



## בית הזהב בע"מ

### דו"ח תקופתי לשנת 2025

#### תוכן עניינים

פרק ראשון -	תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
פרק שני -	דו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 על מצב ענייני התאגיד
פרק שלישי -	דוחות כספיים, לרבות דוח כספי נפרד של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 הערכת שווי בית גיל הזהב - תל אביב ליום 31 בדצמבר 2025
פרק רביעי -	פרטים נוספים על התאגיד
פרק חמישי -	הצהרות מנהלים

נכון ליום 1 בינואר 2026 מתקיימים התנאים להגדרתה של החברה כ-"תאגיד קטן" על פי הוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל - 1970 ("התקנות"). בהתאם, חלות על החברה מלוא ההקלות לתאגידיים קטנים הנכללות בתקנות, למעט ההקלה בדבר דיווח במתכונת חצי שנתית וזאת לאור העובדה כי לחברה אגרות חוב בציבור.

## פרק ראשון - תיאור עסקי החברה

### תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>סעיף</u>
	<b>פרק ראשון - תיאור עסקי החברה</b>
3	1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
7	1.2 תיאור התפתחות עסקי החברה
7	1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
7	1.4 חלוקת דיבידנדים
	<b>פרק שני - מידע אחר</b>
9	2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
9	2.2 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה
	<b>פרק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</b>
	<b>3. תחום הדיור המוגן בישראל</b>
14	3.1 מידע כללי על תחום הדיור המוגן בישראל
18	3.2 מוצרים ושירותים בתחום הדיור המוגן בישראל
22	3.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים בתחום הדיור המוגן בישראל
23	3.4 לקוחות הדיור המוגן
27	3.5 שיווק ומכירות של תחום הדיור המוגן בישראל
27	3.6 תחרות בתחום הדיור המוגן בישראל
28	3.7 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים בתחום הדיור המוגן בישראל
29	3.8 גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה
	<b>4. מידע נוסף אודות השכרת שטחי המסחר בבית גיל הזהב בתל אביב והשקעה בחברות כללות</b>
39	4.1 השכרת שטחי המסחר בבית גיל הזהב בתל אביב
39	4.2 עיקר ההשקעות בחברות מאוחדות
	<b>5. מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה</b>
40	5.1 הון אנושי - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה
41	5.2 הון חוזר - מידע הנוגע לפעילות החברה
42	5.3 השקעות כספי החברה - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה
45	5.4 מימון - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה
46	5.5 מיסוי - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה
47	5.6 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
47	5.7 הסכמים מהותיים
48	5.8 הליכים משפטיים - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה
48	5.9 יעדים ואסטרטגיה עסקית - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה
49	5.10 דיון בגורמי סיכון - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

## פרק ראשון - תיאור עסקי החברה

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025, הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה). הנתונים הכספיים הכלולים בדוח זה נקובים בש"ח אלא אם צוין אחרת. נתונים המופיעים בדוח זה נכונים למועד הדוח, ומעודכנים ליום 31 בדצמבר 2025, אלא אם צוין אחרת. בכל מקום בו צוין המונח "מועד אישור הדוח", משמע המועד בו נחתם דוח זה, היינו 29 במרץ 2026.

פרק תיאור עסקי התאגיד כולל נתונים על בסיס סקרים ומחקרים פומביים, לרבות מידע המופיע באתרי אינטרנט שונים. יצוין, כי למעט אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת מידע בפרק תיאור עסקי התאגיד, ומידע זה הינו מידע אשר נגיש לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

תיאור עסקי החברה כולל מידע צופה פני עתיד, המוגדר בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") כתחזית, הערכה, אומדן או כל מידע אחר שאינו וודאי, המתייחס לאירוע או עניין עתידיים, שהתממשותם אינה וודאית, ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה ("מידע צופה פני עתיד"). מידע צופה פני עתיד הניתן בתיאור עסקי החברה מתבסס על מידע הקיים בחברה וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד אישור הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה. במקרים מסוימים ניתן לזהות מידע צופה פני עתיד על ידי ניסוחים כגון: "החברה צופה", "החברה מעריכה", "החברה מתכוונת" וכדומה, אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים.

### 1.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

#### 1.1.1. כללי

בית הזהב בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל כחברה פרטית מוגבלת במניות ביום 9 ביוני 1982. ביום 31 באוגוסט 1989 נרשמו לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") והחברה הפכה לחברה ציבורית.

#### 1.1.2. תחום פעילות החברה

החל מיום 4 ביולי 2024, המועד בו השלימה החברה את מכירת פעילותה באנגליה (תחום ניהול והפעלת בתי אבות סיעודיים באנגליה באמצעות חברות כלולות) (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3 לפרק א' להלן), החברה עוסקת בתחום פעילות אחד (המוצג כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים החל מיום 30 בספטמבר 2024): **ניהול ותפעול בית דיור מוגן – בית גיל הזהב תל אביב** וזאת במישור ובאמצעות יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("יצלף"), מחזיקות בשטחים מסחריים במרכז המסחרי בבית גיל הזהב, המיועדים להשכרה לצדדים שלישיים. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו ביאור 1(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים כפרק ג' לדוח זה להלן ("הדוחות הכספיים").

#### 1.1.3. מכירת פעילות החברה באנגליה (הפעלת בתי אבות)

1.1.3.1. ביום 26 באוקטובר 2023, התקשרו החברה ורביד בע"מ ("רביד") וכן השותפות והשותף הכללי, המוחזקים על ידם בחלקים שווים ("השותפות") אשר החזיקו בבעלות מלאה בפעילות בתי האבות באנגליה באמצעות חברת Care Investments UK S.a.r.l ("Care") בכתב הסכמה אשר משקף את התנאים וההסדרים שבכפוף להתקיימותם תיתן החברה את הסכמתה למכירה משותפת של פעילות אנגליה בשלמות (100%) לרוכש הפוטנציאלי ("כתב ההסכמה").

1.1.3.2. ביום 10 בינואר 2024 חתמו החברה ורביד וכן השותפות (להלן ביחד: "המוכרים") על מזכר עקרונות (Heads of Terms) למכירת מלוא מניותיה של חברת Care, וכן את הלוואות הבעלים שהועמדו לה על ידי המוכרים, בכפוף לחתימה על הסכם מחייב, עם תאגיד זר בעל פעילות קיימת של בתי אבות באנגליה. ביום 27 במאי 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה ורביד בהסכם למכירת מלוא פעילות החברה באנגליה.

1.1.3.3. ביום 28 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה להתקשר בתוספת לכתב ההסכמה לפיה, יוארך תוקף כתב ההסכמה מיום 31 במאי 2024 עד ליום 10 ביוני 2024 כאשר בכל מקרה בו עד ליום 10 ביוני 2024 יגובשו הסכמות בין הצדדים בכל הנוגע לנוסח הסכם המכירה ויתואם מועד לחתימה שיחול לא יאוחר מיום 15 ביוני 2024, יוארך תוקף כתב ההסכמה עד ליום 15 ביוני 2024.

1.1.3.4. ביום 1 ביולי 2024 ולאחר קבלת אישור וועדת ביקורת, הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה, חתמה השותפות (באמצעות השותף הכללי בשותפות) על הסכם מכר מחייב (SPA) עם הרוכש שעיקריו מפורטים להלן:

א. הרוכש ישלם סך של 145 מיליון ליש"ט (להלן: "מלוא תמורת המכירה ו/או שווי פעילות בתי האבות") עבור מלוא החזקותיה של השותפות ("המוכרת") בחברת CARE INVESTMENTS (100%) ועבור פירעון הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי החברה ו/או רביד (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) וכן בעבור פירעון כל ההלוואות הבנקאיות שהועמדו לתאגידים המוחזקים על ידי INVESTMENTS CARE, במועדים כדלקמן:

- במועד חתימת הסכם המכר יפקיד הרוכש בנאמנות פיקדון בסך של כ-7.25 מיליוני ליש"ט, אשר יועבר לשותפות במועד ההשלמה;

- במועד השלמת העסקה, אשר נקבע ליום 4 ביולי 2024 (להלן: "מועד ההשלמה"), תשולם מלוא תמורת המכירה בתשלום אחד (בניכוי הפקדון בסך 7.25 מיליוני ליש"ט שהופקד במועד חתימת הסכם המכר) ובניכוי הסכום שישמש לפירעון מלוא יתרת הלוואות הבנקאיות שהועמדו לתאגידים המוחזקים על ידי CARE INVESTMENTS (כולל עלויות פירעון מוקדם, ככל ויהיו) שמימנו את פעילות בתי האבות ואשר הוערכו למועד ההשלמה בכ-48.4 מיליון ליש"ט. התמורה תועבר לשותפות, כנגד העברת אחזקותיה במניות INVESTMENTS CARE וכן כנגד פירעון מלוא הלוואות הבעלים כפי יתרתן

במועד ההשלמה. כמו כן מכספי התמורה יקוזזו הוצאות מוסכמות ולרבות השתתפות המוכרת בעלות ביטוח מצגים כאמור להלן.

• ככל שיחול שינוי מהותי לרעה בממכר עד למועד ההשלמה, או שיתגלה נתון חדש שלא היה ידוע לרוכש במועד החתימה, בתנאי שההשפעה על הממכר היא בסכום של 375 אלף ליש"ט לפחות, תינתן לרוכש האפשרות לבטל את הסכם המכר ולקבל את הפיקדון בחזרה.

ב. בטרם מועד ההשלמה, תחלק CARE INVESTMENTS דיבידנד לשותפות, בסך כולל של 5 מיליוני ליש"ט (חלקה של החברה 2.5 מיליוני ליש"ט).

ג. בנוסף, תוך 60 ימי עסקים ממועד ההשלמה, תיערך התחשבנות בין הצדדים, ביחס ליתרת ההון החוזר למועד ההשלמה בהתאם למנגנון שנקבע, כאשר יתרת הון חוזר זו תתווסף או תגרע מתמורת המכירה. לצורך התחשבנות זאת יופקדו כספים בחשבון נאמנות.

ד. הסכם המכר כולל מצגים מלאים, כאשר התחייבות המוכרת לשיפוי הרוכש מוגבלת לתקרה של 1 ליש"ט בלבד בהתבסס על ביטוח מצגים ושיפויים ( WARRANTY & INDEMNITY) שערך הרוכש, ושהמוכרת תישא בחלק מעלויות ביטוח זה. תקרת השיפוי על ידי המבטח עומדת על 30 מיליון ליש"ט. החשיפה היחידה למוכרת בקשר עם המצגים המבוטחים הינה תביעה נגדית של המבטח במקרה בו יוכיח הונאה (FRAUD) מצד המוכרת.

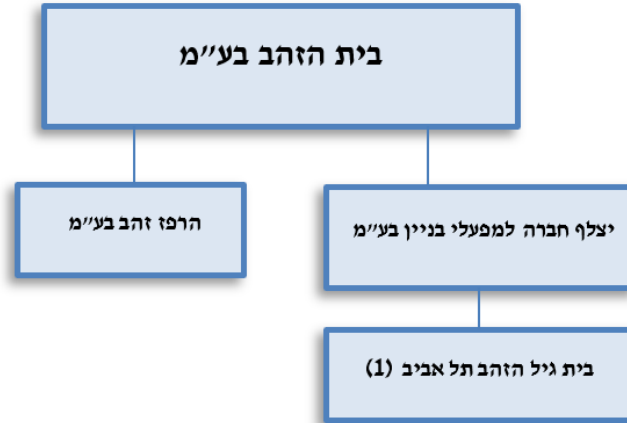
ה. בהתאם לכתב ההסכמה שנחתם בין החברה לרברד ואשר הוארך שוב בסמוך לפני חתימת הסכם המכר, חלקה של החברה בתמורה וכן בזכאות לחלוקת רווחים עודפת הנובעים מהמכירה המשותפת, יהיו כאילו נעשתה המכירה בתמורה המשקפת את שווי פעילות בתי האבות בסכום בסך של כ-152 מיליוני ליש"ט (חלף 145 מיליוני ליש"ט כאמור לעיל).

1.1.3.5. ביום 4 ביולי 2024, הושלמה העסקה למכירת פעילות בתי האבות באנגליה בהתאם לתנאי הסכם המכר. ביום 8 באוגוסט 2024, דיווחה החברה לרשויות המס בישראל על רווח ההון הנובע ממכירת מניות CARE INVESTMENTS וביום 14 באוגוסט 2024 העבירה החברה לרשויות המס בישראל תשלום מס בסך של כ-42 מיליוני ליש"ט בגין רווח ההון לצרכי מס הצפוי בעסקה.

1.1.3.6. ההסכם כלל התחשבנות בין הצדדים ביחס ליתרת ההון החוזר למועד ההשלמה, וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם המכירה, כאשר יתרת הון חוזר זו תתווסף או תגרע מתמורת המכירה. לצורך התחשבנות זאת הופקדו הכספים בחשבון נאמנות.

ביום 19 ביוני 2025 התקבל פסק בוררות, לפיו נפסק לטובת החברה סך של כ-253 אלפי ליש"ט בגין ההתחשבנות הנ"ל, אשר הועבר לחברה ביום 16 ביולי 2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 8(ג) לדוחות הכספיים.





(1) כמפורט בסעיף 3.2.1 להלן, הבעלות בבנין בית גיל הזהב ת"א (כהגדרתו להלן) הינה ביחד עם חברת שלום קופטש חברה לבנין בע"מ ("קופטש").

#### 1.2 תיאור התפתחות עסקי החברה

סמוך לאחר הקמתה, החלה החברה לנהל ולתפעל את הבנין הידוע בשם "בית גיל הזהב תל אביב", ברח' משה דיין 66, תל אביב, למטרת דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי ("בנין בית גיל הזהב ת"א" או "הבנין"). בבנין מושכרות יחידות דיור לאוכלוסייה מבוגרת המתפקדת באופן עצמאי, וניתנים שירותים שונים לרבות שירותי קבלה, תחזוקה, קהילה, מזון, תרבות. כמו כן, בחלקים מהבנין ניתנים שירותי טיפול אישי וסיעודי לדיירים במצב תפקודי הדורש זאת.

עד יום 5 בדצמבר 2023, פעילות החברה בתחום הדיור המוגן בישראל התבצעה בשני בתי דיור מוגן: האחד- בנין בית גיל הזהב ת"א והשני- בית שבעת הכוכבים, באמצעות שתי חברות בת. החל מיום 5 בדצמבר 2023, נוכח מכירת בית שבעת הכוכבים, פעילות החברה בתחום הדיור המוגן בישראל מתבצעת בבית דיור מוגן אחד - בנין בית גיל הזהב ת"א (ראו תרשים מבנה אחזקות הקבוצה בסעיף 1.1.5 לעיל).

#### 1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

לא בוצעו השקעות בהון התאגיד בשנתיים שקדמו למועד אישור הדוח.

#### 1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1. במהלך השנתיים שקדמו לתאריך הדוח החברה חילקה דיבידנדים כמפורט להלן:

מועד תשלום	מועד קובע	סכום הדיבידנד (בש"ח)	מועד החלטת הדירקטוריון
20.12.2023	13.12.2023	20,000,000	5.12.2023
31.12.2024	24.12.2024	20,000,000	15.12.2024
14.4.2025	6.4.2025	195,000,000	27.3.2025

1.4.2. על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 29 באוגוסט 1989, אימצה החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים, הכפופה להחלטה של דירקטוריון החברה מידי שנה, להמליץ מדי שנה,

על חלוקת דיבידנד במזומן, בשיעור של לפחות 30% מהרווח של החברה לאותה שנה לאחר מס חברות (לא כולל רווחי הון ורווחים מסעיפים מיוחדים), והכל בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה וכפוף להוראות הדין.

1.4.3. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרת רווחים חשבונאיים ראויים לחלוקה בסך של כ-107,440 אלפי ש"ח.

1.4.4. בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב מהסדרות השונות של החברה, נקבעו המגבלות על חלוקת דיבידנד, כמפורט להלן:

מגבלה שחלה ביחס לכל סדרות אג"ח לפי תקנון הבורסה	המגבלות שנקבעו ביחס:		
	להון עצמי מינימאלי <sup>(*)</sup>	לרווח נקי <sup>(*)</sup>	סדרת אג"ח
החברה לא תחלק דיבידנד באופן שיגרום לכך שההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליוני ש"ח.	החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה יפחת מ-160 מיליוני ש"ח.	החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים במצטבר (יתרת הרווח)	סדרה ד'

<sup>(\*)</sup> בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, רבעוניים או שנתיים, מבוקרים או סקורים, לפי העניין, טרם מועד החלוקה.

## פרק שני - מידע אחר

2.1

### מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן יוצגו נתונים כספיים אודות תחום הדיור המוגן בישראל:

בכל אחת מהשנים (באלפי ש"ח)			
2025	***2024	*2023	
48,854	39,820	54,296	סה"כ הכנסות
7,496	2,242	-1,665	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
6,841	5,425	11,285	עלויות קבועות לתחום הפעילות
26,374	20,935	29,366	עלויות משתנות לתחום הפעילות
1,387	1,344	1,563	עלויות המהוות הכנסה של תחום פעילות אחר
34,602	27,704	42,214	סך העלויות לתחום הדיור המוגן
21,748	14,358	10,417	רווח מפעולות רגילות**
221,406	217,139	213,941	סך הנכסים***
48,854	39,820	65,440	סך ההתחייבויות***
71,471	131,169	213,915	התחייבויות אשר אינן ניתנות לייחוס
99,677	343,840	180,189	נכסים אשר אינם ניתנים לייחוס

\* הנתונים ביחס לבית שבעת כוכבים הינם עד ליום 30 בנובמבר 2023, מועד ההתחשבות של החברה עם ביג מגורים לגיל השלישי בהתאם להסכם מכירת מלוא זכויות החברה בשבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, כמפורט בסעיף 1.1.4 לעיל.

\*\* הרווח מפעולות רגילות כולל רווחים/הפסדים משערוך נדל"ן להשקעה.

\*\*\* שנים 2023 ו-2024 מוינו מחדש בהתאם לאיחוד מגזרים בשנת 2025.

2.2

### סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה בכללותה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית מיוחדת על התוצאות העסקיות של פעילות החברה או על ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה. כל ההתייחסות המופיעה בסעיף זה, באשר להערכות החברה על השפעת גורמים חיצוניים על החברה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקת המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר, כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה

#### 2.2.1 השפעות מלחמת "חרבות ברזל", "עם כלביא" ושאגת הארי"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה המלחמה במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי.

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

למן תחילת הלחימה, חברות תעופה רבות ביטלו את טיסותיהן לישראל ובוצעו שינויים נרחבים בתדירות והיקף הטיסות מישראל ואליה. בהתאם, ענף התיירות הנכנסת בישראל חווה צמצום מהותי בהיקפו. ביום 10 באוקטובר 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון החמאס.

המחצית השנייה של השנה, לאחר תום מבצע "עם כלביא", שיקפה את השינוי, על רקע התחזקות תחושת הביטחון והערכות כי האיום המרכזי על ישראל צומצם ולכך הצטרפה הכרזתו של נשיא ארה"ב דונאלד טראמפ בחודש ספטמבר 2025, על תוכנית 21 הנקודות, בעניין הפסקת הלחימה והשבת כלל החטופים לארץ ישראל.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", הכולל פעילות צבאית עצימה מול איראן בתיאום עם ארה"ב, אשר הוביל להכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ושיבושים נרחבים בפעילות המשק.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא המלחמה ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות. בשל העובדה שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה המאופייין בחוסר וודאות, בין היתר, באשר לאפשרות התרחבותה לזירות נוספות, באשר למועד שבו המלחמה תסתיים ולהשפעות עקיפות העלולות להיגרם בגינה, קיים קושי לחזות את עוצמת האירוע והיקף פגיעתו בחברה. למועד אישור הדוח, למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על הפעילות העסקית של החברה.

## 2.2.2. הסביבה המאקרו כלכלית [אעדכן בהמשך]

### 2.2.2.1. שיעורי הריבית במשק

נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, שיעור הריבית עומד על 4.00% לאחר שהוועדה המוניתרית החליטה להוריד את שיעור הריבית במסגרת שתי החלטות.1. בהודעתו מיום 5 בינואר 2026, בנק ישראל נימק את ההחלטה להותיר את שיעור הריבית

<sup>1</sup> אתר בנק ישראל, "הוועדה המוניתרית החליטה ב-24/11/2025 להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%", אשר פורסמה ביום 24 בנובמבר 2025:

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/24-11-25//>

וכן

אתר בנק ישראל, "הוועדה המוניתרית החליטה ב-05/01/2026 להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.0%", אשר פורסמה ביום 5 בינואר 2026:

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/05-01-25/>

בעינו על רק התגברות החשש ממלחמה, חוסר ודאות פיסקלית (תקציב) ואינפלציה שנמצאת בתוך טווח היעד, אך מראה סימני אי ודאות.

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

שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 הסתכם ב-2.6% לעומת 3.0% כפי שצפה בנק ישראל בתחזית שפורסמה במהלך חודש ספטמבר 2025, כאשר שיעור האינפלציה במהלך הארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026, צפוי לעמוד על 1% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%.

הקדמת מועד הפסקת האש ברבעון, ביחס להערכות שגובשו בתחזית ספטמבר, הביאה להאצה בתהליך הקלת מגבלות ההיצע במשק, אשר צפוי להפחית את עודפי הביקוש ולמתן את לחצי האינפלציה. במקביל, חלה ירידה בפרמיית הסיכון של ישראל, נרשם צמצום במרווחי התשואות הדולריות, והשקל התחזק. שילוב גורמים אלה, לצד הירידה במחירי הנפט והצפי לאינפלציה מתונה בכלכלות המפותחות, תומך בהתמתנות סביבת האינפלציה, בהתייצבותה סביב מרכז יעד המחירים, ובהמשך מגמת הפחתות הריבית שהחלה בהחלטת נובמבר 2025.

הכנסותיה של החברה בישראל צמודות למדד ובהתאם, ככל שההוצאות התפעוליות יעלו בגובה המדד הרי תחול עליה נומינלית בסך הרווח התפעולי (היינו, שמירה ריאלית של הרווח).

אגרות החוב שהחברה גייסה הינן בריבית קבועה ובהתאם, לעליית הריבית אין השפעה על עלויות המימון והתוצאות הכספיות.

התחייבויות הקבוצה בגין פיקדונות דיירים אשר עומדות לפירעון בעת פינוי דירה, הינן צמודות למדד אך אינן נושאות ריבית. יצוין, כי סך הפיקדונות לדיירי הדיור המוגן (ללא דיירי המחלקה הסייעודית) הינו כ-25 מיליוני ש"ח ואינפלציה בשיעור 3.2% משמעותה הוצאות מימון בסך של כ-0.8 מיליוני ש"ח לשנה. מאידך, לגובה הפיקדון מדייר חדש שיכנס לדירה שהתפתה יש קורלציה חיובית (בדר"כ של 100%) לאינפלציה ובהתאמה תהיה עליית שווי של הנדל"ן להשקעה. למעשה, מאחר ושווי הפיקדונות נמוך משמעותית משווי הנדל"ן להשקעה, הרי עליה סימטרית מביאה לרישום רווח חשבונאי בגובה מכפלת האינפלציה בסך ההפרש בין שווי הנדל"ן להשקעה לבין סך הפיקדונות לדיירים.

### 2.2.3. שוק הנדל"ן בישראל - השפעה על תחום הדיור המוגן בישראל

ההשפעה של שוק הנדל"ן למגורים בישראל על תחום הדיור המוגן בישראל נובעת מכך שלגבי מרבית לקוחות הקבוצה, המעבר לדיור המוגן שמציעה הקבוצה כרוך במכירת או השכרת דירותיהם, כאשר ירידת מחירי הדירות ושכר הדירה פוגעת ביכולתם הפיננסית ומקשה על המעבר לדיור המוגן.

#### שינויים שחלו בשוק הדירות למגורים:

במהלך שנת 2025 נרשמה האטה בפעילות שוק הדיור. הדבר בא לידי ביטוי בהיקף עסקאות נמוך בהשוואה לשנים האחרונות, לצד עלייה משמעותית במלאי הדירות שלא נמכרו בידי הקבלנים. במקביל, מחירי הדירות הציגו מגמת ירידה עקבית לאורך כל חודשי המחצית השנייה של שנת 2025. בנוסף, קצב ההתייקרות השנתי של סעיף שירותי הדיור בבעלות הדיירים במדד המחירים לצרכן נחלש ועמד בסוף המחצית על 2.6% (בחודש נובמבר), לעומת 3.6% בתחילתה (בחודש מאי). עם זאת, היקף הפעילות בענף הבנייה נותר גבוה: בארבעת הרבעים שהסתיימו ברבעון השלישי נרשמה עלייה של כ-31% בהתחלות הבנייה לעומת ארבעת הרבעים שקדמו להם, בעוד שסיום הבנייה עלה בכ-4.3% ביחס לאותה תקופה. בנוסף, רכישות הקרקע של הקבלנים במסגרת מכרזי רמ"י נותרו ברמה גבוהה גם בשנת 2025.<sup>2</sup>

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר - נובמבר 2025 לעומת ספטמבר - אוקטובר 2025, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.7% ומחירי הדירות החדשות עלו ב-1.0%. בהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה האמורה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי אוקטובר - נובמבר 2025, לעומת אוקטובר - נובמבר 2024 נמצא כי מחירי הדירות בסה"כ עלו ב-0.1%, בעוד מחירי הדירות החדשות בהשוואה זהה ירדו ב-3.08%.

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

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

**החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של הגורמים המתוארים לעיל על פעילות הקבוצה, הואיל והגורמים האמורים מעצם טבעם כרוכים באי ודאות גבוהה אשר לא מאפשרת לקבוצה לאמוד**

<sup>2</sup> אתר בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2025", אשר פורסם ביום 19 בינואר 2025.

<sup>3</sup> אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שינוי במחירי שוק הדירות – דצמבר 2025", אשר פורסם ביום 15 בינואר 2026.

ולכמת את השפעתם עליה. הערכות החברה באשר למגמות וההתפתחויות בסביבה הכלכלית בה היא פועלת, הינן בגדר מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, אשר אינו וודאי בהיותו מושפע מכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה, והשפעתו על החברה נתונה בין היתר, להשלכות שיש לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 5.11 להלן.

## פרק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### תחום הדיור המוגן בישראל .3

#### מידע כללי על תחום הדיור המוגן בישראל .3.1

##### מבוא .3.1.1

כאמור, הקבוצה פועלת בתחום ניהול והפעלת בית דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת בבית גיל הזהב בתל אביב. עיקר פעילות הקבוצה היא בהשכרת יחידות דיור לאוכלוסייה מבוגרת ומתן שירותים נלווים לאוכלוסייה זו והכל תחת אותה קורת גג.

##### מבנה תחום הדיור המוגן בישראל והשינויים שחלו בו .3.1.2

ענף מרכזי המגורים לאוכלוסייה מבוגרת (דיור מוגן) מחולק לשוק הציבורי ולשוק הפרטי.

**השוק הציבורי** - שוק זה מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות כגון "עמיגור" ו-"עמידר". החברה אינה פעילה בשוק זה ושוק זה אינו מהווה שוק תחליפי לשוק בו פועלת החברה וזאת, בין השאר, נוכח קהל היעד השונה.

**השוק הפרטי** - שוק זה מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת, מבוססת כלכלית, ומטרתו מתן פתרון דיור נח ושיפור איכות החיים של בני הגיל השלישי. ענף הדיור המוגן הפרטי התפתח בין היתר, מעלייה ברמת החיים הכוללת בישראל ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות (הכלכליות) מכלל האוכלוסייה. נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, ענף הדיור המוגן הפרטי כולל כ- 17,500 יחידות דיור, כאשר להערכת החברה מרביתם באזור השרון והמרכז.

הדיור המוגן הפרטי מציע לדייריו לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, שירותים רפואיים מסוימים, חיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

בשנים האחרונות, שוק הדיור המוגן עובר תהליך של ריכוזיות בידי מספר חברות בולטות המגדילות את פורטפוליו בתי הדיור המוגן שלהם וכן כניסה לראשונה של גופי נדל"ן, נוספים כגון: קבוצת ביג, קנדה ישראל ואפרידר.

##### מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הדיור המוגן .3.1.3

##### חוק הדיור המוגן

ביום 3 ביוני 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 ("חוק הדיור המוגן" או "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, בין היתר, באופן שבו הפעלת בית דיור מוגן תחייב קבלת רישיון הפעלה אשר יינתן על ידי "ממונה" (כהגדרתו בחוק הדיור המוגן) לפי תנאים אשר נקבעו בחוק, לרבות תנאים לעניין זכויות המפעיל במקרקעין בהם מצוי בית הדיור המוגן, תנאים בטיחותיים, פיזיים וכשירות מנהלים.

כמו כן, מסדיר החוק מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה וכן מסדיר נושאים והוראות אשר יש לכלול אותם במסגרת חוזה ההתקשרות עם הדייר, דוגמת העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון לפי מספר חלופות שנקבעו בחוק, תנאים לפינוי דייר וכיו"ב.

ביום 16 ביולי 2018, אושר בקריאה שנייה ושלישית בכנסת תיקון לחוק הדיור המוגן ("התיקון לחוק") שעניינו תיקון ההוראות הנוגעות לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפיקדון של הדיירים. תחולתו של התיקון לחוק בתוקף מחודש ינואר 2020, וביחס לחלק מהסעיפים נקבעה תחולה קצרה יותר בת 6 חודשים, כך שבתוקף החל מינואר 2019.

השינויים העיקריים בתיקון לחוק לעומת הוראות חוק הדיור המוגן, הינם כי בעל רישיון הפעלה לבית דיור מוגן ("המפעיל") לא יקבל על חשבון הפיקדון סך העולה על 70,000 ש"ח או 7% מהפיקדון, לפי הנמוך, אלא אם העמיד לטובת הדיירים משכנתא מדרגה ראשונה (שתירשם על שם נאמן של הדיירים או על שם הדייר), ולחלופין ערבות בנקאית או הפקדת 40% מסכום הפיקדון בידי נאמן. כמו כן, הדיירים לא יהיו רשאים לוותר על בטוחה מכוח הוראות החוק והמפעיל הוא שיישא בעלויות העמדת הבטוחה מבלי שיוכל להשית עלויות אלה על הדיירים.

כמו-כן, בהתאם להוראות התיקון לחוק, תוקם ועדת חריגים, אשר תהא רשאית לפטור מפעיל, לבקשתו, לתקופה מוגבלת ובאופן מלא או חלקי, מהעמדת הבטוחות במסגרת חוק הדיור המוגן, וזאת לאחר ששוכנעה כי יש קושי של ממש שאינו תלוי במפעיל לרשום משכנתא על המקרקעין וכן כי המפעיל נקט בכל האמצעים לרישום המשכנתא וכי הבטוחה האחרת מספקת.

בנוסף, נקבע כי כלל בעלי רישיונות ההפעלה, יהיו חייבים להפקיד סכומים בשתי קרנות ענפיות: (1) קרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון - מפעיל יפקיד בקרן זו סך של 200 ש"ח בעד כל דייר ששילם תשלום על חשבון פיקדון; (2) קרן למימון הוצאות בנסיבות של חדלות פירעון - מפעיל יפקיד בקרן זו סך של 160 ש"ח בעד כל דירה בבית הדיור המוגן שהופקד בגינה פיקדון. הקרנות תנוהלנה על ידי האפוטרופוס הכללי ותשמשנה לתשלום לדיירים במקרים הקבועים בחוק. סכומי ההפקדות אינם מהותיים לקבוצה.

כמו כן, בשנים האחרונות פורסמו ונכנסו לתוקף התקנות כדלקמן: [א] תקנות הדיור המוגן (טופס של מפרט דירה) תשע"ח-2017, המטילות על המפעיל חובה לצרף לכל הסכם התקשרות עם דיירים מפרט הכולל התייחסות לכל הפרטים והנתונים המפורטים בתקנות האמורות; [ב] תקנות הדיור המוגן (ועד דיירים), תשע"ח-2017 העוסקות בזכותם של דיירי בית הדיור המוגן למנות נציגות מטעמם, והן מפרטות את האופן שבו תיבחר הנציגות, סמכויותיה, אופן כינוס ישיבותיה, אופן ההצבעה בה, תקופת כהונתה וכיו"ב; [ג] תקנות הדיור המוגן (תנאים לעניין ניסיון, הכשרה מקצועית וותק של מנהל בית דיור מוגן) תשע"ח-2017 הקובעות את התנאים המקדמיים, ואת דרישות הניסיון וההכשרה המקצועית הנדרשים ממנהל בית דיור מוגן; [ד] תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי), תשע"ח-2018, הקובעות את צורתו ותוכנו של מסמך הגילוי הנמסר לדיירי בית הדיור המוגן, על ידי המפעיל, ערב כריתת הסכם ההתקשרות. [ה] תקנות הדיור המוגן (תנאים

לפעילותו של בית דיור מוגן), התשפ"א-2021, שעניינן בעיקר קביעת תנאים הנוגעים למבנה בית הדיור המוגן ודירות הדיירים וכן לעניין הפעלת שירותים מסוימים במסגרת בית הדיור המוגן. בסמוך למועד אישור הדוח, ביום 23 במרץ 2026, אושרו תקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ה-2024, בוועדת העבודה והרווחה של הכנסת. מטרתן העיקרית היא להבטיח שבתי דיור מוגן יופעלו רק על ידי גופים בעלי איתנות פיננסית מספקת, כדי למנוע קריסה כלכלית שתפגע בכספי הפיקדונות ובזכויות הדיירים.

#### מגבלות, חקיקה תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על מחלקות למגורי דיירים תשושים וסיעודיים

מחלקות למגורי דיירים תשושים וסיעודיים כפופות לפיקוח מוסדות ממשלתיים דוגמת משרד הבריאות ומשרד העבודה והרווחה ודורשות קבלת רישיון. פיקוח זה כולל תקנות בדבר המבנה הפיזי, תקינות הציוד, תקני כח אדם והכשרתו ותקנות המסדירות את אופן הניהול וזכויות הדיירים. לחברה רישיון ממשרד הבריאות להפעלת המחלקה הסיעודית בבנין בית גיל הזהב ת"א (לחברה רישיון הפעלה עד ליום 15 במאי 2026).

#### 3.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל וברווחיות

היקף הפעילות בתחום נמצא בגידול מתמיד יחד עם הגידול באוכלוסייה המהווה את קהל היעד וכן מעליה ברמת החיים והעמקת המודעות של קהל היעד ליתרונות הדיור המוגן. להלן מספר גורמים שלדעת החברה יש בהם כדי להשפיע על היקף הפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל:

##### (1) עלייה בתוחלת החיים וגידול באוכלוסייה המבוגרת

קיימת עלייה מתמדת בתוחלת החיים, כתוצאה מהמשך השיפור ברפואה העולמית ככלל ובישראל בפרט.

על פי תחזיות האוכלוסייה, עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה של בני ה-70 ומעלה יהווה 11% מכלל האוכלוסייה והם ימנו כ-1.4 מיליון אנשים.

להבנת החברה, הגידול המשמעותי בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בישראל יגדיל את הצורך במציאת פתרונות בשוק השירותים לאוכלוסיית הגיל השלישי.

##### (2) העמקת המודעות של מבוגרים ליתרונות שמציע הדיור המוגן

לחלק הולך וגדל של האוכלוסייה ברור כי מסגרת הדיור המוגן מעניקה מסגרת בטוחה ובריאותית ומאפשרת מחיה ברמת נוחות גבוהה במרכזים מפוארים.

##### (3) התפתחויות בשוקי תחום הדיור המוגן בישראל, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

ההתפתחויות כמפורט לעיל הביאו עימן דרישות שוק חדשות להרחבת השירותים המוצעים במסגרת הדיור המוגן. אוכלוסיית היעד של הדיור המוגן חיפשה ועודנה מחפשת מענה לדיור מוגן המבטיח רצף טיפולי לאורך חיי המבוגר בהתאם למצב תפקודו. מגמה זו הובילה את שוק הדיור המוגן להציע מוצרים נוספים כגון: מחלקה סיעודית ומחלקת תשושים ושירותי דיור תומך. שירותים אלו גוררים שינוי במאפייני

הלקוחות בהתאם למצב תפקודם ומצב בריאותם (עצמאי/ עצמאי הזקוק לתמיכה/ תשוש/ סיעודי).

### 3.1.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הדיור המוגן בישראל

לעמדת הנהלת החברה קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות, אשר המהותיים שביניהם מפורטים להלן:

- (1) **מבנה בית הדיור המוגן, יחידות הדיור וסביבתו** - הואיל ותחום הדיור המוגן בישראל נמצא במגמת התפתחות מתמדת, הן מבחינת איכות המבנים והדירות והן מבחינת רמת ומגוון השירותים, יש צורך לשמור על סטנדרט גבוה מבחינת כל הגורמים דלעיל, דבר המהווה גורם הצלחה קריטי בתחום.
- (2) **המיקום** - מיקום מרכז המגורים מהווה גורם הצלחה קריטי, ולפיכך קיימת עדיפות למיקום מרכזי ונגיש.
- (3) **גודל מרכז המגורים** - גורם הצלחה קריטי נוסף הינו גודלו של מרכז המגורים. למרכז מגורים גדול הכולל מאות יחידות דיור יתרונות לגודל וזאת נוכח כמות ומגוון הדיירים המתגוררים בו, דבר שמאפשר ויוצר שפע של פעילויות וחיי חברה וקהילה תוססים ורווחיות טובה מהפעלה שוטפת.
- (4) **מוניטין ומיתוג** - קיימת חשיבות למותג ולשם כך, קיימת חשיבות לשמירה על רמת שירות גבוהה ואיכותית, החל משלב הקליטה של הדייר ביחידת הדיור וכלה בחיי היומיומיים, וזאת בין השאר, באמצעות העסקת צוות מנוסה ומקצועי.

### 3.1.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הדיור המוגן בישראל

- להערכת החברה לא קיימים מחסומי כניסה ויציאה מהותיים לענף בו היא פועלת, למעט:
- (1) הצורך בהשקעות הוניות מהותיות, וזאת בין השאר לצורך הקמת מרכז מגורים חדש.
  - (2) הקושי לאתר אזור ביקוש בו אין פרויקטים בשלבי הקמה כאלו או אחרים אשר ימלאו את הביקוש.
  - (3) הידע והמוניטין בהפעלת מרכזים כאמור.
  - (4) מחסומי כניסה ויציאה הקיימים מכוח חוק הדיור המוגן.
  - (5) מחסום היציאה המרכזי העיקרי נוצר כתוצאה מהתחייבויות חוזיות ארוכות טווח עם הדיירים.

### 3.1.7. תחליפים למוצרי תחום הדיור המוגן בישראל ושינויים החלים בהם

שירותים בבית הלקוח מהווה את התחליף למעבר לדיור מוגן. בהתאם גם בתי מגורים יוקרה בהם דיירים נהנים משמירה ושירותי אחזקה ומשטחים ציבוריים מהווה מוצר תחליפי לאוכלוסיית הגיל השלישי ובעיקר ה"צעירה" יותר. מטפלים מכח ביטוח לאומי ועובדים זרים מספקים עזרה בבית ומאפשרים ביתר קלות להמשיך ולהתגורר באותה

הדירה ללא הצורך לעבור לבית דיור מוגן או בית אבות. שירותים קהילתיים כגון מועדונים לגיל השלישי שמפעילות רשויות מקומיות גם כן מהווים תחליף בעבור חלק מהאוכלוסייה למעבר לדיור מוגן תוך שהם ממלאים את הצרכים התרבותיים והחברתיים. מוצרי ניטור וחירום בבית כגון מוקדי לב או כפתורי מצוקה מאפשרים לאדם המבוגר להמשיך ולהישאר בביתו. העולם הטכנולוגי מתפתח ועמו מוצרים מתוחכמים לניטור בבית לצד פתרונות חדשניים לבדידות ולעיסוק וככל שהם יהיו טובים יותר כך הם יהיו תחליף טוב יותר למעבר לדיור מוגן בכך שידעו לספק מענה לצרכי ביטחון, נוחות ובדידות.

. לפרטים נוספים בעניין התחרות ראו סעיף 3.1.8 וסעיף 3.6 להלן.

### 3.1.8. מבנה התחרות בתחום הדיור המוגן בישראל ושינויים החלים בו

מרכזי המגורים מתחרים זה בזה בעיקר על בסיס גיאוגרפי ורמת מרכז המגורים מבחינת סטנדרט הבניה ומגוון השירותים. כל מרכז פונה לקהל יעד באזורי ביקוש מסוימים ותחרות נוצרת בעת שקהל היעד של שני מרכזים או יותר הינו דומה. התחרות באה לידי ביטוי גם בסטנדרט הבנייה הגבוה שבתי הדיור המוגן החדשים הציבו. קיימת תחרות בין גופים המנסים לבנות רשת מרכזים בכל הנוגע לפריסת המרכזים ולמהירות התפתחות הרשת. בכל הנוגע לתחרות בענף ראו גם סעיף 3.6 להלן.

## 3.2. מוצרים ושירותים בתחום הדיור המוגן בישראל

### 3.2.1. כללי

פעילות הקבוצה בתחום נעשתה עד לשנת 2012 בבית דיור מוגן אחד - בנין בית גיל הזהב ת"א והחל מחודש אוגוסט 2012, עם השלמת רכישת שבעת הכוכבים, פעילות הקבוצה נעשתה בשני מבני דיור מוגן, האחד בית גיל הזהב ת"א והשני בית שבעת הכוכבים בהרצליה פיתוח. ביום 5 בדצמבר 2023 הושלמה העסקה למכירת חברת שבעת הכוכבים, כמפורט בסעיף 1.1.4 לעיל, כאשר החל מהמועד כאמור חזרה הקבוצה לפעול בבית דיור מוגן אחד - בית גיל הזהב ת"א.

בית גיל הזהב ת"א מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה לפי מודל השווי ההוגן. למידע אודות בית גיל הזהב ת"א על פי התיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" ("הנחיית נדל"ן להשקעה") ראו סעיף 3.8 להלן.

### בנין בית גיל הזהב בתל אביב

בנין בית גיל הזהב ת"א הינו בנין בן 13 קומות מגורים והוא מהווה חלק מקומפלקס בניה שלם אשר כולל שתי קומות מסחר ("קומפלקס"). מרבית השטחים המסחריים בקומפלקס נמכרו לצדדים שלישיים והבעלות בשטחים הנותרים בבנין, למועד פרסום דוח זה, מחולקת 80% לחברת הבת יצלף ו-20% לקופטש, כאשר בפועל נעשתה חלוקה של דירות מסוימות לכל צד (312 חדרים מסוימים ליצלף ו-78 חדרים לקופטש) (לפרטים נוספים בעניין זה ראו סעיף 5.8.1 להלן).

יצלף שוכרת מקופטש 78 חדרים בבנין, אשר כאמור נותרו בבעלותו, וכן 20% מהשטחים הציבוריים בבנין בית גיל הזהב ת"א, וזאת על פי הסכם שכירות בו התקשרו הצדדים שהוארך מעת לעת, כאשר ביום 20 במרץ 2014 נחתם הסכם שכירות חדש לתקופה של כ- 20 שנה, כמפורט בסעיף 5.8.1 להלן.

כמו כן, מוחזקים בבעלותם המשותפת של הקבוצה וקופטש שטחים מסחריים אחרים בקומפלקס הכוללים חניון, מחסנים וחנויות, אשר מושכרים לגורמים שונים.

ההתקשרות בין הקבוצה לדיירי הבנין מתבצעת באמצעות השכרת היחידות בבנין, לרבות אלו אשר מושכרות מקופטש, לדיירים בחוזי שכירות בלתי מוגנים עם יצלף, וכן בהתקשרות מקבילה לתקופה בהסכם ניהול עם החברה.

בבנין בית גיל הזהב ת"א 12 קומות דיור מוגן לעצמאיים (מתוכן קומה אחת בה ניתנים גם שירותי דיור תומך) וקומה סיעודית. בנוסף, בבנין שטחים ציבוריים הכוללים: קומת מרתף ובה מועדון, חדרי חוגים, בית כנסת, משרדים, שטחים טכניים ושטחי חניה; קומת קרקע ובה לובי כניסה ראשי ולובי קומתי; קומה ראשונה ובה מסעדה, לובי קומתי ושטחים טכניים וקומה שניה ובה חדר כושר, תחזוקה, מרפאה, מכבסה, משרדים וגג ובו מרפסת וגן.

#### רישום בנין בית גיל הזהב ת"א כבית משותף

הבניין ממוקם על שתי חלקות 560 ו-561 בגוש 6134 בתל-אביב. קומפלקס הבניה בכללותו נבנה בשלבים, תחילה נבנה חלק מפרויקט הבניה על חלקה 561 בלבד, חלק זה נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. רישום זה אינו כולל את הבניה שנבנתה מאוחר יותר על חלקה 561.

לאור האמור, הקומפלקס בכללותו, המשתרע על 2 החלקות כאמור, טרם נרשם כבית משותף. על מנת לרשום בית משותף חדש שייחס לקומפלקס בכללותו יש צורך לבטל את צו הבתים המשותפים שנרשם ביחס לחלקה 561 בלבד. המדובר בהליך משפטי מורכב מאחר שבחלק הרשום קיימות זכויות בעלות גם לצדדים שלישיים שאינם יצלף (נכסים שונים במרכז המסחרי שבקומת הכניסה וכן זכויות קופטש המושכרות ליצלף כאמור בסעיף 5.8.1 להלן).

להערכת החברה, אין לחברה חשיפה מהותית מאי רישום בית משותף.

בכל הנוגע לחוק הדיור המוגן, בנוסחו כיום, מעריכה החברה כי אין לה חשיפה בשל היעדר רישום בנין בית גיל הזהב ת"א כבית משותף, בין היתר, משום שהחברה איננה מציעה לדיירי בנין בית גיל הזהב ת"א בטוחה מסוג משכנתא (אלא העמידה בטוחה מסוג של ערבות בנקאית).

#### תוכניות החלות על המקרקעין:

תוכנית המתאר המחוזית מחריגה את המגרש עליו ממוקם קומפלקס בית גיל הזהב משאר הפוליון של חטיבת הקרקע שבין הרחובות משה דיין, דרך ההגנה, דרך הטייסים ורחוב לה גרדיה שמיועד למוסדות ציבור עירוניים וקובעת אותו כאזור מגורים בדגש מגורים.

הבניין הוקם על פי תב"ע פרטנית 981/א כמגרש מיוחד בייעוד של מעון ואולפן לעולים ומשמש משנת פתיחתו 1983, כבנין להשכרה לגיל השלישי והידוע כבית גיל הזהב תל אביב. כאמור בסעיף 5.4.2 להלן, הבניין קיבל מעמד של נכס מאושר כבנין להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון מיום פתיחתו. בשנת 2008 אושרה תוכנית פרטנית חדשה למקרקעין תא/2616 ולפיה הוספו במגדל המגורים השימושים של דיור מוגן, דיור להשכרה והוסטל.

בשנת 2014 אושרה תוכנית מתאר מקומית תא/5000 חרף התנגדות החברה אשר ביטלה את ההחרגה בתמ"מ 5 והכלילה את המגרש יחד עם שאר הפוליון כאזור מוסדות ציבור עירוניים. המשמעות הינה כי כל הוצאת תב"ע פרטנית חדשה תהיה בייעוד מוסדות ציבור אשר כולל את השימוש הנוכחי בבניין כדיור מוגן. יודגש, כי אין בתא/5000 בכדי לפגוע בזכויות של המקרקעין בהתאם לתב"ע נקודתית בתוקף תא/2616.

בחודש ינואר 2026 הופקדה להתנגדויות תא/5500 לדעת החברה פוגעת בשווי המקרקעין אף מעבר לפגיעה שנכללה במסגרת תא/5000 בשל שינוי ייעודים והוראות שונות. בכוונת החברה להגיש התנגדות לתוכנית המוצעת.

#### העמדת בטוחות לטובת הדיירים

בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, על החברה להעמיד לדיירי בית הדיור המוגן בטוחה בהתאם לאחת מהחלופות הקבועות בסעיף 27 לחוק הדיור המוגן. החברה העמידה בטוחה לדייריה מסוג של ערבות בנקאית.

#### 3.2.2 חבילות שירותים

הקבוצה מציעה מגוון חבילות שירותים משתנה, לבחירת הדיירים, כמפורט להלן:

##### 3.2.2.1 חבילת שירותים בסיסית

סל שירותים בתשלום בסיסי שאינו מהווה שירותים הכפופים לחוק הדיור המוגן והכולל שירותי קבלה, ניקיון ואחזקה בלבד.

##### 3.2.2.2 חבילת שירותי דיור מוגן

הקבוצה מציעה מתן סל שירותים בתשלום דמי אחזקה וניהול המתאים לצרכיו של המבוגר, הכוללים:

(1) שירותי תרבות וחברה: הדיירים נהנים מקהילת חברים ומשימוש בשטחים ציבוריים מרווחים הכוללים: לובי, מועדון, חדרי חוגים והרצאות, חדר כושר, ספרייה, בית כנסת ומרפסת גן ואפשרות לשימוש קבוע בבריכה קרובה למבנה. הדיירים נהנים מחברות במועדון הכוללת מגוון פעילויות לרבות חוגים, הרצאות, הופעות אומנים, פעילויות גופניות ומגוון פעילויות אחרות המשתנות בהתאם לבקשות הדיירים ולכמות המשתתפים בהן.

- (2) שירותים רפואיים: לרשות הדיירים עומדת מרפאה בחלק משעות היום ושירותי עזרה ראשונה דחופה 24 שעות ביממה.
- (3) בכל יחידות הדיור ובשטחים הציבוריים מותקנת מערכת אינטרקום המקשרת את הדייר מיידית למוקד הקבלה.
- (4) שירותים כלליים: שירותי קבלה, מודיעין, דואר ושליחויות קטנות, שירותי בקרת כניסה 24 שעות ביממה ומצלמות טלוויזיה במעגל סגור, שירותי אחזקה של הדירה ושל המבנה, שירותי ניקיון שבועיים, ושירותי מרכזיית טלפונים. ביצוע תשלומי ארנונה ומים חודשיים, וכן הוצאות חשמל חלקי וביטוח המבנה והציוד המותקן בו.
- (5) שירותי רווחה לדייר: שירות עובדת סוציאלית, אימהות בית ועובדות רווחה שנותנות שירותי רווחה לדיירי הבניין ומתן עזרה וייעוץ כלליים.
- (6) שירותים נוספים בתשלום: שירותי מסעדה ובית קפה, שירותי מספרה ושירותי פיזיותרפיה המופעלים על ידי צד ג', שירותי כביסה וגיהוץ ושירותים נוספים לפי דרישה, המופעלים עצמאית.

### 3.2.3. חבילת שירותי דיור מוגן תומך

- שירותי דיור מוגן תומך מיועדים לדיירים עצמאיים חלקית המעוניינים ומסוגלים להמשיך ולהתגורר בדירתם ולשמור על אורח חיים עצמאי תוך קבלת סל שירותי תמיכה לעזרה בביצוע פעילויות יומיומיות.
- חבילת שירותי הדיור התומך כוללת שירותים נוספים על אלו הכלולים בחבילת שירותי הדיור המוגן, הכוללים:
- (1) שירותי בריאות מוגברים: השגחה ועזרה בפעולות יומיומיות, מעקב רפואי מוגבר, תכנית טיפול אישית, סידור וחלוקה של תרופות ומערכת קריאת מצוקה ממוחשבת.
- (2) שירותי תרבות ייעודיים וייחודיים.
- (3) שירותי נוחות מוגברים: שירותי ניקיון וכביסה אישית מוגברים.
- (4) שירותי מזון הכלולים בחבילה.

### 3.2.4. מחלקה סיעודית

- מחלקה סיעודית מיועדת לטפל בדיירים סיעודיים שאינם יכולים לבצע פעולות יומיומיות באופן עצמאי ולדיירים הזקוקים לשירותי אשפוז קצר לאחר אשפוז רפואי בבית חולים. המחלקה הסיעודית פועלת ברישיון משרד הבריאות ומנוהלת באופן עצמאי.
- המנהל הרפואי של המחלקה בבנין בית גיל הזהב ת"א, המופעלת עצמאית, הינו פרופ' אברהם אדונסקי, רופא מומחה בכיר בתחום הרפואה הפנימית והגריאטריה.
- למחלקה רישיון הפעלה עד ליום 15 למאי 2025.

כל דייר במחלקה הסעודית נמצא במעקב רפואי אישי של רופאי המחלקה, צוותי אחיות ומטפלים מקצועיים בניהול אחות ראשית מוסמכת. במחלקה יש חדר פיזיותרפיה עם ציוד טיפולי מיוחד ומיטות אישיות משוכללות המתאימות לצרכי הדייר הסיעודי.

#### שירותי הסיעוד כוללים:

(1) שירותים רפואיים: פיקוח וניהול רפואי על ידי צוות רפואי מקצועי לרבות רופא זמין מידי יום, השגחה רפואית של 24 שעות ביממה, שירותי פיזיותרפיה ושירותי ריפוי בעיסוק.

(2) שירותים סיעודיים וסיוע בפעילות יומיומית: היגינה אישית, רחצה, הלבשה, האכלה ועזרה בכל פעילות אחרת שהדייר מתקשה לעשותה בגפו.

(3) שירותי מזון: שירותי מזון מלאים לרבות מזון דיאטטי בפיקוח דיאטנית.

(4) שירותי נוחות: שירותי ניקיון ואחזקה על בסיס יומיומי, שירותי כביסה אישיים, שירותי יעוץ סוציאלי ושירותי תרבות ותעסוקה.

#### 3.2.5 שינויים בביקוש ובהיצע בתחום הדיור המוגן בישראל

לפרטים נוספים אודות התפוסה ראו סעיף 3.8.1 (ז) להלן.

לפרטים אודות תחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 3.6 להלן.

#### 3.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים בתחום הדיור המוגן בישראל

להלן יוצגו נתונים אודות התפלגות הכנסות הקבוצה על פי השירותים העיקריים, המהווים 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה בשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח ובאחוז מכלל הכנסות הקבוצה):

שירותי סיעוד			שירותי דיור מוגן <sup>4</sup>			
2025	2024	2023	2025	2024	(*)2023	
7,579	6,479	5,069	33,084	26,701	41,441	הכנסות
16%	16%	8%	68%	67%	68%	שיעור מכלל הכנסות הקבוצה
1,842	930	-387	12,616	8,876	16,828	סך רווח (הפסד) הגולמי
24%	14%	-8%	38%	33%	41%	שיעור רווח גולמי

(\*) הנתונים ביחס לבית שבעת כוכבים הינם עד ליום 30 בנובמבר 2023, מועד ההתחשבות של החברה עם ביג מגורים לגיל השלישי בהתאם להסכם מכירת מלוא זכויות החברה בשבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.4 לעיל).

האמור בטבלה לעיל, הינו התפלגות משירותים עיקריים בתחום הדיור המוגן בישראל ואינו מסתכם לסך ההכנסות ו/או הרווח הגולמי זאת בהשוואה לסעיף 3.8.1 להלן אשר מסכם את ההכנסות והרווח מהפעילות בישראל.

### 3.4. לקוחות הדיור המוגן

#### 3.4.1. כללי

דיירי בית גיל הזהב בתל אביב הם לקוחות פרטיים של הקבוצה ואין לחברה תלות בלקוח בודד כלשהו כמו גם לקוח שההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה. קהל היעד של הקבוצה הינו מבוגרים בגילאי ה-75 ומעלה, המתגוררים בעיקר באזורים גיאוגרפיים הקרובים לבית גיל הזהב בתל אביב.

#### 3.4.2. מאפייני לקוחות הקבוצה

החברה מעריכה כי עם מאפייניהם העיקריים של לקוחותיה נמנים: (א) מעמד סוציו-אקונומי גבוה מהממוצע ביחס לכלל האוכלוסייה; (ב) על פי רוב, מקום המגורים של לקוחות הקבוצה, טרם המעבר לבית הדיור המוגן, הינו באזור המרכז.

#### 3.4.3. ההתקשרויות עם דיירי בית הדיור המוגן

להלן יתוארו בתמצית מאפייני סוגי ההתקשרות העיקריים בסמוך למועד פרסום הדוח עם הדיירים בבית הדיור המוגן, בין היתר, בהתאם להוראות החלות על ההתקשרויות כאמור מכוח חוק הדיור המוגן. ההתקשרות עם דיירי בנין בית גיל הזהב ת"א מבוצעת בשני חוזים נפרדים, האחד, הסכם שכירות בין הדייר לבין יצלף, בעלת הזכויות ביחידות הדיור (הסכם זה מתואר בסעיף 3.4.3(א) להלן) והשני הסכם ניהול בין הדייר לבין החברה, לפיו הדייר מקבל שירותי ניהול (הסכם זה מתואר בסעיף 3.4.3(ב) להלן). במחלקה הסייעודית, מתקשר הדייר בחוזה לאשפוז סיעודי מול החברה.

#### (א) חוזה שכירות

כאמור, בין הדייר ליצלף, נחתם חוזה שכירות, לפיו שוכר הדייר את יחידת הדיור, אשר עיקריו כדלקמן:

באפשרות כל דייר מדיירי הדיור המוגן לבחור באחד מבין ארבעה מסלולי תשלום:

(1) מסלול דמי כניסה - הדייר משלם דמי כניסה, אשר בתחילת כל חודש שכירות מחולט מתוכם סך השווה ל-3% מסך דמי הכניסה המהווה חלק מדמי השכירות עד לחילוט מלא של מלוא דמי הכניסה. יתרת דמי הכניסה, במידה ותהיה, מוחזרת לדייר כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן<sup>5</sup> במועד השבת יתרת דמי

עד למועד כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן, נהוג היה כי סכומי יתרת דמי הכניסה / הפיקדון / הפיקדון המיוחד הוצמדו לדולר ארה"ב, אולם בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן נקבע כי השבת פיקדון לדייר, ככל שדייר זכאי לה, תעשה בתוספת שיעור עליית המדד שפורסם ביום הפקדת הפיקדון ביחס למדד המחירים לצרכן שפורסם לפני יום השבת

הכניסה, בכפוף לעמידה בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות על נספחיו.

(2) מסלול פיקדון - הדייר מפקיד סכום פיקדון, כאשר בתחילת כל שנת שכירות מחולט סך של 3% מתוך סכום זה המהווה חלק מדמי השכירות. עד לחילוט מקסימאלי של 36% מתוך סכום הפיקדון הכולל, גם אם הדייר יתגורר ביחידה במשך תקופה של יותר מ-12 שנים. הסכם השכירות קובע כי סכום החילוט לא יהיה נמוך מסך השווה ל-9% מתוך סכום הפיקדון הכולל. הדייר זכאי להחזר של יתרת הפיקדון, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן במועד השבת הפיקדון<sup>6</sup>, בכפוף לעמידה בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות על נספחיו.

(3) מסלול פיקדון מיוחד - הדייר מפקיד סכום פיקדון, אשר עם תחילת שנת השכירות הראשונה מחולט מתוכו סך השווה ל-10% וסכום זה מהווה חלק מדמי השכירות. הדייר זכאי להחזר של יתרת הפיקדון כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן במועד השבת הפיקדון<sup>7</sup>, בכפוף לעמידה בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות על נספחיו.

(4) מסלול דמי שכירות חודשיים - תשלומים חודשיים של דמי שכירות, ללא חילוט מפיקדון.

בשלושת המסלולים המפורטים בס"ק (1) עד (3) כאמור לעיל, משלם הדייר, בנוסף על חילוט דמי הכניסה/הפיקדון/הפיקדון המיוחד, דמי שכירות בסיסיים בסכומים זהים בכל המסלולים, ואילו שכר הדירה במסלול דמי שכירות חודשיים (מסלול (4) לעיל) גבוה יותר מאשר בשלושת המסלולים האחרים. דמי השכירות הינם בנוסף לתשלום דמי ניהול, השווים בכל אחד מארבעת המסלולים לעיל וכמפורט בסעיף 3.4.3(ב) להלן.

בשלושת המסלולים (1) עד (3) כאמור לעיל, בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, נדרשת העמדת בטוחה להפקדת פיקדון באחת הדרכים המנויות בחוק וזאת לכלל הדיירים (לרבות כאלה עמם נחתמו חוזי ההתקשרות קודם לכניסת החוק לתוקף).

## (ב) הסכם ניהול

כל דייר בחבילת שירותי הדיור המוגן בבנין בית גיל הזהב ת"א מתקשר בחוזה ניהול עם החברה לקבלת שירותי ניהול הכוללים שירותים אשר חובה על החברה להעניק לדייר בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן (כדוגמת שירותי אחזקה לבנין בית גיל הזהב ת"א, לדירות ולשטחים הציבוריים, כניסה מבוקרת לבנין בית גיל הזהב ת"א, שירותי בריאות לדיירים בידי אחות ושירותי עזרה ראשונה, פעילויות תרבות ופנאי

הפיקדון, וההוראה חלה גם על התקשרויות עם דיירים שנחתמו קודם לכניסת החוק לתוקפו, וזאת גם אם הוראות ההצמדה על פי ההסכמים הנ"ל הינן לדולר ארה"ב, כאשר ביחס להתקשרויות אלה, יהיה מדד הבסיס לצורך חישוב ההצמדה מדד יום 3.12.2012.

ראו האמור בה"ש 14 לעיל, הנכון גם לגבי מסלול זה.

ראו האמור בה"ש 14 לעיל, הנכון גם לגבי מסלול זה.

וכיו"ב) המהווים סל שירותים בסיסי הכלול בתשלום דמי הניהול המשולמים על ידי הדיירים ואשר החברה אינה יכולה לגרוע מטיבם ו/או מהיקפם.

בנוסף, החברה מציעה לדיירים מגוון שירותי רשות, לבחירת הדיירים, כדוגמת שירותי מזון וארוחות, כביסה, טיפולים רפואיים ופרה-רפואיים, פעילויות חברה ותרבות נוספות וכיו"ב. שירותי רשות אלו ניתנים לדיירים, על פי בחירתם, בתשלום נוסף, והחברה רשאית לשנות מעת לעת את סוגם, טיבם והיקפם. שירותי הדיור המוגן התומך ניתנים בכפוף לחתימת הדייר על תוספת לחוזה הניהול הסטנדרטי ובתמורה לתוספת דמי ניהול. שירותים אלו כוללים, בנוסף לשירותי הניהול הרגילים, את השירותים כאמור בסעיף 3.2.4 לעיל.

#### הוראות נוספות המצויות בהסכמי הניהול:

לדייר מוקנית זכות לסיום מוקדם של ההסכם, בין השאר, בהודעה מראש של 90 ימים. כמו כן, החברה רשאית להביא את ההסכם לסיום מוקדם, בין השאר, במקרה שהנהלת החברה מצאה בהתבסס על הצוות הרב מקצועי כי מצבו של הדייר הינו כזה שהוא אינו כשיר להמשיך להתגורר בבית ו/או כי המשך שהותו בבית פוגע בשאר הדיירים, לרבות מחמת שינוי במצבו התפקודי ו/או הרפואי ו/או הנפשי ו/או מחמת חשש לשלמו ו/או לרווחתו ו/או מחשש לשלוםם ו/או דאגה לרווחתם של מי מן הדיירים להמשך שהות בבנין בית גיל הזהב ת"א. יובהר כי על פי חוק הדיור המוגן ישנה רשימה סגורה של מקרים בהם רשאית החברה לפנות דייר מדירתו לרבות: (1) בשל הפרה יסודית של הדייר, לאחר שהדייר לא תיקן בתוך זמן סביר את ההפרה, והסכם ההתקשרות עמו כולל תנאי לגבי פינוי בנסיבות אלה; (2) הצוות הרב-מקצועי קבע כי בשל מצבו הבריאותי של הדייר, טובתו של הדייר מחייבת את העברתו מדירתו או שבשל מצבו הבריאותי של הדייר, המשך שהותו בדירתו פוגע בשאר הדיירים בבית הדיור המוגן.

#### הסכם לאשפוז סיעודי (ג)

דייר במחלקה הסיעודית בבנין בית גיל הזהב ת"א מתקשר עם החברה בהסכם לאשפוז סיעודי, הכולל את השירותים כאמור בסעיף 3.4.3(ב) לעיל. להבדיל מהדיור המוגן, הדייר אינו שוכר דירה ואינו חותם על הסכם שכירות אלא על הסכם לאשפוז בלבד. התשלום במחלקה הסיעודית הינו תשלום חודשי והדייר נדרש להפקיד פיקדון בגובה של 2 חודשי שכירות שמוחזר לו כשהוא צמוד למדד בתום ההסכם, בכפוף לעמידה בהתחייבויותיו על פי ההסכם על נספחיו.

במקרה של מעבר דייר מהדיור המוגן למחלקה הסיעודית, יבואו לסיומם הסכם השכירות והסכם הניהול, והדייר יחתום על הסכם לאשפוז סיעודי. במקרה כזה תוחזר לדייר יתרת הפיקדון בהתאם לאמור בסעיף 3.4.3(א)(2) לעיל.

להלן נתונים בדבר טווחי הפיקדונות והתשלום החודשי, על פי מחירוון החברה, נכון למועד אישור הדוח, בכל אחד מהמסלולים (בש"ח):

מסלול חודשי	מסלול פיקדון מיוחד	מסלול פיקדון	מסלול דמי כניסה	
38,000-60,000	1,015,000-2,030,000	745,000-1,495,000	335,000-670,000	תשלום חד פעמי בעת הכניסה
12,700-21,700	5,250-10,000	5,250-10,000	5,250-10,000	תשלום חודשי
-	חילוט חד פעמי במועד הכניסה	אחת לשנה	כל חודש	תדירות החילוט
-	10% חד פעמי	3%	36%	סכום חילוט שנתי <sup>(*)</sup>

מובהר כי המדובר בסכום החילוט בהתאם להתחייבות החוזית וזאת במהלך 12 החודשים הראשונים וכי מרכיב החילוט שונה בין המסלולים ונבחר בהתאם להחלטת הדייר, אשר יש להניח כי במסגרת שיקוליו מתבסס על נזילות נכסיו, מצבו הפיננסי והצפי שלו למשך השהייה בבית הדיור המוגן.

(\*)

### 3.5. שיווק ומכירות של תחום הדיור המוגן בישראל

הקבוצה משווקת את בית הדיור המוגן בערוצי המדיה הבאים: פרסום במדיה דיגיטלית, בעיתונות, כתבי עת וחברות מידע, דיוור ישיר, תשדירי חסות, פרסום חוצות, פרסום ברדיו, אינטרנט, ומדריכי מידע לצד קידום מכירות באמצעות סוכנים, אירועים שיווקיים, התקשרויות עם מועדונים וכו'.

לקבוצה אין תלות בצינורות השיווק שלה ואין לה הסכמי בלעדיות עם גורם כלשהו.

### 3.6. תחרות בתחום הדיור המוגן בישראל

#### 3.6.1. כללי

בתחום מרכזי המגורים הפרטיים לאוכלוסייה המבוגרת פועלים כמה עשרות גופים. התחום עובר תהליך של ריכוזיות, אך עדיין מבוזר עם מספר רב של גופים לצד מספר רשתות שמרחיבות את פעילותן. הרשתות הגדולות של דיור מוגן כוללות את רשת "משען", רשת "מגדלי הים התיכון", רשת "אחוזות רובינשטיין", רשת "בית בכפר", רשת "פאלאס", רשת "עד 120" ורשת "פרוטיאה"<sup>1</sup>.

למיטב ידיעת החברה ולמועד הדוח, שוק הדיור המוגן הפרטי לאוכלוסיית הגיל השלישי כולל כ-16,000 יחידות דיור כאשר מרבית היחידות באזורי גוש דן והשרון.

חלקה של החברה בשוק הדיור המוגן הפרטי הינו קטן.

#### 3.6.2. מתחרים עיקריים

להערכת החברה, רשת "משען", המפעילה סניפים הממוקמים באזור גיאוגרפי קרוב לבנין בית גיל הזהב ת"א הינה המתחרה העיקרית של הקבוצה. רשת משען מפעילה בתי דיור מוגן, בין השאר, בגבעתיים, רמת אפעל, חולון ו-3 בתי דיור מוגן בתל אביב, אשר מהווים את התחרות העיקרית לקבוצה, בעיקר בשל הקרבה הגיאוגרפית. מתחרים נוספים הינם: מגדלי הים התיכון בבת ים, אחוזת ראשונים בראשון לציון, אחוזת נווה חוף בראשון לציון, בית בלב - תל אביב הקטנה.

תחום בתי הדיור המוגן בכללותו הינו תחרותי ופועלים בו ארגונים כלכליים עתירי הון כאשר בשנים האחרונות נכנסו עוד מספר גופים גדולים כגון חברות שפיר, ישראל קנדה וביג. מה שמגביר את התחרות בתחום בהווה ובעתיד.

#### 3.6.3. השיטות העיקריות של הקבוצה להתמודדות עם התחרות ומעמדה התחרותי של

#### הקבוצה

<sup>1</sup> מבוסס על פרסומי דן אנד ברדסטריט ישראל בע"מ בכתובת: <https://www.duns100.co.il/rating> /דיר מוגן/דיר מוגן

- (1) הקבוצה מייחסת חשיבות רבה לכך שיינתן שירות איכותי ומקצועי במהלך תקופת ההתקשרות עם הדייר, דבר אשר בא לידי ביטוי בעיקר במגוון השירותים שמציעה הקבוצה, וזאת, בין השאר על מנת לשמר את נאמנות לקוחותיה ולטפח את מוניטין הקבוצה בתחום.
- (2) הקבוצה משתדלת לגוון את סוג ואופי הפעילויות החברתיות אשר עומדות לרשות לקוחותיה, וזאת בין השאר בהפעלת מועדון תרבותי מוביל לדיירים ולחברים חיצוניים וחיזוק הקשר עם הקהילה.
- (3) בבנין בית גיל הזהב ת"א הקבוצה ייחודית בכך שהיא מפעילה ומנהלת את כל מערך השירותים שמעניקה ללקוחותיה, לרבות השירותים הסיעודיים, באופן עצמאי ולא דרך קבלני משנה, ובכך יוצרת רצף אחריות טיפולית לאוכלוסיית הגיל השלישי, וזאת כאמור באמצעות מתן חבילות שירותים רחבות המיועדות ללקוחות עצמאיים, לקוחות עצמאיים הזקוקים לתמיכה וללקוחות סיעודיים.
- (4) החברה פועלת לשמר את בית גיל הזהב תל אביב כך שיעמוד בתחרות באמצעות השקעות בקומפלקס ובחדשנות השירות.
- (5) מיקום בית גיל הזהב בעיר תל אביב, בה יש מחסור בקרקעות לפיתוח ובה מחיר הקרקע יקר מאד.

### **רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים בתחום הדיור המוגן בישראל**

.3.7

למידע נוסף אודות בנין בית גיל הזהב ת"א ראו האמור בסעיף 3.8.2 להלן וכן הערכות השווי המצורפות לדוח תקופתי זה.

**גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה**

.3.8

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעת בחקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש דצמבר 2013 על ידי רשות ניירות ערך ("הצעת חוק נדל"ן להשקעה"). יצוין כי הצעת חוק נדל"ן להשקעה אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה, בחלקה, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות.

**יצוין כי הצעת חוק נדל"ן להשקעה אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה, בחלקה, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות**

**3.8.1. חלק א' - גילוי מצרפי****א. תמצית התוצאות לגבי תחום הדיור המוגן בישראל**

להלן תמצית תוצאות תחום הדיור המוגן בישראל לכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
49,227	33,340	41,275	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
25,912	15,716	16,904	רווח גולמי (מאוחד)
(1,665)	2,242	7,496	רווחים (הפסדים) משערורים (מאוחד)
21,393	13,303	17,348	NOI מנכסים זהים (Same Property) (NOI (מאוחד)
21,393	13,303	17,348	NOI מנכסים זהים (Same Property) (NOI (חלק התאגיד)
21,393	13,303	17,348	סה"כ NOI (מאוחד)
21,393	13,303	17,348	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

(\*) הנתונים ביחס לבית שבעת כוכבים הינם עד ליום 30 בנובמבר 2023, מועד ההתחשבות של החברה עם ביג מגורים לגיל השלישי בהתאם להסכם מכירת מלוא זכויות החברה בשבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ. לאור השלמת מכירת פעילות החברה באנגליה, הנתונים הינם מיום 1.1.2024 ועד ליום 4.7.2024.

ב. אזורים גיאוגרפיים עיקריים בהן פועלת החברה

לתאריך הדוח, פעילות החברה בתחום הדיור המוגן מתבצעת בישראל בלבד. בטבלה שלהלן יובאו נתונים בקשר עם המאפיינים הכלכליים העיקריים של מדינת ישראל:

ישראל			
ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			
2023	2024	2025	
			<b>פרמטרים מאקרו כלכליים:</b>
1,878,373	2,006,624	2,108,000	תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני ש"ח) *(PPP)
190,778	201,209	208,000	תוצר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (בש"ח) *(PPP)
1.8%	1.0%	2.9%	שעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)*
(0.1%)	(0.3%)	1.6%	שעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*
3.0%	3.4%	2.6%	שעור אינפלציה**
4.07%	4.49%	3.82%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**
A1 (החל מיום 9.2.2024 עודכן לרמה של A2)	Baa1	Baa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
ש"ח 3.63	ש"ח 3.647	ש"ח 3.091	שע"ח ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**

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

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

\*\*\* מקור: אתר משרד האוצר- אגף החשב הכללי, על ידי חברת הדירוג העולמית Moody's - <http://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx> <http://boi.org.il>

ג. פילוח שטחי נדל"ן מניב

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
16,400	16,400	16,400	
16,400	16,400	16,400	חלק התאגיד
296	296	296	במאוחד
296	296	296	חלק התאגיד
100%	100%	100%	במאוחד
100%	100%	100%	חלק התאגיד

הפער בשנת 2023 נובע מכך שביום 30 בנובמבר 2023 נמכרו מלוא זכויות החברה בשבעת הכוכבים דיוור מוגן בע"מ ולפיכך ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה בית דיוור מוגן אחד – בית גיל הזהב תל אביב.

## ד. פילוח שווי נדל"ן מניב (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
256,600	261,200	272,300	שווי הנכסים המניבים	שווי נדל"ן מניב (*)
(25,047)	(27,514)	(21,363)	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים	
231,553	233,686	250,937	שווי נטו, נכסים מניבים	
256,600	261,200	272,300	שווי הנכסים המניבים	חלק התאגיד
(25,047)	(27,514)	(21,363)	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים	
231,553	233,686	250,937	שווי נטו, נכסים מניבים	
100%	100%	100%	במאחד	
100%	100%	100%	חלק התאגיד	
			אחוז מסך שווי הנכסים	

(\*) הנתונים הוצגו בהתאם להערכות השווי לבתי הדיור המוגן של הקבוצה.  
 (\*\*) ללא פיקדונות דיירים של המחלקה הסיעודית אשר איננה נכללת תחת נדל"ן להשקעה.

הפער בשנת 2023 נובע מכך שביום 30 בנובמבר 2023 נמכרו מלוא זכויות החברה בשבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ ולפיכך, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה בית דיור מוגן אחד – בית גיל הזהב.

## ה. פילוח NOI (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
9,429	13,303	17,348	במאחד	NOI
9,429	13,303	17,348	חלק התאגיד	
9,429	13,303	17,348	במאחד	NOI מותאם
9,429	13,303	17,348	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	במאחד	אחוז מסך NOI ו- NOI מותאם של הנכסים
100%	100%	100%	חלק התאגיד	

הנתונים ביחס לבית שבעת כוכבים הינם עד ליום 5 בדצמבר 2023, המועד בו נמכרו מלוא זכויות החברה בשבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ.

## ו. פילוח רווחי (הפסדי) שערוד (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
(1,665)	2,242	7,496	במאחד	רווחי (הפסדי) שערוד
(1,665)	2,242	7,496	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערוד
100%	100%	100%	חלק התאגיד	

בשנת 2023 מתייחס לבית גיל הזהב בלבד וזאת לאחר שב-30 בנובמבר 2023 נמכרו מלוא זכויות החברה בשבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ.

ז. פילוח תשלומי דיירים ממוצעים, שיעורי תפוסה ותשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי נטו בסוף שנה,

במאחד)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
8,050	*9,046	10,038	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידות דיור (ש"ח)
9,448	10,785	11,616	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידות דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
58%	64.3%	75%	שיעורי תפוסה ממוצעים
4.07%	5.67%	6.91%	שיעורי תשואה מניבים בפועל
4.12%	5.74%	6.99%	שיעורי תשואה מותאמים <sup>(*)</sup>

<sup>(\*)</sup> שיעורי תשואה מותאמים - NOI מחולק בשווי נטו של נכסים מניבים, בניכוי שווי זכויות בנייה.

\* תיקון טעות חישוב לשנת 2024

ח. הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים:

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
אומדן מספר הסכמי שוכרים שישתיימו	אומדן מספר דיירים שישתיימו עם	הכנסות משוכרים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מדיירים* (באלפי ש"ח)	
0	9	770	5,299	רבעון 1
0	9	833	5,262	רבעון 2
2	9	861	5,198	רבעון 3
1	9	861	4,921	רבעון 4
3	31	3,428	17,314	שנת 2026
0	25	3,246	15,007	שנת 2027
0	21	3,022	10,994	שנת 2028
2	74	6,435	11,364	שנת 2029 ואילך
8	187	19,455	75,360	סה"כ

\* הכנסות מדיירים הינן הכנסות לפי הסכמים קיימים עם דיירים בדיור המוגן. הכנסות משוכרים אלה כוללות הכנסות משטחי מסחר חנויות ומחסנים בבית גיל הזהב תל אביב.

צפי זה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר נסמך, בין היתר, על הערכות הקבוצה, על ניסיון עבר של הקבוצה בתחום הפעילות והערכות אקטואריות. היקף צפי ההכנסות יכול להשתנות כתוצאה משינויים בהיקפי העזיבות של הדיירים ו/או משינויים שהקבוצה איננה יכולה לצפות ו/או להעריך.

ט. שוכרים עיקריים וחשיפה לענף ספציפי

לקבוצה אין שוכרים שההכנסות מהם מהוות 10% או יותר מהכנסות החברה (במאחד), או חשיפה לענף כלשהו.

י. התאמות הנדרשות ברמת התאגיד - התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations)

FFO לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
בשנים			
(באלפי ש"ח, בלתי מבוקר)			
2023	2024	2025	
16,144	115,624	7,267	רווח (הפסד) גולמי לתקופה
-5,604	-1,266	-89	נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית
1,180	793	874	פחת
1,662	-2,242	-7,496	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
-45,571	-131,271		רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירת פעילות
-	-	11,549	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
-	-		הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת בשיטת השווי המאזני) או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
-7,353	221	-1,454	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
-	-		עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
39,216	29,989	2,245	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
-13,245	-6,867		התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
<b>-13,571</b>	<b>4,981</b>	<b>11,630</b>	<b>FFO גישת הרשות</b>
-	-	-	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב FFO
<b>-13,571</b>	<b>4,981</b>	<b>11,630</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>

(\*) יצוין, כי FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיית רשות ניירות ערך; יודגש כי הוצאות המטה בשנים הללו אינן מייצגות את הוצאות המטה של הפעילות השוטפת קדימה והינן כוללות הוצאות מהותיות הקשורות בפעילות אנגליה, ברכישות ומימושי נכסים.

3.8.2. חלק ב' - הצגת הנכס המהותי מאד

**בנין בית גיל הזהב ת"א**

מובהר כי הנתונים בטבלאות להלן הינם בגין תפעול 100% מיחידות הדיור בבית זה.

**א. הצגת הנכס**

הנכס הינו בניין 13 קומות, כאשר בכל קומה 30 חדרים וסה"כ 390 חדרים, מתוכם 78 חדרים בבעלות קופטש (לפרטים אודות הסכם השכירות עם קופטש ראו סעיף 5.8.1 להלן) ו-312 חדרים בבעלות יצלף. הקומה הראשונה בבניין בה 30 חדרים משמשת כקומה סיעודית ו-4 חדרים בקומה השנייה משמשים כשטח ציבורי ובהתאם, מספר החדרים המשמשים לדיור המוגן הינו 356 חדרים. לא כל חדר מהווה יחידת דיור עצמאית ובהתאם 356 חדרים מתחלקים ל-296 יחידות מגורים לדיור מוגן.

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס - 100%) כאשר חלק מהנכס בבעלות וחלק מושכר כמפורט להלן
שם הנכס	בית גיל הזהב
מיקום הנכס	משה דיין 66 תל אביב
שטחי הנכס (שטח בנוי) - פיצול לפי שימושים	16,400 מ"ר
סה"כ יחידות דיור בנכס	296
מבנה האחזקה בנכס	בעלות פרטית
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	80%
ציון שמות השותפים לנכס	למידע אודות התקשרות עם שותף בנכס ראו סעיף 5.8.1 להלן.
תאריך רכישת הנכס	בית הדיור המוגן קיים משנת 1982
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד')	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות פרטית. הבניין טרם נרשם בפנקס בתים משותפים, למעט חלק מהנכס הרישום כחלקות משנה (תתי חלקות) בחלקה 560 אשר הבניין בתחומה נרשם בפנקס בתים משותפים. ראו פרטים בסעיף 3.2.1 לעיל.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	1,660 מ"ר
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/שווי מאזני)	איחוד
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

ב. נתונים עיקריים

משבר הקורונה ועבודות שיפוץ ושדרוג של המרכז המסחרי מתחת לבניין, הובילו לקושי בשיווק ולירידה בתפוסה של דיירי דוור מוגן קבע. בתחילת שנת 2023, נסתיימו העבודות ולבית מונה צוות ניהולי חדש. הצוות עובד על תוכנית בניה תדמיתית חדשה לצד תוכנית שיווק ומכירה במטרה להעלות את שיעור התפוסה למקובל בענף. בהקשר זה יצוין, כי בעבר הבית נהנה משיעורי תפוסה הגבוהים יותר מהמקובל בענף. בתקופת הביניים, הבית מאכלס דירות פנויות לתקופות קצרות, להבדיל מדיירי דוור מוגן קבע. סך הדירות המאוכלסות בשנת 2025 נע בממוצע סביב 281 דירות, המהוות כ-95% תפוסה כוללת. יחד עם זאת, מספר הדירות שהיו מאוכלסות בשוכרים שאינם דיירי קבע של דוור מוגן בשנת 2025 נע בממוצע סביב 59 דירות, המהוות כ-20%, כאשר לסוף שנה עמד על 52 דירות המהוות כ-18%. ההכנסות בשנת 2025 בגין השכרות שלא לדיירי קבע דוור מוגן הסתכמו בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- (100%)
256,600	261,200	272,300	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
25,047	27,514	21,363	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
231,553	233,686	250,937	שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)
-365	2,242	7,496	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
57.8%	69.7%	75.0%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
171	212	276	מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף השנה)
28,648	33,340	41,275	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)(****)
8,050	9,046	10,038	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דוור (ש"ח)
9,448	10,785	11,616	תשלומי דיירים ממוצעים ליחידת דוור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
9,429	13,303	17,348	NOI (אלפי ש"ח) (*)
9,429	13,303	17,348	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (**)
4.07%	5.69%	6.91%	שיעור תשואה בפועל (%) (**)(***)
4.12%	5.76%	6.99%	שיעור תשואה מותאם (%) (**)(****)

- (\*) ה-NOI כולל ריבית רעיונית בגין פיקדונות דיירים (הכנסה רעיונית בגין ההלוואות/פיקדונות מדיירים שאינן נושאות ריבית) בסכומים של 827 אלפי ש"ח, 783 אלפי ש"ח ו-722 אלפי ש"ח לשנים 2025, 2024 ו-2023, בהתאמה בדוחות הכספיים. כנגד רישום הכנסה רעיונית זו נרשמת הוצאה רעיונית מקבילה בסכומים זהים במסגרת הוצאות המימון בדוח הכספי בכל שנה ושנה. בנוסף, ה-NOI אינו כולל הוצאות (הכנסות) בגין הצמדה למדד של הלוואות/פיקדונות מדיירים אשר החברה נושאת בהן ואשר נרשמות במסגרת הוצאות (הכנסות) המימון בסכומים של 767 אלפי ש"ח, 841 אלפי ש"ח ו-791 אלפי ש"ח לשנים 2025, 2024 ו-2023, בהתאמה בדוחות הכספיים. שיעור תשואה מותאם NOI מחולק בשווי נטו של נכסים מניבים, בניכוי שווי זכויות בנייה.
- (\*\*) שיעור התשואה של הרווח התפעולי הינו מחושב על ה-NAV (שווי נכסי נטו לאחר הלוואות/פיקדונות מדיירים).
- (\*\*\*) שיעורי התשואה המתקבלים בפועל לאחר ניכוי הכנסות מריבית רעיונית והצמדה למדד בגין הלוואות/פיקדונות מדיירים כאמור לעיל הינם 6.58%, 5.0% ו-3.42% לשנים 2025, 2024 ו-2023, בהתאמה.
- (\*\*\*\*) סך ההכנסות של הנכס המשוערך בנטרול הכנסות מהמחלקה הסייעודית אשר נרשמת בספרים ברכוש קבוע.

## ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
(באלפי ש"ח)			<b>הכנסות:</b>
3,750	5,383	6,679	משחיקת פיקדונות דיירים
16,229	19,128	25,997	מתשלומים שוטפים מדיירים
8,669	8,829	8,599	מהשכרה ואחרים
<b>28,648</b>	<b>33,340</b>	<b>41,275</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
(באלפי ש"ח)			<b>עלויות:</b>
19,221	20,038	23,927	ניהול, אחזקה ותפעול
437	545	444	פחת
-	-	-	הוצאות אחרות
<b>19,658</b>	<b>20,583</b>	<b>24,371</b>	<b>סה"כ עלויות תפעול</b>
<b>8,990</b>	<b>12,758</b>	<b>16,904</b>	<b>רווח גולמי*</b>
<b>9,429</b>	<b>13,303</b>	<b>17,348</b>	<b>NOI</b>

\* הרווח הגולמי הינו בתוספת עלויות שיווק ומכירות, בשונה מהמוצג בדוחות הכספיים.

## ד. 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%)
(באלפי ש"ח)					
12,162	10,994	15,007	17,314	19,882	הכנסות מדיירים
6,435	3,022	3,246	3,428	3,324	הכנסות מהשכרה (למסחר')
<b>18,597</b>	<b>14,016</b>	<b>18,253</b>	<b>20,742</b>	<b>23,207</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) החברה, באמצעות יצף, משכירה שטחי מסחר בשכירות חופשית לצדדים שלישיים.

צפי זה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר נסמך, בין היתר, על הערכות הקבוצה, על ניסיון עבר של הקבוצה בתחום הפעילות והערכות אקטואריות. היקף צפי ההכנסות יכול להשתנות כתוצאה משינויים בהיקפי העזיבות של הדיירים ו/או משינויים שהקבוצה איננה יכולה לצפות ו/או להעריך.

ה. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לעניין שעבודים ומגבלות משפטיות החלות על הנכס מכוח ההסכם עם בנק הפועלים - ראו סעיף 5.4(ה) להלן.	כמפורט בסעיף 5.4(ה) להלן.
אחר	לעניין שעבודים ומגבלות משפטיות החלות על הנכס מכוח הסכם השכירות - ראו סעיף 5.8.1 להלן וביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.	
	לעניין שעבודים ומגבלות משפטיות הנוגעות לבטוחות לטובת הדיירים - כאמור לעיל, הבטוחה המוצעת לדיירי הדיור המוגן הינה ערבות בנקאית והיא איננה נוגעת לנכס המקרקעין.	

ו. פרטים אודות הערכת השווי

יובהר כי הערכות השווי כאמור בוצעו עבור מלוא יחידות הדיור בנכס, בניכוי ההתחייבות לשכר דירה לקופטש (לפרטים אודות ההסכם עם קופטש ראו סעיף 5.8.1 להלן).

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
256,600	261,200	272,300	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'			זהות מעריך השווי
משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר טכניון(1981) רענן דוד - שמאי מקרקעין בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית ירושלים			שמות המעריכים והשכלתם
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים המזומנים העתידי			מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי:</b>			
16,850	16,850	16,850	סה"כ שטחים מבונים של כלל הבית
296	296	296	סה"כ יחידות הדיור
58%	70%	75%	שיעור תפוסה ליום ההערכה
25,047	27,514	21,363	יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)
4.25	4.25	4.25	תקופת ההחלפה הראשונה
42,572	42,514	32,100	הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
8.5%	8.5%	8.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
65,129	61,300	54,950	שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)
15%	15%	15%	שיעור תחלופה שנתי
3%	3%	3%	שיעור חילוט ממוצע
5,538	5,082	4,758	עודף שנתי ממוצע מתחלופה
3,472	3,584	3,862	הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)
10%-5.5%	10%-6.0%	10%-6.0%	שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים
4,850	4,972	6,793	עודף מתפעול שוטף בתוספת הכנסות מדיירים במסלול חודשי
760	819	819	פחת כלכלי (אלפי ש"ח)

ניתוחי רגישות לשווי				
260,600	263,800	267,400	עליה של 0.5%	שיעור ההיוון לשחיקת פיקדונות מדיירים
285,600	280,300	275,500	ירידה של 0.5%	שיעור ההיוון לשחיקת פיקדונות מדיירים

\* ללא פיקדונות דיירים של המחלקה הסיעודית אשר איננה נכללת תחת נדל"ן להשקעה.

#### 4. מידע נוסף אודות השכרת שטחי המסחר בבית גיל הזהב בתל אביב והשקעה בחברות כלולות

##### 4.1. השכרת שטחי המסחר בבית גיל הזהב בתל אביב

לאור היקף השכרת השטחים המסחריים בבית גיל הזהב בתל אביב, ביחס לנכסי החברה, פעילות השכרת השטחים הנ"ל אינה עלה לכדי תחום פעילות עצמאי. למועד דוח זה, החזקת שטחים מסחריים המצויים במרכז המסחרי ב"בית גיל הזהב" בתל-אביב, המהווים כ-600 מ"ר מחסנים בקומת מרתף, 10 יחידות בקומת הקרקע בשטח כולל של כ-270 מ"ר ו-80% מעוד 9 יחידות בשטח כולל של כ-220 מ"ר, ושטחים נוספים בהיקף של כ-2,800 מ"ר בקומה א' המושכרים לחברת דואר ישראל, קופת חולים מאוחדת וקופת חולים מכבי.

החברה ויצלף מחזיקות בשטחים במרכז המסחרי בבית גיל הזהב תל אביב, המושכרים לצדדים שלישיים שונים בהתאם להסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו עמם ובתמורה לדמי שכירות שנתיים המסתכמים לסך כולל (חלקה של החברה בלבד) של כ-3.8 מיליוני ש"ח.

החברה רוכשת מעת לעת שטחים במרכז המסחרי ולרבות חנות בשנת 2025, כאשר רכישות גדולות התבצעו בשנת 2022 בתמורה של חלק החברה בכ-15 מיליון ש"ח ועסקה נוספת בשנת 2019 בתמורה של חלק החברה ב-12.5 מיליון ש"ח. כל השטחים שנרכשו הושכרו במלואם. למועד הדוח ישנה חנות אחת שלא מושכרת וכן מחסנים בקומת המרתף.

##### 4.2. עיקר ההשקעות בחברות מאוחדות

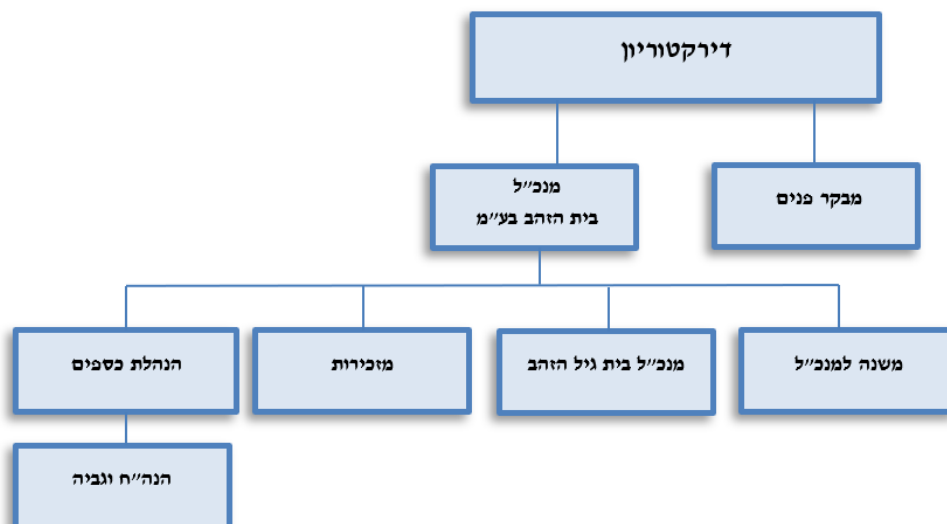
(1) החזקה במלוא הון מניותיה של יצלף, המחזיקה בזכויות בשטחי דיור מוגן ושטחים מסחריים במרכז המסחרי בית גיל הזהב ת"א, המיועדים להשכרה לצדדים שלישיים כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

(2) החזקה במלוא הון מניותיה של הרפז, למועד הדוח אין השקעות פעילות בחברת הרפז.

## 5. מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

### 5.1 הון אנושי – מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

#### 5.1.1 להלן תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה:



(1) מנכ"ל בית גיל הזהב ת"א אמון על ניהול מחלקות שונות הקיימות בבית גיל הזהב ת"א ובכללן מחלקת מכירות, מחלקת שיווק, מחלקת תרבות, מחלקת אחזקה, מחלקת משק, המחלקה הסיעודית, מחלקת רווחה מחלקת הנהלת חשבונות וגבייה מדיירים ועוד.

#### 5.1.2 מבנה ארגוני

בהנהלה הבכירה של הקבוצה מכהנים, מנכ"ל החברה, מנכ"לית בית גיל הזהב ת"א, משנה למנכ"ל וחשבת. הנושאים בתפקידים אלו הינם מקבלי החלטות לגבי מדיניותה של הקבוצה וכלל פעילותה ברמת ההנהלה ובכפיפות לדירקטוריון. לקבוצה אין תלות מהותית בעובד מסוים.

#### 5.1.3 להלן מצבת העובדים של הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2025 ו-2024 וסמוך לתאריך אישור הדוח:

31.12.2024	31.12.2025	בסמוך לתאריך הדוח	
11	11	12	הנהלה
6	5	5	שיווק ומכירות
99	105	106	תפעול
<b>116</b>	<b>121</b>	<b>122</b>	<b>סה"כ</b>

#### 5.1.4 השקעות התאגיד בהכשרות והדרכות

הקבוצה מקיימת הכשרות והדרכות לעובדיה בהתאם לתפקיד העובד וצרכי הקבוצה.

**5.1.5. תכניות תגמול עובדים**

הקבוצה נוהגת מידי שנה לחלק מענקים לעובדים כתגמול ישיר למאמץ או פרויקט מיוחד שעשו. המענקים אינם ניתנים במועד קבוע ואינם חלק מתנאי העסקה של העובדים. המענקים ניתנים בהתאם לתפקיד ולדרגת העובד ומגיעים במקרה הגבוה ביותר לסכום השווה לעד 6 משכורות חודשיות לעובד. כמו כן, הקבוצה נוהגת לתמרץ את עובדיה ולתת עמלה לעובד שמפנה דייר לבית הדיור המוגן. אנשי המכירות של הקבוצה מקבלים עמלות בגין מכירות בנוסף לשכר הבסיס, כאשר עמלות אלה נחשבות לחלק מהשכר.

**5.1.6. הסכמי העסקה**

עובדי הקבוצה שאינם עובדי הנהלה בכירה, אינם קשורים בחוזה העסקה ותנאי העבודה שלהם כוללים את מרכיבי השכר ברוטו לשעת עבודה (לעובדים שעתיים) או לחודש (לעובדים חודשיים), בכפוף לתוספות היוקר. העובדים זכאים לתשלום בגין שעות נוספות (להוציא עובדים בכירים בתפקידי ניהול אשר שכרם גלובלי), ימי מחלה וחופשה ודמי הבראה כקבוע בחוק. בנוסף מופרשים לעובדים תגמולים בשיעור של 6.5%, אבדן כושר עבודה עד שיעור של 1.5% (מותנה בניכוי של 6.0% תגמולים משכר העובד) ופיצויים בשיעור הקבוע בחוק.

עובדים המועסקים במשמרות זכאים לתוספות בהתאם לסוג המשמרת והתפקיד. עובדי המכירות מקבלים מדי חודש עמלות משתנות התלויות בהיקף המכירות וזאת בנוסף לשכרם החודשי ולתוספות המפורטות לעיל, ועמלות אלה נחשבות לחלק מהשכר לצורך פיצויים.

על עובדי הקבוצה לא חלים הסכמים קיבוציים, למעט הוראות הסכמים קיבוציים החלים על התאגיד ועובדיו מכוח צווי הרחבה החלים על כלל העובדים והמעבידים בישראל.

**5.1.7. עובדי הנהלה הבכירה**

עובדי הנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים בחוזים אישיים הכוללים ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, החזר הוצאות ורכב צמוד או בהסכמי ניהול. למידע בדבר תנאי הסכמים וגמול נושאי המשרה הבכירה של החברה ראו תקנות 21 ו-22 בפרק הרביעי (פרטים נוספים על החברה) לדוח תקופתי זה.

**5.2. הון חוזר - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה****5.2.1. הרכב ההון החוזר של החברה וגרעון בהון החוזר****הרכב ההון החוזר של החברה כולל:**

נכסים שוטפים הכוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, והשקעות בניירות ערך סחירים. הנכסים השוטפים מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2025 בסך כולל של כ- 104 אלפי ש"ח.

התחייבויות שוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 הינן בסך של כ-90 אלפי ש"ח אשר כ- 33% מהן הינן פיקדונות מדיירים.

יתרת הפיקדונות לדיירים מוצגת כהתחייבויות שוטפת בסך של 30 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.

לאור האמור לעיל לחברה הון חוזר חיובי המסתכם ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של 14 אלפי ש"ח (ללא פיקדונות הון חוזר חיובי 34 אלפי ש"ח)

לדעת החברה כללי ה-IFRS בקשר להצגת הפיקדונות כהתחייבות שוטפת אינה משקפת את המודל הכלכלי והמציאות בה פועלת החברה ומעוותת את הצגת ההון החוזר. ניסיון החברה על פני למעלה מ-40 שנות פעילות הינו כי פירעון יתרת ההתחייבות בגין פיקדונות הינו אקטוארי בהתאם למשך השהות של הדיירים בבית ולא תחת ההנחה שמשיכת כל הפיקדונות תתרחש ברגע אחד.

בהתאם להערכות כלליות של החברה, המתבססות על הנחה של שיעור תחלופה של בין 14%-18% בשנה ועל ההנחה שתמהיל מסלולי החוזים של הדיירים העוזבים יהיה דומה לתמהיל הממוצע של כלל הדיירים וכן דומה ליתרת הפיקדון הממוצעת בכל סוג מסלול, החברה מעריכה כי בשנת 2026 היא תצטרך להשיב פיקדונות לדיירים ולירשיהם בסך של כ-4 מיליוני ש"ח.

יודגש כי המספרים על פיהם בוצעו הערכות אינם מבוקרים ומדובר בהערכות כלליות בלבד.

**אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: ההערכות שביצעה החברה עליהן התבסס שיעור העזיבה / התחלופה של הדיירים, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. שיעור העזיבה / התחלופה של הדיירים בפועל, עשוי להיות שונה וההערכה עשויה לא להתקיים אם יתקיים מי מגורמי הסיכון המנויים בסעיף 5.11 להלן, וככל שיחול שינוי מהותי בתמהיל המסלולים, בתוחלת השהייה של הדיירים ו/או במצב הבריאותי של הדיירים.**

5.2.2. ההון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים אינו שונה מההון החוזר המוצג על פי דוחותיה הכספיים של החברה.

### **השקעות כספי החברה - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה**

5.3

**להלן פרטים בדבר תיק ניירות הערך של החברה:**

נכון ליום (באלפי ש"ח)		
31.12.2024	31.12.2025	
2,452	3,560	אג"ח קונצרני צמוד
1,791	1,754	אג"ח קונצרי לא צמוד
5,891	6,584	אג"ח ממשלתי ש"ח
3,102	2,432	אג"ח ממשלתי צמוד
3,065	3,580	מניות
<b>16,301</b>	<b>17,910</b>	<b>סה"כ</b>

השינוי ביתרות מיום 31 בדצמבר 2024 ליום 31 בדצמבר 2025, נובע מרווחים שוטפים בגין ניירות ערך.

להלן פרטים בדבר פיקדונות החברה:

נכון ליום (באלפי ש"ח)		
31.12.2024	31.12.2025	
138,309	81,661	פיקדונות שקליים
186,388	106	פיקדונות במטבע חוץ
<b>324,697</b>	<b>81,767</b>	<b>סה"כ</b>

השינוי ביתרות מיום 31 בדצמבר 2024 ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בגובה 195 מיליוני ₪ ותשלום אג"ח בגובה של כ- 57 מיליוני ₪ בצירוף מזומן מתוצאות עסקיות שוטפות.

#### מימון - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

מקורות המימון של הקבוצה מתבססים בעיקר על הלוואות מתאגיד בנקאי, גיוס אגרות חוב בהנפקות לציבור ופיקדונות מדיירים. בפעילותה השוטפת מקורות המימון העיקריים של הקבוצה הם הרווחיות התפעולית בתוספת ההפרש שבין סכומי הפיקדונות שנתקבלו לסכומי הפיקדונות שנפרעו.

(א) שיעורי הריבית הממוצעת והריבית האפקטיבית

לחברה אגרות חוב בציבור – לפרטים ראו סעיף 18 לדוח הדירקטוריון כאמור בפרק ב' להלן.

(ב) מגבלות אשראי

למעט כמפורט בס"ק (ה) להלן, לעניין התקשרות עם בנק הפועלים בע"מ, לקבוצה לא נקבעו מגבלות בקבלת אשראי.

(ג) אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ועד לתאריך הדוח

בתקופה שהחל מיום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד הדוח, לא נתקבל אשראי נוסף.

(ד) דירוג אשראי

- ביום 1 ביולי 2014, קבעה Standard & Poor's Maalot, שהינה חברת דירוג שקיבלה את אישור הממונה על שוק ההון במשרד האוצר ("**החברה המדרגת**"), דירוג BBB+.
- ביום 29 במאי 2018 עדכנה החברה המדרגת את דירוג האשראי של החברה, מדירוג (BBB+) לדירוג (A-). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-052585).
- ביום 3 ביוני 2020, עדכנה החברה המדרגת את דירוג האשראי של החברה, לדירוג (BBB+) עם תחזית שלילית בשל היחלשות בביצועים התפעוליים בהשפעת מגפת הקורונה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-052585).

אסמכתא: 2020-01-057246). בעקבות הורדת הדירוג, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ב- 0.25%, החל ממועד הורדת הדירוג.

• ביום 14 באוקטובר 2020, ניתן על ידי החברה המדרגת דירוג אשראי לאגרות החוב (סדרה ג') אגב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג'), לדירוג (BBB+) עם תחזית שלילית בשל אי וודאות רבה לגבי התפתחות מגפת הקורונה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-112107).

• ביום 3 ביוני 2021, עדכנה החברה המדרגת את דירוג האשראי של החברה, לדירוג (BBB+) עם תחזית יציבה בשל התמתנות השפעות מגפת הקורונה על פעילות החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-035158).

• ביום 12 ביוני 2022, פרסמה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ אשרור דירוג לחברה ilBBB+ ועדכון תחזית הדירוג ליציבה על רקע התמתנות השפעות מגפת הקורונה על פעילות החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-072568).

• ביום 7 ביוני 2023, הודיעה Maalot S&P Global Ratings על אישור דירוג מנפיק (ilBBB+) וזאת לאור תחזית יציבה וכן על העלאת דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור מדירוג (ilBBB+) לדירוג (ilA-) החל מיום 7 ביוני 2023 ("מועד העלאת הדירוג") וזאת בעקבות קיטון החוב של החברה. בהתאם, ולאור תנאי אגרות החוב (סדרה ד') חל עדכון בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה כך שהחל ממועד העלאת הדירוג פחת שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') ב- 0.25%.

• ביום 28 במאי 2024, הודיעה Maalot S&P Global Ratings על אישור דירוג מנפיק (ilBBB+ developing) וכן על אישור דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור (ilA-). לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 29 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053737).

• ביום 4 ביוני 2025, הודיעה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ על אישור דירוג החברה stable ilBBB+ וכן על אישור דירוג אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור stable ilA-. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 5 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040319).

לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור ראו סעיף 18.2.9 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) להלן.

**(ה) מסגרת אשראי שהועמדה על ידי בנק הפועלים בע"מ ("בנה"פ") ונוצלה במלואה**

החברה העמידה בטחונות לבנק הפועלים הכוללים שעבוד שוטף כללי ללא הגבלה בסכום על נכסי יצלף והחברה, שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הזכויות בבנין בית

גיל הזהב ת"א, לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הבנק מיד עם רישום בנין בית גיל הזהב ת"א כבית משותף, שעבוד זכויות חוזיות על פי הסכם השכירות עם קופטס (ראו סעיף 5.8.1 להלן) הסכמי שכירות והסכמים אחרים, ערבויות הדדיות בין יצלף לבין החברה והתחייבות בלתי חוזרת לעמידה בהתניות פיננסיות והתחייבויות נוספות, בקשר עם החלפת שליטה בחברה, איסור על יצירת שעבודים ומתן ערבויות, שמירה על הנכסים המשועבדים ועריכת ביטוח וכיוצא באלה.

כנגד בטחונות אלו החברה לקחה בעבר הלוואות בהיקף של 65 מיליון ₪ שנפרעו במלואן וכן מסגרת ערבויות בנקאיות לדיירים של כ-25 מיליון ₪ שעדיין בתוקף. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נוצל סך של כ-21 מיליון מתוך מסגרת האשראי. בד בבד, התקשרו החברה וחברת הבת יצלף עם בנק הפועלים בכתב התחייבות חדש הכולל התניות פיננסיות מעודכנות, כדלקמן:

בית גיל הזהב ת"א	
20% מסך המאזן ומסך של 150 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי
לא יעלה על 75%	יחס חוב לשווי הבית*

\* בית גיל הזהב ת"א - היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה בתוספת החוב הפיננסי נטו של יצלף ובתוספת יתרת פיקדונות דיירים, לבין שווי בית גיל הזהב ת"א בשלמותו.

ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת בתניות הפיננסיות האמורות לעיל.

#### (ו) אשראי בר דיווח

למועד הדוח ולמועד אישור הדוח, אין לחברה אשראי מהותי, למעט אגרות החוב (סדרה ד') – לפרטים ראו סעיף 18 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

#### 5.4 מיסוי - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

5.4.1. למידע אודות המס החל על פעילות הקבוצה ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה.

#### 5.4.2. חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959

לבנין בית גיל הזהב ת"א המוחזק על ידי יצלף מעמד של "נכס מאושר", "בנין להשכרה", על פי החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ("חוק עידוד השקעות") ואישור סופי ממרכז ההשקעות משנת 1981. יצוין כי בהתאם לחוק עידוד השקעות תוקפו של האישור אינו מוגבל בזמן, קרי מדובר באישור בר - תוקף בכל עת.

במסגרת שינויי חקיקה בחוק לעידוד השקעות נוספה לחוק זה הגדרה חדשה של "בנין חדש להשכרה". בנין בית גיל הזהב ת"א עונה להגדרה זו.

לפיכך, שיעור המס החל על השכרת הבניין וכן על השבח הראלי בעת מכירתו הינו 11%. דיבידנד המחולק מהכנסות כאמור חייב בשיעור מס של 15%.

יצוין כי החברה מחלקת את כל הדיבידנדים שיצלב מכריזה ומקורם מ"בנין חדש להשכרה" לבעלי מניותיה. ניכוי במקור בשיעור מס של 15% מתבצע בעת חלוקת הדיבידנד של החברה לבעלי מניותיה כחוק.

יובהר, כי דיבידנדים שיחולקו מיצלב לחברה ומקורם מ"בנין חדש להשכרה", אשר לא יחולקו לבעלי מניות החברה, יישאו מס בשיעור של 15% שיחול על החברה.

### 5.4.3. מע"מ על דמי השכירות

בהתאם לאמור בסעיף 5.5.2 לעיל, השכרת הדירות על ידי יצלב הינן הכנסות מהשכרה למגורים הפטורות ממס ערך מוסף. בידי החברה חוות דעת הקובעת שניתן ויש לאבחן את מקרה יצלב ובית הזהב מהאופן בהם פועלים ומתקשרים בתי דיור מוגן אחרים עם דיירים ובהתאם אין להחיל על החברה את החלטת בית המשפט העליון משנת 2012 בשבתו כבית משפט גבוה לצדק (להלן בסעיף זה: "**בית המשפט**") בעתירה שהוגשה על ידי עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל. העתירה דנה בשאלה האם שירותי דיור מוגן חייבים במס ערך מוסף או זכאים לפטור כעסקת שכירות ("**העתירה**"). בית המשפט דחה את העתירה וקבע כי התשלומים המשתלמים על ידי הדייר מחויבים במלואם במע"מ.

### 5.5. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לעניין זה ראו גם האמור בסעיף 3.1.3 לעיל.

#### 5.5.1. כללי

נכסי החברה כפופים לדרישות החוקיות המקומיות המקובלות, בסוגיות שונות, בין היתר, בתחום דיני המקרקעין, דינים הקשורים להקמה והפעלה של נכסי מקרקעין, דינים הקשורים להקמה ופיתוח של נכסי מקרקעין, דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם ודינים הקשורים לדיור המוגן ולתחום הסיעוד.

#### 5.5.2. רישיון עסק

הפעלת בית דיור מוגן אינו טעון רישיון עסק בכללותו אלא לרישיונות נקודתיים בלבד כגון הפעלת חדר אוכל בתשלום לדיירים.

לבניין בית גיל הזהב ת"א רישיון עסק בתוקף להפעלת חדר אוכל/מסעדה בבניין בית גיל הזהב ת"א עד ליום 31 בדצמבר 2029.

יצוין, כי לבניין בית גיל הזהב ת"א היה בעבר רישיון עסק לפריט רישוי השכרת חדרים אשר אינו קיים יותר בצו רישוי עסקים כאשר מדובר בעסק המשכיר יחידות דיור בשכירות לתקופות ארוכות.

#### 5.5.3. רישיון מפעיל בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן

בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, על מפעיל בית דיור מוגן לקבל רישיון הפעלה מאת הממונה על חוק הדיור המוגן לשם הפעלת בית דיור מוגן. רישיון הפעלה כולל

בתוכו בין השאר מאפיינים הדומים לרישיון עסק. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, טרם הונפקו רישיונות הפעלה למי מבתי הדיור המוגן בישראל.

#### 5.5.4. החברה המציאה לממונה את המסמכים והנתונים אודות הבניין לצורך קבלת רישיון. תעודת רישום בית חולים

החברה קיבלה, בהתאם לקבוע בסעיף 24א' לתקנות בריאות העם (רישום בית חולים) תשכ"ו-1966 תעודת רישום בית חולים ממשרד הבריאות בישראל להפעלת בית חולים מסוג פרטי, בבניין בית גיל הזהב ת"א. המחלקה הסיעודית נרשמה בפנקס בתי החולים ביום 1 בספטמבר 2021 ועם רישיון הפעלה בתוקף עד ליום 15 למאי 2026. ענפי הרפואה שהחברה מורשה לעסוק בהם הינם, אשפוז - גריאטריה סיעודית בהיקף של 36 מיטות. מנהל המחלקה הינו פרופ' אברהם אדונסקי מומחה ברפואה פנימית וגריאטריה. במסגרת הפעלת המחלקה הסיעודית, החברה נתונה לפיקוח וביקורת שוטפת מטעם משרד הבריאות. כאמור, הרישיון מחודש בכל פעם לתקופה נוספת בכפוף לעמידת החברה בקריטריונים שנקבעו בתקנות כאמור.

#### 5.5.5. אישור שירותי כבאות והצלה

לבנין בית גיל הזהב ת"א קיים אישור שירותי כבאות והצלה לישראל מחוז דן בתוקף.

#### 5.6. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

להערכת החברה, נכון למועד הדוח אין סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה. כמו כן מעריכה החברה, כי אין להוראות הדין בתחום איכות הסביבה השלכות מהותיות על החברה לרבות על ההשקעות ההוניות, הרווח והמעמד התחרותי של החברה ולא ידוע על כל הגבלות החלות על פעילותה בשל הוראות הדין בתחום איכות הסביבה. לפיכך, להערכת החברה לא קיימת לה חשיפה מהותית בהקשר זה ונכון למועד הדוח אין לחברה מדיניות מוגדרת לניהול סיכונים סביבתיים, ככל שיהיו.

#### 5.7. הסכמים מהותיים

##### 5.7.1. הסכם שכירות קופטש

ביום 20 במרץ 2014, נחתם הסכם שכירות חדש בין יצלף לקופטש אשר מחליף הסכם שכירות קודם שנסתיים ("הסכם השכירות" ו/או "ההסכם החדש"), על-פיו שכרה יצלף מקופטש את חלקה של קופטש בשטחים בבנין בית גיל הזהב ת"א המהווה 78 חדרים ו-20% מהשטחים הציבוריים ("המושכר"). תקופת השכירות על פי ההסכם החדש הינה 20 שנים ו-7 חודשים, שתחילתה ביום 31 במאי 2013 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2033 ("תקופת השכירות").

עם זאת, לאור הוראות חוק הדיור המוגן אשר אינן מאפשרות פינוי דיירים מחדריהם (אלא בהתאם להוראותיו) עלה הצורך לקבוע מנגנון חדש בין הצדדים אשר יאפשר הישארותם של דיירים בדירות קופטש עד לתום תקופת ההתקשרות בין הדיירים ולבין יצלף, ולפיכך נקבע בהסכם החדש כי החל מיום 31 דצמבר 2023 ("מועד החתך"), יצלף לא תתקשר בהסכמי שכירות עם דיירים חדשים ביחס לחדרי קופטש שיהיו פנויים או

שיתפנו. בחלוף 3 שנים ממועד החתך או בד בבד עם פינויים של 60 חדרים מחדרים קופטש, לפי המאוחר, תושב החזקה בחדרים הפנויים לקופטש.

דמי השכירות החודשיים שישולמו על ידי יצלף לקופטש בתקופה שעד למועד החתך, יעמדו על סך של כ-200 אלפי ש"ח, צמוד למדד הבסיס בהסכם השכירות, אשר יעלה בנוסף ב-1% כל שנה החל מיום 1 ביוני 2015. לאחר מועד החתך, יופחתו דמי השכירות החודשיים ויחושבו בהתאם למספר החדרים שיהיו תפוסים בפועל על ידי דיירים בכל עת, בתוספת סכומי תוספת שהוסכמו בין הצדדים במסגרת הסכם השכירות.

כמו כן, נקבע בהסכם השכירות כי מדמי השכירות יופחתו סכומים בגין השתתפות קופטש בהשקעות שביצעה ו/או תבצע יצלף בחלק קופטש בנכס (לרבות כאלה שבוצעו קודם לחתימת ההסכם החדש) בסך של כ-200 אלפי ש"ח בשנה וזאת במהלך 15 שנות השכירות הראשונות, ולאחר 15 שנה ישולמו כ-2,000 ש"ח בשנה (או בגין חלק ממנה) עבור כל חדר תפוס.

בהסכם החדש נשמרו ההסדרים שהיו קיימים בהתאם להוראות הסכם השכירות הקודם שנסיים, ביחס לזכות קדימה החדית לרכישת המניות ביצלף ו/או בקופטש במקרה של העברת שליטה (למעט במקרים של העברה לבעלי שליטה או לבני משפחתם מדרגה ראשונה, ושל העברה חוזרת מהנעברים הנ"ל למעביר). כן נקבעה בהסכם זכות קדימה החדית לרכישת זכויותיו של כל צד במקרקעין עליהם בנוי בנין בית גיל הזהב ת"א, וכן זכות

Tag Along.

על-פי הסכם השכירות, התחייבה יצלף (בהתחייבות זהה לזו שהייתה קיימת לה בהתאם להוראות הסכם השכירות הקודם) כי החברה תמשכן לטובת קופטש (במשכנתא מדרגה ראשונה) שטחים בבנין בית גיל הזהב ת"א להבטחת התחייבויות יצלף כלפי קופטש (שלוש חנויות בקומת הקרקע של בנין בית גיל הזהב ת"א וכן מחסנים מסוימים). כמו כן, התחייבה יצלף לגרום לכך שהחברה תרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד ברשם החברות בגין ההתחייבות לרישום המשכנתא כאמור, וזאת עד לרישום המשכנתא.

בהסכם השכירות נקבע מנגנון בורות לפתרון חילוקי דעות, ככל שיתעוררו בין הצדדים.

ביום 1 בינואר 2024, התקשרו הצדדים בתוספת להסכם השכירות, לפיה, החל ממועד החתך ועד ליום 31 בדצמבר 2024 ("התקופה הרלוונטית"), יצלף תהיה רשאית להתקשר בחוזי שכירות משנה עם דייר משנה חדשים למטרת דיור מוגן וכן כי דמי השכירות בתקופה הרלוונטית יהיו דמי השכירות הנקובים ובניכוי 25%. בשנת 2025, התקשרו הצדדים בתוספת נוספות להסכם השכירות, לפיה עודכן מועד סיום התקופה הרלוונטית ל-30 ביוני 2026.

### 5.7.2. שטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה

החברה התקשרה בשטר נאמנות עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ביום 24 בספטמבר 2019. לפרטים אודות עיקרי תנאי שטר הנאמנות ראו סעיף 18.2 לדוח הדירקטוריון.

### 5.8. הליכים משפטיים - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

למידע אודות הליכים משפטיים מהותיים אשר החברה צד להם ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.

### 5.9. יעדים ואסטרטגיה עסקית - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

#### (א) כללי

לאחר מימוש פעילות אנגליה ובית שבעה כוכבים וחלוקת התמורות כדיבידנד לבעלי מניות החברה, דירקטוריון החברה הקים ועדת אסטרטגיה אשר חבריה הינם ה"ה דן וייס, לימור דנש (דב"ת), משה בורוביץ (דב"ת) ואמיר בן יהודה (דח"צ) במטרה לבחון מחדש את תחומי הפעילות וסוגי ההשקעות אשר תואמים את מבנה ההון החדש של החברה.

(ב) המלצות ביניים של הוועדה אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 29 במרץ 2026, הינן:

- בכל הנוגע לבניין בית גיל הזהב תל אביב
  - המשך שיפור ושמירת כושר התחרות של הבית לצורך העלאת התפוסה לרמות מקובלות בענף של מעל 90% בהתבסס על השקעות ושדרוג השטחים הציבוריים בבית והשקעה במיתוג ופרסום הבית כדיור מוגן אורבני ופעיל המחבר את דיירי הבית לפעילויות ואירועים המתרחשים בעיר תל אביב הממותגת כעיר ללא הפסקה.
  - לפעול להשבחת זכויות הבניה והיעודים במקרקעין אם במסגרת תוכנית מתאר עירונית חדשה ו/או באמצעות קידום תב"ע פרטנית חדשה.
- הרחבת פעילות
  - בחינת הזדמנויות עסקיות למטרת ביצוע השקעות חדשות המתמקדות בתחומים הבאים בישראל ומחוץ לה:
    - דיור מוגן, בתי חולים סיעודיים ומוסדות דומים.
    - השקעות הקשורות בגיל השלישי.
    - חדירה לתחום שירותי בריאות.
    - השקעות ומיזמים בתחומי הנדל"ן.

**המידע הכלול בסעיף זה לעיל, ביחס לאסטרטגיה העסקית וכוונות החברה לעתיד שהובאו**

לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התרחשותו אינה וודאית ותלויה בגורמים חיצוניים לקבוצה, בהם, בין היתר, התקיימות מי מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות הכלולות, התפתחות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, זמינות פרויקטים פוטנציאליים וזמינות מקורות מימון לביצוע פרויקטים כאמור. לפיכך, אין כל וודאות כי המידע יתרחש בפועל, או כי תוצאות התרחשותו תהיינה לפי הערכות החברה.

#### 5.10. דיון בגורמי סיכון - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

##### גורמי סיכון הנובעים מסביבתו הכללית של התאגיד – סיכוני מאקרו

###### (א) האטה בשוק הנדל"ן

האטה בשוק הנדל"ן ובפרט האטה בשוק דירות יד שנייה המלווה בירידת מחירי הדירות ושכר הדירה עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור מוגן, זאת לאור הצורך של דיירים הנכנסים להתגורר בדיור המוגן למכור או להשכיר את דירתם הקודמת.

###### (ב) חשיפה לעלייה במדד המחירים לצרכן

כמפורט בסעיף 2.2.2.2 לעיל החברה חשופה לעלייה במדד המחירים לצרכן מאחר שחלק ניכר מהתחייבויותיה צמודות למדד המחירים לצרכן.

###### (ג) חשיפה למשבר פיננסי

לחברה חשיפה למשבר פיננסי במדינה, אשר עלול להביא להתדלדלות עד כדי חסימה של מקורות לגיוס הון או עליה בדרישות הלימות ההון, אשר עלולה להביא להתדלדלות עד כדי חסימה של המקורות לגיוס הון.

###### (ד) סיכוני סייבר

שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לקבוצה נזקים כלכליים מסוגים שונים, לרבות פגיעה במוניטין ודליפת מידע רגיש.

במסגרת פעילותה, החברה משתמשת במערכות ממוחשבות ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהול פעילותה השוטפת. תקיפות סייבר אשר עלולות להביא לחדירה או לפגיעה במערכות הממוחשבות של החברה, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים שונים לחברה, לרבות הפרעה לפעילותה השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכות הממוחשבות האמורות.

בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים בתחומים שונים. שימוש החברה במערכות ממוחשבות ובמאגרי מידע ממוחשבים חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות, אשר עלולות להסב לחברה נזקים כלכליים מסוגים שונים.

החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים על מנת לצמצם את האפשרות להיזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע בחברה.

(ה) השפעות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.2.1 לעיל ובביאור 1 לדוחות הכספיים.

### גורמי סיכון הנובעים מהענף בו פועלת החברה – סיכון ענפי

(ו) התגברות ההיצע והביקוש למוצרים חליפיים

בשנים האחרונות קיימת עליה במגוון השירותים ומתן פתרונות המוצעים לאדם המבוגר במסגרת דירתו הפרטית. מגמת ההתפתחות בשוק השירותים לגיל השלישי עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור המוגן.

(ז) תחרות

ההתעוררות בשוק הדיור המוגן הגדילה את כמות המתחרים בסביבתה העסקית של הקבוצה. פתיחת מרכזי מגורים לדיור מוגן חדשים וגידול בהיצע באזור גאוגרפי בו פועלת הקבוצה, עלולה לגרום לירידה בביקוש לדירות ולתחרות מחירים בין המרכזים השונים. לעניין זה ראו המפורט בסעיף 3.6 לעיל.

(ח) שינויים בדינים החלים על הקבוצה

יישומן של הוראות חוק הדיור המוגן ו/או יישומן של הלכות שנפסקו ו/או ייפסקו על ידי בתי המשפט בקשר עם דיור מוגן ו/או שינויים בהחלת דיני המס המיוחדים החלים על החברה, עלולים להשפיע הן על פעילות הקבוצה ורווחיותה והן על הביקוש לדיור המוגן ושירותיו. לעניין זה ראו האמור בסעיף 3.1.3 לעיל לעניין התיקון לחוק הדיור המוגן.

(ט) רגולציה בתחום הדיור המוגן

לעניין זה ראו האמור בסעיף 3.1.3 לעיל.

(י) תחלואה

ריבוי מקרי תחלואה וכן התפשטות מהירה של מחלה בקרב דיירי מי מהבתים (מגיפה), עלולים לחשוף את החברה לעזיבה המונית של דיירים ופגיעה במוניטין ובשמה הטוב של החברה ומשכך בתוצאות בחברה.

### גורמי סיכון הייחודיים לקבוצה

(יא) רגולציה בתחום הדיור המוגן

לעניין זה ראו האמור בסעיף 3.1.3 לעיל.

(יב) אי רישום בית משותף

לעניין זה ראו האמור בסעיף 3.2.1 לעיל.

פגיעה במוניטין (יג)

העיסוק באוכלוסייה המבוגרת מעצם טבעו חושף את הקבוצה לסיכונים משפטיים ולפגיעה במוניטין. בחלק מפעילותיה, הקבוצה נותנת שירותי רפואה לאוכלוסיית הגיל השלישי, אשר מעצם טבעה רגישה יותר למחלות ופגיעות גופניות. העיסוק בשירותי רפואה לגיל השלישי חושף את הקבוצה לסיכונים כתוצאה מטיפול רפואי שגוי. הקבוצה מכוסה כנגד סיכונים אלו בפוליסת ביטוח אחריות מקצועית רפואית. יחד עם זאת, החשש הוא מפגיעות גופניות מכל סוג במי מדיירי הבתים כתוצאה ישירה או עקיפה משימוש במתקני הבית, או כתוצאה מפעילות הדייר בתחום הבניין, אשר תביא לחשיפה תקשורתית ותפגע במוניטין שצברה החברה, כמו גם לתגובה קשה בקרב הדיירים.

סיום מוקדם של הסכמי שכירות (יד)

הואיל והסכמי השכירות ניתנים לסיום מוקדם בהודעה קצרה של 90 ימים, עשוי סיום מוקדם של חלק מהותי מהסכמי השכירות, לגרום לפגיעה מהותית בתוצאות הכספיות של הקבוצה, הן בגלל הפסקת תשלומי דמי שכירות ודמי ניהול והן בגלל החזר פיקדונות דיירים בסכומים מהותיים.

יכולת מימוש נכסים (טו)

במקרה בו החברה תבקש לממש נכסים בעתיד, קיים סיכון כי תנאי השוק לא יאפשרו מימוש כזה, או לחלופין, יקשו על מימוש או יאפשרו מימושים רק במחירים נמוכים יחסית.

אי עמידה באמות מידה פיננסיות (טז)

החברה התחייבה על פי שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם מחזיקי אגרות החוב (סדרה סדרה ד') לשמירה על אמות מידה פיננסיות מסוימות. אי עמידה בתניות הפיננסיות כאמור, עלולה להוביל להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

תלות בנכס יחיד (יז)

נכון למועד המאזן ולמועד אישור הדוח, הנכס המניב היחיד של החברה הינו בית גיל הזהב שהינו בית דיור מוגן. תוצאות פעילות החברה תלויות בהמשך פעילותו של הנכס כנכס מניב.

**טבלת גורמי סיכון**

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			טיב הסיכון	גורמי סיכון
קטנה	בינונית	גדולה		
	+		סיכון מאקרו	האטה בשוק הנדל"ן
+				חשיפה לעלייה במדד המחירים לצרכן
	+			חשיפה למשבר פיננסי
	+			סיכוני סייבר
+				השפעות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"
	+		סיכון ענפי	התגברות ההיצע והביקוש למוצרים חליפיים
	+			תחרות
	+			שינויים בדינים החלים על הקבוצה
		+		תחלואה
	+			רגולציה בתחום הדיור המוגן
+			סיכון מיוחד לקבוצה	אי רישום בית משותף
		+		פגיעה במוניטין
+				סיום מוקדם של הסכמי השכירות
+	+			יכולת מימוש נכסים
+				אי עמידה באמות מידה פיננסיות
	+			תלות בנכס יחיד

**זיהוי גורמי הסיכון ומידת השפעתם על הקבוצה הינם על סמך הערכה של החברה בלבד ויתכן**

**כי בפועל קיימים גורמי סיכון שטרם זוהו או שהשפעתם שונה מהאמור לעיל**

## פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עניני בית הזהב בע"מ ("החברה")

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן")

אנו מתכבדים להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, עפ"י תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן - "התקנות").

נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד המאזן. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד המאזן וסמוך ליום 29 במרץ 2026, הוא מועד אישורו על-ידי דירקטוריון החברה ("מועד אישור הדוח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד אישור הדוח.

**הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה**

#### 1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

לפרטים ראו פרק א' לדוח התקופתי - פרק תיאור עסקי התאגיד (להלן - "פרק א' לדוח התקופתי").

#### 2. תחום פעילות החברה

החל מיום 4 ביולי 2024, המועד בו השלימה החברה את מכירת פעילותה באנגליה (תחום ניהול והפעלת בתי אבות סיעודיים באנגליה באמצעות חברות כלולות) (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3 להלן), למועד אישור הדוח, החברה עוסקת בתחום פעילות אחד (המוצג כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים החל מיום 30 בספטמבר 2024): **ניהול ותפעול בית דיור מוגן - "בית גיל הזהב" בתל אביב** וזאת במישרין ובאמצעות יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("יצלף"), מחזיקות בשטחים מסחריים במרכז המסחרי בית גיל הזהב ת"א, המיועדים להשכרה לצדדים שלישיים. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו ביאור 1ב לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה 31 בדצמבר 2025 בפרק ג' להלן ("הדוחות הכספיים").

#### 3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח

##### 3.1 השפעות מלחמת "חרבות ברזל", "עם כלביא" ו"שאגת הארי"

לפרטים ראו באור 1ג בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

##### 3.2 חשיפה לשינוי שער חליפין

ביום 3 במרץ 2025 התקשרה החברה בעסקת פורוורד על מרבית יתרות המט"ח שמצויות בידי החברה. מדובר בהגנה תזרימית כמפורט להלן:

- החברה התקשרה בעסקת פורוורד לפיה תמכור החברה 19,300,000 ליש"ט תמורת שער של 4.5465 ש"ח.

- החברה התקשרה בעסקת פורוורד לפיה תמכור החברה 27,100,000 דולר תמורת שער של 3.593 ש"ח.

בעקבות עסקאות אלו, הכירה החברה בהוצאה בתקופת הדוח בסך שך כ-10.3 מיליון ש"ח אשר מנגד נבעו הכנסות מהפרשי שער בגין יתרות המט"ח שבבעלותה.

ביום 7 באפריל 2025, מועד פרעון עסקת ההגנה, מכרה החברה את יתרות המט"ח כאמור.

- 3.3 חשיפה לריבית ואינפלציה  
לפרטים ראו ביאור 1ה' לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.
- 3.4 תשקיף מדף  
ביום 22 בפברואר 2026 דיווחה החברה על הארכת תשקיף המדף עד ליום 26 בפברואר 2027.
- 3.5 פדיון חלקי של אגרות החוב  
ביום 30 באפריל 2025, ביצעה החברה פדיון סופי של קרן אגרות החוב (סדרה ג') בסך של 56,240 אלפי ש"ח.
- 3.6 דירוג  
ביום 4 ביוני 2025, פרסמה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ עדכון תחזית הדירוג של החברה מיציבה למתפתחת וכן אשרור דירוג החברה 'ilBBB+' ודירוג סדרות האג"ח 'ilA-'. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 5 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040319)
- 3.7 ביום 14 בפברואר 2025 הודיע מר יונל כהן על סיום כהונתו כיו"ר הדירקטוריון בחברה. מועד סיום כהונתו בפועל נקבע ליום 14 בפברואר 2025.
- 3.8 ביום 04 במרץ 2025 הודיע מר גולן רובינשטיין על סיום כהונתו כדירקטור בחברה. מועד סיום כהונתו בפועל נקבע ליום 04 במרץ 2025.
- 3.9 ביום 27 במרץ 2025, הוחלט ע"י דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד בסכום כולל של 195 מיליוני ש"ח אשר ישולם ביום 14 באפריל 2025.
- 3.10 לפרטים אודות כתב תביעה שהוגש ביום 15 בספטמבר 2025 כנגד החברה ומנכ"ל החברה בסך של כ-15 מיליון ש"ח, וכן לפרטים אודות תביעה שכנגד שהגישה החברה ביום 14 בינואר 2026 – ראו באור 16ג לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### 4. סביבה כללית

לפרטים בדבר הסביבה העסקית ראו סעיף 2.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לעיל.

כמפורט בסעיף 2 לעיל, הנכס העיקרי של החברה המאוחדת הינו חלקה של החברה המאוחדת במבנה המגורים בית גיל הזהב ת"א. בהתאם, סך הנדל"ן להשקעה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של 272,300 אלפי ש"ח, לעומת סך של 261,200 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

הנכסים השוטפים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של 103,665 אלפי ש"ח, לעומת סך של 351,732 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, הקיטון נובע בעיקרו מתשלום דיבידנד שבוצע בתקופת הדוח ומפרעון האג"ח.

בהתאם, סך הנכסים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של 408,508 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של 655,500 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

ההתחייבויות השוטפות לרבות פיקדונות דיירים ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של 89,655 אלפי ש"ח לעומת סך של 97,633 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, עיקר הקיטון נובע מקיטון יתרת חלויות שוטפות בגין אגרות חוב.

מלוא יתרות ההתחייבויות בגין פיקדונות דיירים, נרשמות במסגרת ההתחייבויות השוטפות, לאור כך שקיימת לדיירים זכות חוזית לבטל את החוזה ולדרוש את הפיקדונות העומדים לזכותם. יובהר, כי המודל העסקי בו פועלת החברה, מבוסס על אקטואריה של משך שהות הדיירים ותחלופת הדיירים ולא תחת ההנחה שמשיכת כל הפיקדונות תתרחש בעת אחת. ניסיונה רבת השנים של החברה ושל התחום בכללותו, מצביע על קצב תחלופת דיירים דומה מדי שנה ושנה, הנגזר מתוחלת שהיית הדיירים בדירור המוגן. לפיכך, צופה החברה כי התחייבויות החברה בגין פיקדונות דיירים לשנה הקרובה נמוכה משמעותית מזו המופיע במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

**הערכת החברה בנוגע לפירעון התחייבויות לדיירים לשנה הקרובה הנה על סמך הצפי לתקופת השהייה הנה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ני"ע והיא מבוססת על ניסיון החברה והערכה אקטוארית כמפורט לעיל. היקף ההחזר יכול להשתנות כתוצאה משינויים בהיקפי העזיבות של דיירים (הנובעים גם משינוי בתוחלת החיים) ובהתאם לתמהיל הדירה שתתפנה, כך שבפועל, היקף הפירעון של התחייבויות הדיירים והתזרים שינבע מתחלופת הפיקדונות יכול להיות שונה מהערכות החברה אף באופן מהותי וזאת ככל ויתרחשו מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה. (המפורטים בסעיף 5.11 בפרק א' בדוח התקופתי).**

התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של 48,093 אלפי ש"ח לעומת סך של 99,187 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, הקיטון נובע בעיקרו מפירעון קרן אגרות חוב (סדרה ג') שבוצעה בתקופת הדוח.

ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של 270,760 אלפי ש"ח ומהווה 66.28 % מסך המאזן של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לעומת סך של 458,680 אלפי ש"ח אשר היווה 69.97 % מסך המאזן ליום 31 בדצמבר 2024 הירידה נובעת בין היתר מחלוקת דיבידנד.

6. תוצאות הפעילות

6.1. להלן נתונים השוואתיים עיקריים (באלפי ש"ח):

אחוז שינוי	סה"כ לשנת 2024	סה"כ לשנת 2025	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
23	39,820	48,854	14,116	12,369	11,107	11,262	הכנסות
21	23,174	27,942	7,860	7,526	6,245	6,311	עלות ההכנסות
26	16,646	20,912	6,256	4,843	4,862	4,951	רווח גולמי
234	2,242	7,496	8,537	(305)	(344)	(392)	(ירידת) עליית ערך נדל"ן להשקעה
21	(3,238)	(3,902)	(883)	(739)	(1,215)	(1,065)	הוצאות מכירה ושיווק
-	(10,565)	(10,547)	(1,914)	(1,906)	(5,037)	(1,690)	הוצאות הנהלה וכלליות
175	5,085	13,959	11,996	1,893	(1,734)	1,804	רווח (הפסד) תפעולי
(52)	14,763	7,044	1,408	1,417	2,039	2,180	הכנסות מימון
(62)	(13,344)	(5,041)	(815)	(1,569)	(1,246)	(1,411)	הוצאות מימון
795	(1,301)	(11,641)	12	(11,653)	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
(17)	5,203	4,321	12,601	(9,912)	(941)	2,573	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(364)	(1,081)	2,857	605	2,312	276	(336)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
74	4,122	7,178	13,206	(7,600)	(665)	2,237	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
(100)	111,502	89	-	(678)	767	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, נטו
94	115,624	7,267	13,206	(8,278)	102	2,237	רווח נקי (הפסד) לתקופה

אחוז שינוי	סה"כ לשנת 2024	סה"כ לשנת 2025	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
							רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
							סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
							רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
(209)	172	(187)	(187)	-	-	-	סכומים שיסווגו לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
							התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(100)	12,731	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) בגין גידור השקעה בפעילות חוץ
(100)	175	-	-	-	-	-	מימוש קרנות ממכירת מניות CARE
(100)	(621)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
102	12,457	(187)	(187)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
94	128,081	7,080	13,019	(8,278)	102	2,237	

## 6.2. להלן יפורטו עיקרי השינויים המהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח:

### 6.2.1 הכנסות

הכנסות החברה משכר דירה ודמי ניהול מהפעלת בית גיל הזהב בתל אביב מושפעות בעיקר מהגורמים הבאים: שיעור תפוסת הדירור המוגן והמחלקה הסיעודית בבית גיל הזהב בתל אביב, קצב תחלופת הדיירים וחידושי חוזים של דיירים שסיימו תקופת שכירות מלאה בתקופת הדוח, מסלול התשלום אותו בוחר כל דייר, חילוטי פיקדונות של חוזים קיימים ושיעור העלייה במדד המחירים לצרכן בישראל.

הכנסות החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 48,854 אלפי ש"ח, לעומת סך של 39,820 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הגידול נובע בעיקרו מעלייה בתפוסות בדירור המוגן ובמחלקה הסיעודית וכן מגידול שיעור הדיירים במסלול שכר דירה חודשי חלף פיקדון/דמי כניסה ומעבר להפעלה עצמאית של מסעדת הדירור המוגן.

### 6.2.2 הוצאות תפעול מכירה ושיווק

הוצאות התפעול הכוללות את עלות ההכנסות, ומכירה ושיווק בתקופת הדוח עמדו על סך של 31,844 אלפי ש"ח לעומת סך של 26,412 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בשל הגידול בתפוסה ולכן גידול בעלויות שכר עבודה ובשל עליה בשכר הממוצע לשעה וכן ממסע פרסום לצורך שיפור התפוסה.

### 6.2.3 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הן בתקופת הדוח והן בתקופת המקבילה הושפעו ממענקים חד פעמיים בגין מימושים וכן מהוצאות מוגברות בגין שירותים מקצועיים ועלות דירקטוריון.

### 6.2.4 שווי ערך נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח, נרשמה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 7,496 אלפי ש"ח לעומת עליית ערך בסך של 2,242 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת מעלייה בתפוסה והצמדה למדד של הפיקדונות.

### 6.2.5 רווח מפעילות מופסקת

בעקבות מכירת פעילות בתי האבות באנגליה במהלך שנת 2024 החברה מציגה את פעילות החברה הכלולה ברווח מפעילות מופסקת. סך הרווח השוטף מפעילות מופסקת בשנת 2025 עמד על - אלפי ש"ח לעומת סך של 8,837 בשנת 2024. ההכנסה השנה נובעת בעיקר מהשלמת בוררות בניכוי מס.

### 6.2.6 מימון

הכנסות המימון של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 7,044 אלפי ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך של 14,763 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת מקיטון בהכנסות ריבית פקדונות כפועל יוצא מקיטון בפקדונות במטבע זר.

הכנסות המימון של החברה בתקופת הדוח נבעו מרווח מניירות ערך סחירים בסך

של 1,698 אלפי ש"ח, מהכנסות ריבית פיקדונות בסך של 4,409 אלפי ש"ח, והכנסות אחרות בסך של 937 אלפי ש"ח. הכנסות המימון בתקופה המקבילה אשתקד נבעו מרווח מניירות ערך סחירים בסך של 3,965 אלפי ש"ח, מהכנסות ריבית בסך של 9,701 אלפי ש"ח ומהכנסות אחרות בסך של 1,097 אלפי ש"ח.

הוצאות המימון של החברה בתקופת הדוח הסתכמו בסך של 5,041 אלפי ש"ח בהשוואה להוצאות מימון בסך של 13,344 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בעיקרו נובע מירידה בסך אגרות החוב כמו גם מהשפעה של ירידת שער מטבע בשנת 2024 ביחס לפעילות אנגליה.

#### 6.2.7. הוצאות אחרות, נטו

הוצאות אחרות בשנת 2025 הינן בגין הפחתה של אומדן התמורה העתידית הבלתי מובטחת בגין עסקת מכירת בית שבעה כוכבים.

#### 6.2.8. מס הכנסה

הטבת מס הסתכמה בתקופת הדוח לסך של 2,857 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מסים בסך של 1,081 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפרש בעיקרו נובע מהחזר מס עבור שנת 2023. בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מסים שוטפים בסך 1,309 אלפי ש"ח, הכנסות מסים נדחים בסך של 2,351 אלפי ש"ח והכנסות בגין שנים קודמות בסך של 1,815.

### 7. נזילות

#### תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים של החברה שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח לסך של 12,124 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים שנבע מפעילות שוטפת בסך של 27,833 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מתקבול בשנת 2024 של דמי ניהול וקידום מפעילות בתי האבות הסיעודיים באנגליה.

תזרים המזומנים של החברה ששימש לפעילות השקעה הסתכם בתקופת הדוח בסך של 4,692 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של 203,410 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח התזרים שימש לרכישת רכוש קבוע ולהשקעות בנדל"ן להשקעה ובשנת 2024 עיקר תזרים המזומנים נבע מתקבול בגין מכירת בתי האבות הסיעודיים באנגליה בניכוי תשלומי מסים ששולמו בגין מכירת בתי האבות הסיעודיים באנגליה ומכירת בית שבעת הכוכבים.

תזרים המזומנים של החברה ששימש לפעילות מימון הסתכם בתקופת הדוח לסך של 251,240 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של 66,186 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2025 חולק דיבידנד בסך 195,000 אלפי ש"ח בהשוואה לדיבידנד בסך 20,000 אלפי ש"ח בשנת 2024. כמו כן, בתקופת הדוח נפרע אג"ח בסך 56,240 אלפי ש"ח למול 41,362 בתקופה המקבילה אשתקד.

כתוצאה מפעולות אלו חל קיטון ביתרת המזומנים ושווי המזומנים בתקופת הדוח בסך של כ- 245,772 אלפי ש"ח, אשר העמידו את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של 81,767 אלפי ש"ח.

## 8. גילוי לפי תקנה 10(ב)(14) לתקנות

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ובדוחות הכספיים "סולו" של החברה לא מתקיימים מי מסימני האזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות.

## 9. שיעור האינפלציה והשפעות מאקרו כלכליות

לפרטים אודות סביבת האינפלציה בישראל ראו סעיף 2.2.2 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לעיל.

לשינוי הריבית ולתחזית בנק ישראל בדבר הירידה הצפויה בשיעור הריבית, אין השפעה מהותית על החברה וזאת כיוון שהאג"ח של החברה הינן בריבית קבועה והכנסותיה הינן צמודות אינפלציה. יצוין כי, ההתחייבויות בגין פיקדונות הדיירים הינן צמודות מדד אך אינן נושאות ריבית. למועד החתך עלה המדד הידוע מתחילת השנה ב- 2.6%.

## 10. מקורות המימון

מקורות המימון של החברה מתבססים בעיקר על הון עצמי, גיוסי הון וחוב, מפיקדונות מדיירים ומרווחיות תפעולית. לפרטים אודות המימון ותנאי המימון מתאגיד בנקאי ראו סעיף 5.4 לפרק א' - פרק תיאור עסקי החברה לעיל.

## 11. אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", הכולל פעילות צבאית עצימה מול איראן בתיאום עם ארה"ב, אשר הוביל להכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ושיבושים נרחבים בפעילות המשק.

יובהר כי נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, אין ביכולתה של החברה, לאמוד את היקף ההשפעה האמורה ברבעון הראשון לשנת 2026 ובתקופות העוקבות, בין היתר, לאור אי הוודאות ביחס למשכו של המבצע והשלכותיו הישירות והעקיפות על החברה.

## 12. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרך ניהולם

### 12.1 האחראי בחברה על ניהול סיכוני השוק

האחראי בחברה על ניהול סיכוני השוק הינו מר גולן רובינשטיין, המכהן כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים אודות מר גולן רובינשטיין ראו תקנה 26 לפרק הרביעי - פרטים נוספים אודות החברה להלן.

### 12.2 תיאור סיכוני השוק

דמי השכירות ודמי הניהול מדיירים בבית גיל הזהב הינם בש"ח צמודי מדד. הוצאותיה של החברה הינן בש"ח ולפיכך החברה חשופה לסיכוני שוק בפעילותה השוטפת.

### 12.3 מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

החברה מייעדת את ניהול סיכוני השוק לחשיפה כלכלית ולא חשבונאית מתוך ראיה של השקעות לטווח ארוך. לא נקבעו מגבלות כמותיות לחשיפה לסיכוני שוק החברה.

### 12.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

הפיקוח על מדיניות החברה ביחס לסיכוני שוק מתבצע על ידי הדירקטוריון מעת לעת.

**13. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:**

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), קבעה החברה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו דירקטור אחד וזאת בהתחשב בשיקולים של אופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, גודל החברה, תחומי פעילותה ומורכבותם, וכן הליווי החשבונאי הצמוד הניתן על ידי רואי החשבון של החברה, לרבות השתתפותם בישיבות דירקטוריון בהם נדונים הדוחות הכספיים, וזמינותם לכל שאלה מצד הדירקטוריון.

דירקטוריון החברה העריך כי מר יונל כהן, אמיר בן יהודה (דח"צ), גברת לימור דנש (דב"ת) ומר משה בורוביץ (דב"ת) הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת לאור השכלתם וניסיונם המקצועי (כמפורט בפרק הרביעי להלן) ולאור כישוריהם והידע שלהם בסוגיות חשבונאיות ובסוגיות בקרה חשבונאית, בסדר הגודל והמורכבות של החברה, בהבנת תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו ובהכנת דוחות כספיים ואישורם לפי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

**14. גילוי בדבר מבקר פנימי בתאגיד**

- 14.1 המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח דורון כהן אשר מונה לתפקיד ביום 31 באוגוסט 2014.
- 14.2 המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית התשנ"ב-1992 (להלן - "חוק הביקורת הפנימית").
- 14.3 המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
- 14.4 המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד המבוקר או של גוף קשור אליו.
- 14.5 למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים מכל סוג שהוא עם החברה או עם גוף קשור אליה.
- 14.6 מינויו של רו"ח דורון כהן כמבקר פנימי אושר ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאור ניסיונו הרב כמבקר פנים בחברות ציבוריות ולאחר פגישת התרשמות בלתי אמצעית ממנו ע"י הנהלת החברה וועדת הביקורת, תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדין, ובהתחשב, בין השאר, בגודלה של החברה וסוג עיסוקיה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.
- 14.7 הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה.
- 14.8 לחברה תוכנית ביקורת שנתית המבוססת על הערכת סיכונים שוטפת כך שמרבית הנושאים המהותיים יבדקו בביקורת הפנימית על פני זמן. סדר הקדימויות של הנושאים מתבסס על הערכת הסיכון הגלום בהם. תוכנית העבודה לביקורת פנים לשנת 2025 גובשה בשיתוף עם מבקר הפנים, הנהלת החברה וחברי ועדת ביקורת בהתאם להערכת הסיכונים ואושרה על ידי ועדת הביקורת.
- 14.9 תכנית הביקורת שנקבעה מותירה למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה באישור ועדת הביקורת.
- 14.10 עסקאות מהותיות שבוצעו בתקופת הדוח לא נבחנו ע"י המבקר הפנימי.
- 14.11 כל הנושאים בתוכנית הביקורת הפנימית מתייחסים לכל החברות המוחזקות בשליטתה של החברה.

- 14.12 ועדת הביקורת אישרה דוח ביקורת לשנת 2025 בנושא שכר אשר נדון בישיבת ועדת ביקורת מיום 23 בינואר 2026.  
 כמו כן, ועדת הביקורת בישיבתה מיום 3 בנובמבר 2025 דנה במעקב על יישום דוח ביקורת פנימית בנושא בטיחות.  
 החברה סבורה כי התגמול למבקר הפנימי הינו כמקובל בשוק ולפיכך אינו צפוי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי.
- 14.13 בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, הביקורת נערכה על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לתקני ביקורת מקצועיים של לשכת מבקרי הפנים העולמית (IIA).  
 דירקטוריון החברה הסתמך על הצהרתו של המבקר הפנימי כי הביקורת הפנימית מבוצעת באופן כאמור, וכן הניח את דעתו כי המבקר הפנימי אמון על ביצוע הביקורת הפנימית בהתאם לחוק הביקורת הפנימית ולתקנים המקצועיים המקובלים.
- 14.14 למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למסמכים ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו, ובהתאם לאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.
- 14.15 מבקר הפנים זכאי לתשלום עבור שעות עבודה על פי תכנית העבודה השנתית. להערכת דירקטוריון החברה, התגמול למבקר הפנימי אינו עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי.
- 14.16 לדעת הדירקטוריון, היקף עבודת הביקורת הפנימית, רציפות פעילותה ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי יש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת החברה והמבקר הפנימי בוחנים מידי שנה ושנה את ההיקף הנאות של עבודת הביקורת הפנימית בחברה.

**15. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות**

החברה נוהגת לתרום לעמותות שמטרתן סיוע לאנשים מוגבלים או חולים, לקדם את זכויותיהם ולשפר את השירותים הניתנים להם ולמשפחותיהם. בשנת 2025 החברה תרמה 5 אלפי ש"ח.

**16. דיווח על דירקטורים בלתי תלויים**

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. למועד הדוח מכהנים בחברה ארבעה דירקטורים בלתי תלויים; ה"ה לימור דנש, משה בורוביץ, אמיר בן יהודה (דח"צ) ועודד מימון (דח"צ).

**17. שכר טרחה של רואי חשבון המבקרים של החברה - קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רואי חשבון**

**השכר הכולל המשולם:**

2024	2025	
שכר - אלפי ש"ח	שכר - אלפי ש"ח	
396	281	<u>שירותי ביקורת</u>

שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים המתבסס על כמות השעות המושקעות בפועל ואושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר המלצות ועדת הביקורת ביושבה כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

**אגרות חוב (סדרה ד')**

בחודש ספטמבר 2019, הנפיקה החברה 75 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של 74.6 מיליוני ש"ח, לפני הוצאות הנפקה והתמורה נטו, לאחר הוצאות הנפקה לסך של 74.1 מיליוני ש"ח. בחודשים אפריל ומאי בשנת 2020, הרחיבה החברה את סדרת אגרות החוב (סדרה ד') ולמועד המאזן ולמועד אישור הדוח, יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') הינה בסך של כ- 64,155 אלפי ש"ח.

**18.1.1. התחייבויות החברה**

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות:

האם בגין אי עמידתה חל מנגנון התאמה בשיעור הריבית כמפורט בסעיף 18.2.9 להלן	עמידה באמת המידה הפיננסית נכון ליום 31 בדצמבר 2025	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מידי *	נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ***	אמת מידה פיננסית
כן	V	140 מיליוני ש"ח	271 מיליוני ש"ח	הון עצמי מינימלי
כן	V	לא יעלה על 70%	(14)%	יחס בין חוב פיננסי נטו ל - CAP של החברה
כן	V	לא יעלה על 13 פעמים	(5)	יחס בין חוב פיננסי נטו ל - EBITDA
לא	V	לא ייפחת מ 5%	156 %	יחס מזומנים לחוב פיננסי
לא	V	כמפורט בסעיף 18.1.2	מתקיים	הגבלות על חלוקת דיבידנד
כן**	V	ירידה מדירוג של (BB)	(A-)	הגבלות על ירידת דירוג

\* לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

\*\* עליה של 0.25% בריבית בגין ירידת מדירוג (A-). עליה של 0.75% בריבית בגין ירידה מדירוג של (BBB-).

\*\*\* יצוין כי יתרת המזומנים ושווה מזומנים בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 גבוהה מיתרת האג"ח ולכן התוצאה של חלק מהיחסים הפיננסיים הינה שלילית.

**18.1.2 הגבלות על חלוקת דיבידנד**

במסגרת שטר הנאמנות מיום 24 בספטמבר 2020 נכללה מגבלה ביחס לחלוקת דיבידנד אשר עיקריה כדלקמן:

- החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מסך של 160 מיליוני ש"ח.
- החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים במצטבר (יתרת רווח), בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, טרם מועד החלוקה.

- ג. החברה לא תבצע חלוקה ככל שידוע לחברה, במועד ההחלטה על החלוקה, כי קיימת הפרה של עילה מבין עילות הפירעון מיידי הקבועות בשטר הנאמנות.
- ד. החברה לא תבצע חלוקה ככל וישנה חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות כמפורט בתמצית בסעיף 10.2.1 לעיל.

נכון למועד המאזן ולתאריך הדוח, עומדת החברה בהגבלות הנ"ל.

18.1.3. להלן פרטים אודות סדרת אגרות החוב (סדרה ד'): :

מועד הנפקה	שווי נקוב בעת ההנפקה (אלפים)	יתרת שווי נקוב לתאריך הסמוך למועד החתימה על הדוח (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה (אלפי ש"ח) עד למועד החתימה על הדוח	שווי בורסאי (אלפי ש"ח) לתאריך הסמוך למועד החתימה על הדוח	השווי ההוגן נכון לתאריך הדוחות הכספיים האחרונים (אלפי ש"ח)	סוג הריבית - אם משתנה לציין מנגנון	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם
24.9.19	98,700	64,155	613	63,975	63,676	קבועה 3.13%	ביום 31 באוקטובר של כל שנה כדלקמן:	פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 באפריל 2024 - 35% של כל אחת מהשנים 2020 עד 2027 וביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2027	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה או החברה - כמפורט בסעיפים 11.1-11.2 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות
(הרחבות בחודשים אפריל ומאי 2020)	(כולל שתי הרחבות בחודשים אפריל ומאי 2020)								

סדרת אגרות החוב (סדרה ד') הינה מהותית.

אגרות חוב (סדרה ד') אינן צמודות למדד כלשהו ואינן ניתנות להמרה.

18.1.4. פרטי הנאמן:

סדרה	שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	וכתובת למשלוח מסמכים
ד'	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	עו"ד מירב עופר	טלפון 03-5274867 פקס 03-5271736 דוא"ל <a href="mailto:merav@hermetic.co.il">merav@hermetic.co.il</a>	רח' ששת הימים 30, בני ברק

18.1.5. דירוג

לפרטים אודות דירוג בסמוך למועד פרסום דוח זה ראו סעיף 3.8 לעיל.

18.1.6. עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב:

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

18.1.7. דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן

בתקופת הדוח לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של סדרת אגרות חוב זו.

18.1.8. התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף נוסף על כלל נכסי החברה

כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה ד') אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת. מעמדם של מחזיקי אגרות החוב הינו מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך. למידע אודות התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף נוסף על כלל נכסי החברה, ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות המתוקן המצורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 22 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-036364) (להלן - "דוח הצעת המדף ד'").

18.1.9. מנגנוני התאמה בשיעור הריבית

כמפורט בטבלה בסעיף 18.1.1.

19. פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאד

לדוח תקופתי זה מצורפת הערכת שווי ביחס לנכס מהותי מאוד: בית גיל הזהב בתל אביב.

זיהוי המעריך ואיפיוניו

ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה	מודל הערכה	האם קיים הסכם שיפוי	האם המעריך בלתי תלוי	שם ומשפחה		פירוט ניסיון	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה - אלפי ש"ח	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה	עיתוי הערכה	הנכס
				שם ומשפחה	פירוט ניסיון					
שיעור תחלופת דיירים שנתית - 10%-15%, שיעור היוון הכנסות מתחלופת דיירים - 7.75%-8.5%, שיעור היוון הכנסות מדיירים במסלול שכירות - 7%, שיעורי היוון הכנסות מהשכרות מחסנים, חנויות ושטחים אחרים - 6%-10%.	היוון תזרים המזומנים העתידי	כן	כן	משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982. רענן דוד - שמאי מקרקעין בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים	משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982. רענן דוד - שמאי מקרקעין בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים	272,300	בהתבסס על הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2024 - 261,200 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2025	בית גיל הזהב	

להלן הפרטים הנדרשים על פי התקנות אודות הערכות השווי המצורפות כאמור:

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ני"ע מס' 30-105 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאד לתאגיד, להלן פירוט בהתאם לעמדה:

(א) לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה.

(ב) מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה), להלן הגילוי הנדרש בקשר למעריך השווי לאור העמדה המשפטית האמורה:

(1) זהותו של מעריך השווי - כמפורט בטבלה לעיל.

(2) הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאד מסתכמים לסך של כ- 272,300 אלפי ש"ח.

(3) פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי - כמפורט בהערכת השווי המצורפת לדוח התקופתי.

הנהלת החברה מודה לעובדי החברה על תרומתם לתוצאות העסקיות.

---

גולן רובינשטיין  
מנכ"ל

---

אהוד רובינשטיין  
יו"ר הדירקטוריון

---

31 במרץ 2026  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

**דוחות כספיים של**

**בית הזהב מאוחד**

**ליום 31 בדצמבר 2025**

בית הזהב מאוחד

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-4	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
4-49	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של בית הזהב בע"מ

### חוות הדעת

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

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

### בסיס לחוות הדעת

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

### ענייני מפתח בביקורת

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

### שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 2 ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים, נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה נמדדים על פי שווי ההוגן, ורווחים והפסדים משערוך מוכרים בדוח רווח או הפסד. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 272,300 אלפי ש"ח המהווים כ- 67% מנכסי החברה. העלייה משערוך של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של 7,496 מיליוני ש"ח.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכות למחירי שכירות משוערים, ושיעורי היוון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. הערכת שווי נדל"ן להשקעה כוללת שיקול דעת של המופקדים על הממשל התאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות.



זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח ביקורת זה במסגרת ביקורתנו :

השגנו הבנה לגבי סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווי ההוגן ; בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן ; קיבלנו הערכות שווי חתומות והערכנו את הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה ; הערכה של סבירות הנחות הבסיס שישמשו בהערכות השווי, אשר נבחרו על בסיס מדגמי תוך עירוב שיקולים כמותיים ואיכותיים, וכללו בין היתר, שווי למטר רבוע, שיעורי היוון ותוצאות של שנה קודמת ; בדיקה של שלמות, דיוק המידע והנתונים ויישום נאות של ההנחות המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן ; סקרנו את המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס ; סקירת הערכות שווי על ידי שמאי מומחה מטעמנו ; קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ככל שנדרש ; הערכת נאותות הגילויים הקשורים לנדל"ן להשקעה, שיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

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

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

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

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעיות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו. 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 נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישומה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים



הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת. כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

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

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא עופר בן-עזרא.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

ירושלים,  
31 במרץ 2026

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח		באור	
327,539	81,767	5	<b>נכסים שוטפים</b>
16,301	17,910	6	מזומנים ושווי מזומנים
7,892	3,988	7,8	השקעות בניירות ערך למטרות מסחר
351,732	103,665		חייבים ויתרות חובה
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
34,705	23,817	8	חייבים אחרים לזמן ארוך
261,200	272,300	9	נדל"ן להשקעה
7,863	8,726	10	רכוש קבוע, נטו
303,768	304,843		
655,500	408,508		

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח		באור	
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
56,240	49,350	13	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,664	2,108	11	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,864	1,853		הכנסות מראש
8,362	6,804	12	זכאים ויתרות זכות
68,130	60,115		התחייבויות שוטפות (למעט בגין פקדונות מדיירים)
29,503	29,540		פקדונות מדיירים
97,633	89,655		
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
63,249	14,326	13	אגרות חוב
2,121	1,937	12	זכאים לזמן ארוך
2,429	2,640	15	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
3,639	3,841		הכנסות מראש
27,749	25,349	18	מסים נדחים
99,187	48,093		
<b>הון</b>			
67,827	67,827	17	הון מניות ופרמיה
(11,943)	(11,943)		מניות באוצר
402,796	214,876		יתרת רווח
458,680	270,760		
655,500	408,508		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אפי כץ משנה למנכל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים	גולן רובינשטיין מנכ"ל	אהוד רובינשטיין יו"ר הדירקטוריון	31 במרץ 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	--------------------------	-------------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025	באור	
אלפי ש"ח				
54,296	39,820	48,854	19א'	הכנסות
31,279	23,174	27,942	19ב'	עלות ההכנסות
23,017	16,646	20,912		רווח גולמי
(1,665)	2,242	7,496	9	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(2,797)	(3,238)	(3,902)	19ג'	הוצאות מכירה ושיווק
(16,839)	(10,565)	(10,547)	19ד'	הוצאות הנהלה וכלליות
1,716	5,085	13,959		רווח תפעולי
1,314	14,763	7,044	19ה'	הכנסות מימון
(18,457)	(13,344)	(5,041)	19ו'	הוצאות מימון
45,602	(1,301)	(11,641)	19ז'	הכנסות (הוצאות) אחרות
30,175	5,203	4,321		רווח לפני מסים על ההכנסה
(26,582)	(1,081)	2,857	18	הטבת מס (מסוים על ההכנסה)
3,593	4,122	7,178		רווח מפעילות נמשכת
12,554	111,502	89	20	רווח מפעילות מופסקת, נטו
16,147	115,624	7,267		רווח נקי לתקופה

**הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס):**

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

(120)	172	(187)		רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
				<u>סכומים שיסווגו לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
6,430	12,731	-		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(507)	175	-		רווח (הפסד) בגין גידור השקעה בפעילות חוץ
-	(621)	-		מימוש קרנות ממכירת מניות CARE
5,923	12,285	-		
21,950	128,081	7,080		סה"כ רווח כולל
0.23	0.27	0.46		רווח נקי למניה בסיסי ומדולל (בש"ח) מפעילות נמשכת
0.81	7.19	0.01		רווח נקי למניה בסיסי ומדולל (בש"ח) מפעילות מופסקת
1.04	7.46	0.47		סה"כ רווח נקי למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)
15,561	15,516	15,516		הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה בסיסי ומדולל (באלפים)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	מניות באוצר	הון מניות ופרמיה	
349,394	310,973	953	(19,161)	(11,198)	67,827	יתרה ליום 1 בינואר 2023
16,147	16,147	-	-	-	-	תנועות בתקופה רווח נקי רווח כולל אחר :
(120)	(120)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תכניות להטבה מוגדרת, נטו
6,430	-	-	6,430	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(507)	-	(507)	-	-	-	הפסד בגין גידור השקעה בפעילות חוץ
(745)	-	-	-	(745)	-	רכישת מניות באוצר
21,205	16,027	(507)	6,430	(745)	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
350,599	307,000	446	(12,731)	(11,943)	67,827	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
115,624	115,624	-	-	-	-	תנועות בתקופה רווח נקי רווח כולל אחר :
172	172	-	-	-	-	רווח ממדידה מחדש בגין תכניות להטבה מוגדרת, נטו
12,731	-	-	12,731	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
175	-	175	-	-	-	רווח בגין גידור השקעה בפעילות חוץ
(621)	-	(621)	-	-	-	מימוש קרנות ממכירת מניות CARE
128,081	115,796	(446)	12,731	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
458,680	402,796	-	-	(11,943)	67,827	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
7,267	7,267	-	-	-	-	תנועות בתקופה רווח נקי רווח כולל אחר :
(187)	(187)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תכניות להטבה מוגדרת, נטו
7,080	7,080	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(195,000)	(195,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
270,760	214,876	-	-	(11,943)	67,827	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
16,147	115,624	7,267
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>		
רווח נקי		
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת		
<b>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</b>		
(עלית) ירידת ערך נדל"ן להשקעה		
1,662	(2,242)	(7,496)
פחת		
1,180	794	874
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו		
17,112	(3,054)	(3,016)
הוצאות (הכנסות) אחרות		
(45,602)	1,301	11,641
רווח מפעילות מופסקת		
(12,554)	(111,502)	(89)
הכנסות ריבית רעיונית מפקדונות		
(4,332)	(783)	(827)
מסים על הכנסה (הטבת מס)		
26,582	2,024	(2,857)
עליה (ירידה) בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו		
93	18	(18)
(15,859)	(113,444)	(1,788)
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>		
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה		
(3,410)	29,731	743
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שרותים		
1,071	(49)	353
עליה (ירידה) בהכנסות מראש		
(1,046)	226	191
עליה בפקדונות מדיירים		
4,173	2,526	97
(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות		
6,289	(9,931)	(2,667)
7,077	22,503	(1,283)
<b>מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך השנה בחברה עבור:</b>		
ריבית ששולמה		
(6,830)	(5,461)	(3,006)
ריבית ודיבידנד שהתקבלו		
1,077	9,955	6,623
ריבית בגין הלוואות שנתקבלה מחברה כלולה		
1,867	-	-
מסים ששולמו		
(929)	(1,344)	(191)
מסים שהתקבלו		
-	-	4,502
(4,815)	3,150	7,928
2,550	27,833	12,124
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>		
השקעה בנדל"ן להשקעה		
(3,284)	(1,253)	(3,553)
רכישת רכוש קבוע		
(713)	(548)	(1,697)
תמורה ממכירת רכוש קבוע		
188	82	-
שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו		
120	-	-
פרעון הלוואות מחברות כלולות		
14,153	25,657	-
השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
(7,174)	(42,925)	(10,057)
מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
16,864	45,461	9,735
עסקת הגנה		
(1,776)	(722)	-
תמורה ממכירת שבעת הכוכבים דיור מוגן (ראה נספח ב)		
164,444	-	-
תמורה ממכירת השקעות בחברות ושותפויות כלולות, נטו		
-	241,604	880
מסים ששולמו בגין מכירת שבעת הכוכבים		
-	(21,914)	-
מסים ששולמו בגין השקעות בחברות ושותפויות כלולות		
-	(42,032)	-
182,822	203,410	(4,692)

			<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
(745)	-	-	רכישת מניות באוצר
(20,000)	(20,000)	(195,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(34,085)	(41,362)	(56,240)	פרעון אגרות חוב
(5,451)	(4,824)	-	פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
(60,281)	(66,186)	(251,240)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
10	(4,754)	(1,964)	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
125,101	160,303	(245,772)	<u>(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
42,135	167,236	327,539	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
167,236	327,539	81,767	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

**לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר**

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

(871)	139	91
-------	-----	----

**לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר**

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

**נספח א' - פעילות שלא במזומן**

רכישת (מימוש) רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי

**נספח ב' - יציאה מאיחוד**

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום היציאה מהאיחוד

(136,786)	-	-	הון חוזר למעט מזומנים ושווי מזומנים
594	-	-	רכוש קבוע
353,200	-	-	נדל"ן להשקעה
(59,953)	-	-	התחייבות מסים נדחים
(639)	-	-	התחייבות לפיצויים
(37,788)	-	-	חייבים אחרים לזמן ארוך
45,816	-	-	רווח ממכירת חברה שיצאה מאיחוד
164,444	-	-	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**באור 1 - כללי**

**תיאור החברה**

א. בית הזהב בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ביום 9 ביוני 1982 ונרשמה כחברה ציבורית ביום 27 במרץ 1983. החברה הנה חברה ציבורית אשר מניותיה ואגרות החוב אשר הנפיקה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. מטה החברה שוכן ברחוב משה דיין 66 בתל אביב.

ב. תחומי פעילות החברה:

החברה עוסקת בניהול ותפעול בית גיל הזהב בתל אביב הכולל דיור מוגן, מחלקה סיעודית ושטחי מסחר.

לאור מכירת מלוא פעילות מגזר בתי אבות סיעודיים באנגליה (ראה באור 8 להלן) החברה עוסקת בתחום פעילות אחד אשר הינו ניהול ותפעול בית גיל הזהב בתל אביב.

ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה המלחמה במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי.

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

ביום 10 באוקטובר 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון החמאס.

המחצית השנייה של השנה, לאחר תום מבצע "עם כלביא", שיקפה את השינוי, על רקע התחזקות תחושת הביטחון והערכות כי האיום המרכזי על ישראל צומצם וכן בעניין הפסקת הלחימה והשבת כלל החטופים לישראל. ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", הכולל פעילות צבאית עצימה מול איראן בתיאום עם ארה"ב, אשר הוביל להכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ושיבושים נרחבים בפעילות המשק.

יובהר כי נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, אין ביכולתה של החברה, לאמוד את היקף ההשפעה האמורה ברבעון הראשון לשנת 2026 ובתקופות העוקבות, בין היתר, לאור אי הוודאות ביחס למשכו של המבצע והשלכותיו הישירות והעקיפות על החברה.

**ד. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - בית הזהב מאוחד.
- הקבוצה - בית הזהב מאוחד והחברות המוחזקות שלה המצוינות ברשימה המצורפת.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב IFRS-10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות כלולות.
- חברות בשליטה משותפת - חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית

**באור 1 - כללי (המשך)**

לשליטה משותפת, אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע 2010.  
צדדים קשורים - כהגדרתם ב IAS-24.

ה. גילוי על השפעת השינויים באינפלציה ובריבית

השפעת האינפלציה ושינויים בריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. בתאריך 24 לנובמבר 2025, בנק ישראל הוריד את הריבית ב 0.25% לראשונה מזה שנתיים. בשנת 2025 שיעור האינפלציה השנתי הינו נמוך בהשוואה לשנת 2024.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS Accounting Standards (להלן - IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה וניירות ערך סחירים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח ומייצג את המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה. מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

ה. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנוילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס.

ו. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול ותפעול בית דיוור מוגן)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

פיקדונות מדיירים והכנסות מראש

החברה גובה מדיירים פיקדונות בגין שכר דירה. בהתאם להסכמי השכירות השונים נקבע שיעור חילוט של הפיקדון לדייר במקרה של פינוי הדירה מסיבה כלשהי במהלך תקופת השכירות. סך אומדן החילוטים (בהתבסס על אומדנים של הנהלת החברה בהתבסס על ניסיון העבר של תקופת השהייה) מוכר כהכנסה בשיטת הקו הישר בהתאם לאומדן תוחלת השהייה של השוכר.

הסכום שקיבלה החברה מראש וסכום הפיקדונות שחולטו מדיירים מוכרים כהכנסות מראש ומוכרים כהכנסה בקו ישר בהתאם לאומדן תוחלת השהייה של הדייר.

יתרות ההתחייבויות בגין פיקדונות דיירים מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות משום שלדיירים קיימת זכות חוזית לבטל את החוזה ולדרוש את הפיקדונות שעומדים לזכותם בתוך 2-3 חודשים.

ז. מסים על ההכנסה

1. מסים שוטפים

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

2. מסים נדחים

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

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדליין להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של שימוש ולא בדרך של מימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס שימוש ולא מימוש.

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

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

**ח. פעילות מופסקת**

פעילות שהופסקה הינה רכיב של החברה המייצג תחום פעילות עסקית משמעותי נפרד או אזור גאוגרפי משמעותי נפרד, המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה.

**ט. רכוש קבוע**

פריטי הרכוש הקבוע נמדדים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בעיקר %	%	
2	10-2	מקרקעין (למעט רכיב הקרקע)
	15	כלי רכב
	7	ריהוט וציוד משרדי
	33	מחשבים וציוד היקפי

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא.

הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הנדל"ן להשקעה כולל בתי דיור מוגן (למעט מחלקה סיעודית המופעלת ישירות על ידי החברה).

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

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

יא.

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-ת-השבה. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

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

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

יב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

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

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

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרימי המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:  
 המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.  
 לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

(ב) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:  
 נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לרבות נכס פיננסי המהווה מכשיר חוב אשר בהתקיים תנאים מסוימים מיועד למדידה עוקבת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

(ג) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:  
 השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.  
 נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר לרבות נגזרים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים מגדרים והגידור הינו אפקטיבי בהתאם להוראות IFRS 9. בקשר עם מכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, החברה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

4. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן ליחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.  
 לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט לחוזי ערבות פיננסית.

יג. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.  
 מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.  
 השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.  
 מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

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

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

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

י.ד. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

**באור 3 - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

**אומדנים והנחות**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת הינן בגין נדל"ן להשקעה וכן אומדן התמורה העתידית כמפורט בבאור 8ב'.

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

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

**באור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום**

תיקונים ל- IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו- IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- **גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית** - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- **הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים** - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- **גילויים** - דרישות גילוי חדשות התווספו ל- IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

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

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

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום

**באור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום (המשך)**

התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-34 IAS, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

**באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר				
2025				
במטבע חוץ או בהצמדה לו				
דולר	ליש"ט	ללא הצמדה	סה"כ	
אלפי ש"ח				
43	63	1,040	1,146	מזומנים
-	-	80,621	80,621	פקדונות
43	63	81,661	81,767	

ליום 31 בדצמבר				
2024				
במטבע חוץ או בהצמדה לו				
דולר	ליש"ט	ללא הצמדה	סה"כ	
אלפי ש"ח				
78	48	2,716	2,842	מזומנים
98,349	88,039	138,309	324,697	פקדונות
98,427	88,087	141,025	327,539	

**באור 6 - השקעות בניירות ערך למטרות מסחר**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
13,236	14,325	נכסים פיננסיים המוחזקים למחסר ונמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,065	3,585	אגרות חוב ומלוות ממשלתיות
16,301	17,910	מניות

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
<b>אלפי ש"ח</b>		
2,733	2,733	אחרים (1)
623	620	הוצאות מראש ומקדמות לספקים
1,352	546	הכנסות לקבל
3,162	67	מוסדות
22	22	עובדים (2)
<u>7,892</u>	<u>3,988</u>	

(1) ראו באור 8ב.

(2) היתרה נושאת ריבית שנתית על פי תקנות מס הכנסה.

**באור 8 - השקעות בחברות ושותפויות כלולות**

א. מידע כללי:

זכויות החברה	מקום עיקרי	ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024
בהון וזכויות	של העסק	<b>חברות מאוחדות</b>
<u>הצבעה</u>		יצלף החברה למפעלי בנין בע"מ
<u>%</u>		הרפז זהב בע"מ
100	ישראל	
100	ישראל	

**ב. מכירת החזקות החברה בשבעת הכוכבים**

ביום 30 בנובמבר 2023, הושלמה העסקה למכירת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ ("חברת הנכס") המחזיקה בזכויות בבית דיור מוגן הידוע כ-"בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח ("הנכס"). החברה קיבלה סך של כ-171 מיליוני ש"ח בגין התמורה אשר כללה גם בנוסף מרכיב תשלום עתידי בסך 56 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש יוני 2023) בכל הנוגע לזכויות הבניה בהתאם לתב"ע חדשה על המקרקעין, שאושרה בשנת 2022, המאפשרת תוספת בינוי מסיבית. בהתאם למנגנון נקבע כי בעת הוצאת היתר להרחבת הבניין, הרוכשת תשלם למוכרת סך נוסף לכל מ"ר עילי בהיתר העולה על 2,600 מ"ר ועד למקסימום של 6,065 מ"ר נוספים (8,665 מ"ר יחד). להבטחת ההתחייבות המותנית כאמור לתשלום התמורה העתידית, נרשם לטובת החברה שעבוד על אותן זכויות בנייה המקימות זכות לקבלת התמורה העתידית.

כמו כן, נקבע כי בתום 5 שנים מיום העסקה הרוכשת תשלם למוכרת בעבור ניצול של מינימום של 3,466 מ"ר גם אם הוצא היתר בפחות מכמות מ"ר זו ובתום 7 שנים מיום העסקה הרוכשת תשלם לחברה ("המוכרת") בעבור ניצול של מינימום של 4,322 מ"ר. דהיינו, המוכרת תקבל מינימום עוד 16 מיליון ש"ח (צמוד למדד יוני 2023) מתוך ה- 56 מיליון ש"ח עד לתום 7 שנים מיום העסקה וזאת ללא תלות בהוצאת היתר בניה מטעם הרוכשת. בהתאם, הרוכשת תשלם למוכרת תמורה נוספת בגין כל מ"ר נוסף מעל 4,333 מ"ר ועד 40 מיליון ש"ח (צמוד מדד יוני 2023) רק במידה ותוציא היתר בניה בפועל. לא נקבעה מגבלת תקופה לחבות הרוכשת, דהיינו מדובר בזכות לצמיחות, כאשר בהסכם נקבע כי במידה של הוצאת היתר לאחר 10 שנים מיום ההסכם, תינתן לחברה הזכות לבחור בשמאות חדשה לשווי מ"ר.

העסקה נבנתה, נבחנה ואושרה מתוך הנחה שהתבססה, בין היתר, על יועציה המקצועיים בנוגע לאפשרות תוספת הקומות ועל הכדאיות הכלכלית כי לרוכשת קיימים תמריצים כלכליים ואסטרטגיים למיצוי מלוא זכויות הבניה שאושרו בתב"ע שהוצאה לצורך הרחבת הבניין.

במסגרת קביעת האומדן לשווי הזכות לקבלת התמורה העתידית התבססה החברה על הנחת היסוד כאמור למיצוי מקסימאלי של זכויות הבניה וכי המדובר בזכות שאינה מוגבלת בזמן. בהתחשב בעובדה כי לחברה אין השפעה על מועד הוצאת ההיתר בגין הזכויות, החברה בחרה כאומדן למועד הוצאת ההיתר תקופה של 10 שנים, בין היתר, כיוון שלאחר מועד זה מחיר המימוש של הזכויות עשוי להיות גבוה יותר ויקבע כאמור לעיל על בסיס הערכה שמאית עתידית. כמו כן, בכל הנוגע לחלק התמורה העתידית הלא וודאית, התמורה

**באור 8 - השקעות בחברות ושותפויות כלולות (המשך)**

מוכפלת בסבירות מימוש בהתאם לאומדן ההנהלה. בהתאם, גם בנוגע לחלק התמורה המובטחת נלקחה תקופה מקסימלית שנקבעה בהסכם של 5 ו- 7 שנים כמפורט לעיל. החברה היוונה את התמורות העתידית (הוודאית והלא וודאית) כאמור לעיל בהתאם לשיעור היוון שמבוסס על תשואות איגרות החוב צמודות מדד ארוכות הטווח של הרוכשת.

במהלך חודש נובמבר 2025, לאור מספר גורמים ונסיבות שהובאו לידיעת החברה, הופתעה החברה מתמונת מצב חדשה שהלכה והתבהרה לראשונה ביחס לאי כוונתה של הרוכשת להוציא היתר בניה על זכויות בניה מעל 4,333 מ"ר כאמור לעיל, זאת, בין היתר, מטענת הרוכשת שהיא ביצעה בפועל פעולות בניה נרחבות בעלות של מיליוני ש"ח להחלפה של חזיתות בית שבעת הכוכבים וכן מבקשה להיתר בניה בשיעור של כ-30% שהגישה הרוכשת בחודש אוקטובר 2025.

על סמך העובדות והנסיבות החדשות בחנה החברה מחדש את הנחות היסוד שעמדו בבסיס רישום שווי התמורה העתידית בספרי החברה, אשר נידון במסגרת דיוני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים לצורך המלצותיה בקשר עם הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, והמליצה לדירקטוריון שקיבל את המלצתה, לאור צבר הנסיבות החדשות והמפתיעות כאמור לעיל, לשנות את האומדן ביחס לסבירות הוצאת ההיתרים עד לתום עשר השנים מחתימת החוזה ב-50% - כך שתקבול של התמורה העתידית הבלתי מובטחת הופחת בדוחות ליום 30 בספטמבר 2025 בסך של 11,874 אלפי ש"ח. החברה תבחן את שווי הנכס מעת לעת תוך בדיקת האומדנים השונים והשפעתם על שווי הנכס בספרי החברה. בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לא חל שינוי נוסף באומדנים השונים. בהתאם נכלל בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 נכס בסך של 23,817 אלפי ש"ח ובמקביל נכללת הפרשה להשלמת מענק על סך של כ-1,486 מיליון ש"ח למנכ"ל החברה.

**ג. מכירת בתי אבות סיעודיים באנגליה**

ביום 4 ביולי 2024, הושלמה העסקה למכירת פעילות בתי האבות באנגליה בהתאם לתנאי הסכם המכר. בשנת 2024, התקבלו בידי החברה סך של כ-60 מיליון ליש"ט (כ-280 מיליוני ש"ח) בגין העסקה וזאת בהתאם לחלק החברה בתמורת המכירה, בהתאם לתנאים שנקבעו בכתב ההסכמה ולאחר תשלום חלקו של מר ארנון רובינשטיין, מבעלי השליטה בחברה, בדמי קידום בהתאם לתנאי ההתקשרות עמו ולאחר עלויות נלוות לעסקה ולפני מס. ביום 8 באוגוסט 2024, דיווחה החברה לרשויות המס בישראל על רווח ההון הנובע ממכירת מניות Care Investments וביום 14 באוגוסט 2024 העבירה החברה לרשויות המס בישראל תשלום מס בסך של כ-42 מיליוני ש"ח בגין חבות המס בעסקה.

בהתאם לתנאי העסקה הרוכש שילם סך של 145 מיליון ליש"ט (להלן: "מלוא תמורת המכירה ו/או שווי פעילות בתי האבות") עבור מלוא החזקותיה של השותפות (להלן: "המוכרת") בחברת Care Investments (100%) ועבור פירעון הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי החברה ו/או רבד (לרבות באמצעות תאגידיים בשליטתם) וכן בעבור פירעון כל ההלוואות הבנקאיות שהועמדו לתאגידיים המוחזקים על ידי Care Investments, במועדים כדלקמן:

במועד חתימת הסכם המכר הפקיד הרוכש בנאמנות פיקדון בסך של כ-7.25 מיליוני ליש"ט, אשר הועבר לשותפות במועד ההשלמה.

במועד השלמת העסקה, אשר נקבע ליום 4 ביולי 2024 (להלן: "מועד ההשלמה"), שולמה מלוא תמורת

**באור 8 - השקעות בחברות ושותפויות כלולות (המשך)**

המכירה בתשלום אחד (בניכוי הפיקדון בסך 7.25 מיליוני ליש"ט שהופקד במועד חתימת הסכם המכר) ובניכוי הסכום ששימש לפירעון מלוא יתרת ההלוואות הבנקאיות שהועמדו לתאגידים המוחזקים על ידי Care Investments (כולל עלויות פירעון מוקדם, ככל ויהיו) שמימנו את פעילות בתי האבות ואשר הוערכו למועד ההשלמה בכ-48.4 מיליון ליש"ט. התמורה הועברה לשותפות, כנגד העברת אחזקותיה במניות Care Investments וכן כנגד פירעון מלוא הלוואות הבעלים כפי יתרתן במועד ההשלמה. כמו כן מכספי התמורה יקוזזו הוצאות מוסכמות ולרבות השתתפות המוכרת בעלות ביטוח מצגים כאמור להלן.

בטרם מועד ההשלמה, חילקה Care Investment דיבידנד לשותפות, בסך כולל של 5 מיליוני ליש"ט (חלקה של החברה 2.5 מיליוני ליש"ט).

בהתאם לכתב ההסכמה שנחתם בין החברה לרביד ואשר הוארך שוב בסמוך לפני חתימת הסכם המכר, חלקה של החברה בתמורה וכן בזכאות לחלוקת רווחים עודפת הנובעים מהמכירה המשותפת, יהיו כאילו נעשתה המכירה בתמורה המשקפת את שווי פעילות בתי האבות בסכום בסך של כ-152 מיליוני ליש"ט (חלק 145 מיליוני ליש"ט כאמור לעיל).

יצוין כי כחלק מהסכם המכר הפקידה המוכרת מתוך כספי החברות הכלולות האנגליות, סך של 550 אלפי ליש"ט בחשבון נאמנות ביחס להתחשבויות עתידית בקשר עם יתרות ההון החוזר. בהקשר זה יצוין כי התקבל בידי יועצי המס של אחת החברות הכלולות באנגליה, מכתב מרשויות המס באנגליה בקשר עם דוחות מס של שנים קודמות.

על פי הערכת יועצי המס באנגליה, החשיפה לתשלום מס הינה נמוכה. יצוין כי חלקה של החברה בחשיפה לתשלום מס הינה 50%.

ביום 4 ביולי 2024 הושלמה העסקה על פי תנאיה.

ביום 19 ביוני 2025 התקבל פסק בורות, לפיו נפסק לטובת החברה סך של כ-253 אלפי ליש"ט בגין ההתחשבויות מכירת בתי האבות באנגליה, אשר הועבר לחברה ביום 16 ביולי 2025.

**באור 9 - נדל"ן להשקעה**

1. תנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
256,600	261,200
2,358	3,604
2,242	7,496
<u>261,200</u>	<u>272,300</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2025  
שינויים במהלך השנה

תוספות  
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

2. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך (רמה 3 במדרג שווי הוגן). הערכות השווי מהותיות מאוד לדיווח הכספי של החברה. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס, באמידת תזרימי המזומנים בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון שבין 6%-10%.

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

תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		תיאור המכשיר הנמדד
		2024	2025	
אלפי ש"ח				
שיעור תחלופת דיירים שנתית 10%-15%, שיעור היוון הכנסות מתחלופת דיירים 7.75%-8.5%, שיעור היוון הכנסות מדיירים במסלול שכירות - 7%	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	201,000	208,400	דיוור מוגן *
שיעור היוון הכנסות מהשכרות מחסנים, חנויות ושטחים אחרים 6%-10%.	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	60,200	63,900	שטחי מסחר

\* חלקו של קופטש בגין דמי החכירה המתקבלים מבית גל הזהב (ראו באור 16א') משוקלל בחישוב שווי הנדל"ן להשקעה.  
עלייה משמעותית בשיעור התפוסה או ירידה משמעותית בשיעור ההיוון להכנסות יביאו לעלייה בשווי ההוגן של הנכסים. עלייה בשיעור ההיוון לשחיקת פקדונות הדיירים יביאו לקיטון בשווי ההוגן של הנכסים.

באור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2025		
סה"כ	שטחי מסחר	דיוור מוגן
אלפי ש"ח		
261,200	60,200	201,000
3,604	2,729	875
7,496	971	6,525
11,100	3,700	7,400
272,300	63,900	208,400

יתרה ליום 1 בינואר 2025

שינויים במהלך השנה

תוספות

עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

באור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024		
סה"כ	שטחי מסחר אלפי ש"ח	דיוור מוגן
256,600	57,693	198,907
2,358	1,805	553
2,242	702	1,540
4,600	2,507	2,093
<u>261,200</u>	<u>60,200</u>	<u>201,000</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024

שינויים במהלך השנה

תוספות

עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

4. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
49,227	31,835	38,143
25,279	17,079	21,677
23,948	14,756	16,466

הכנסות משכירות נדל"ן

הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה)

5. הזכויות בנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 הינן כדלקמן:

סה"כ	טרם נרשמו על שם הקבוצה *	רשומות על שם הקבוצה
272,300	272,300	-

נכסים בבעלות

\* הזכויות בנכס בית גיל הזהב טרם נרשמו על שם הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין.

6. באשר לשעבודים, ראו באור 16 ב'.

באור 10 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר

2025

סה"כ	אחרים	ציוד		מקרקעין ומבנים
		כלי רכב	וריהוט משרדי	
אלפי ש"ח				
19,788	74	789	4,987	13,938
1,737	-	373	1,362	2
<u>21,525</u>	<u>74</u>	<u>1,162</u>	<u>6,349</u>	<u>13,940</u>
(11,925)	-	(581)	(2,396)	(8,948)
(874)	-	(100)	(497)	(277)
<u>(12,799)</u>	<u>-</u>	<u>(681)</u>	<u>(2,893)</u>	<u>(9,225)</u>
<u>8,726</u>	<u>74</u>	<u>481</u>	<u>3,456</u>	<u>4,715</u>

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2025  
תוספות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2025  
תוספות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025  
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2025

ליום 31 בדצמבר

2024

סה"כ	אחרים	ציוד		מקרקעין ומבנים
		כלי רכב	וריהוט משרדי	
אלפי ש"ח				
40,482	53	1,077	25,414	13,938
687	21	-	666	-
<u>(21,381)</u>	<u>-</u>	<u>(288)</u>	<u>(21,093)</u>	<u>-</u>
<u>19,788</u>	<u>74</u>	<u>789</u>	<u>4,987</u>	<u>13,938</u>
(31,015)	-	(738)	(21,607)	(8,670)
(794)	-	(75)	(441)	(278)
<u>19,884</u>	<u>-</u>	<u>232</u>	<u>19,652</u>	<u>-</u>
<u>(11,925)</u>	<u>-</u>	<u>(581)</u>	<u>(2,396)</u>	<u>(8,948)</u>
<u>7,863</u>	<u>74</u>	<u>208</u>	<u>2,591</u>	<u>4,990</u>

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2024  
תוספות במשך השנה  
גריעות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2024  
תוספות במשך השנה  
גריעות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024  
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2024

**באור 11 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,415	2,021
249	87
<u>1,664</u>	<u>2,108</u>

חובות פתוחים בארץ  
שטרות והמחאות לפרעון

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי ספקים הינו שוטף+60.

**באור 12 - זכאים ויתרות זכות**

א. זמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
4,275	3,603
117	1,658
1,385	758
669	336
270	270
1,360	-
286	179
<u>8,362</u>	<u>6,804</u>

התחייבויות לעובדים בגין שכר ומשכורות \*  
מוסדות  
הוצאות לשלם \*  
ריבית שנצברה אגח ובנקים  
הפרשה למענק \*\*  
ניכוי במקור מדיבידנד  
אחרים

ב. זמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,670	1,486
451	451
<u>2,121</u>	<u>1,937</u>

הפרשה להשלמת מענק \*\*  
הוצאות לשלם

\* במסגרת סעיפים אלו כלולים בעלי עניין, דירקטורים ואנשי מפתח ניהוליים בסך 1,434 אלפי ש"ח (בשנת 2024 בסך 999 אלפי ש"ח)

\*\* היתרה הינה בגין מענק עתידי לבעל שליטה עבור מכירת שבעת הכוכבים.

**באור 13 - אגרות חוב**

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר 2025

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח
14,326	63,676	3.86	3.13	64,155
14,326	63,676			64,155

אגרות חוב (סדרה ד'), ראו ג' להלן

ליום 31 בדצמבר 2024

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח
63,249	63,249	3.86	3.13	64,155
63,249	119,489			120,395

אגרות חוב (סדרה ד'), ראו ג' להלן

ב. מועדי פרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר 2025 סכומים לא מהוונים :

אלפי ש"ח	
49,350	שנה ראשונה
14,805	שנה שניה
-	שנה שלישית
64,155	

ג. אגרות החוב (סדרה ג') נפרעו במלואן ביום 30 באפריל 2025.

**באור 13 - אגרות חוב (המשך)**

ד. ביום 24 בספטמבר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה מיום 29 במאי 2017, על פיו הנפיקה החברה 75,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של 74,580 אלפי ש"ח, והתמורה נטו לאחר הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של 74,139 אלפי ש"ח.

ביום 22 באפריל 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף לפיו הקצתה החברה ביום 26 באפריל 2020 לציבור 11,200,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת הסדרה הסחירה וזאת בתמורה לסך ברוטו של 10,293 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית המשתפת מהקצאה זו הינה בשיעור של 4.85%.

ביום 11 במאי 2020 הקצתה החברה בהקצאה פרטית לשני משקיעים מסווגים 12,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בדרך של הרחבת הסדרה הסחירה וזאת בתמורה לסך ברוטו של כ- 11,301 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית המשתפת מהקצאה זו הינה בשיעור של 5.17%.

על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ביום 31 באוקטובר 2024 תפרע החברה 35% מקרן אג"ח (סדרה ד'), ביום 31 באוקטובר 2026 תפרע החברה 50% מקרן אג"ח (סדרה ד') וביום 31 באוקטובר 2027 תפרע החברה 15% מקרן אג"ח (סדרה ד'). אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.13% ואינן צמודות למדד. הריבית תשולם פעמיים בשנה - בתשלומים חצי שנתיים שווים בימים 30 באפריל ו- 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים בתקופה מחודש אפריל 2020 ועד לחודש אוקטובר 2027.

אגרות החוב הונפקו ללא בטוחות ובמסגרת שטר הנאמנות החברה התחייבה לעמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות:

האם בגין אי עמידתה חל מנגנון התאמה בשיעור הריבית כמפורט להלן	עמידה באמת המידה הפיננסית נכון ליום 31 בדצמבר 2025	נכון ליום 31 בדצמבר 2025 **	סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מידי *	אמת מידה פיננסית
כן	V	271 מליוני ש"ח	140 מליוני ש"ח	הון עצמי מינימלי
כן	V	(14)%	לא יעלה על 70%	יחס בין חוב פיננסי נטו ל - CPA של החברה
כן	V	(5)	לא יעלה על 13 פעמים	יחס בין חוב פיננסי נטו ל - EBITDA
לא	V	156 %	לא ייפחת מ 5%	יחס מזומנים לחוב פיננסי
לא	V	מתקיים	כמפורט בסעיף 18.1.2	הגבלות על חלוקת דיבידנד
כן ***	V	(A-)	ירידה מדירוג של (BB)	הגבלות על ירידת דירוג

**באור 13 - אגרות חוב (המשך)**

- \* לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים.
- \*\* יצוין כי יתרת המזומנים ושווה מזומנים בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 גבוהה מיתרת האג"ח ולכן התוצאה של חלק מהיחסים הפיננסיים הינה שלילית.
- \*\*\* הגבלות על חלוקת דיבידנד :
- במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה נכללה מגבלה ביחס לחלוקת דיבידנד אשר עיקריה כדלקמן :
- (1) החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ- 160 מיליון ש"ח.
- (2) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים במצטבר (יתרת רווח), בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, טרם מועד החלוקה.
- (3) החברה לא תבצע חלוקה ככל שידוע לחברה, במועד ההחלטה על החלוקה, כי קיימת הפרה של עילה מבין עילות הפרעון המידי הקבועות בשטר הנאמנות.
- (4) החברה לא תבצע חלוקה ככל וישנה חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל. כמו כן, תנאי אגרות החוב כוללים עלייה של 0.25% בריבית בגין ירידה מדירוג (A-). עליה של 0.75% בריבית בגין ירידה מדירוג של (BBB-)
- ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה כמפורט לעיל.

**באור 14 - מכשירים פיננסיים**

**א. גורמי סיכון פיננסיים**

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנכ"ל החברה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. המנכ"ל מזהה, מעריך ומגדרת סיכונים פיננסיים תוך כדי שהוא מביא בחשבון חשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים, והשקעות עודפי נזילות.

**1. סיכון מדד המחירים לצרכן**

הכנסות הקבוצה מהפחתת פקדונות ושכר דירה צמודות בעיקרן למדד המחירים לצרכן. כמו כן, קיימות להן התחייבויות בגין פרעון פקדונות לדיירים הצמודות אף הן למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 29.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 (כ-29.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

**2. סיכון מחיר**

לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך, מניות ואגרות חוב, המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר בגינם הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 של השקעות אלה הינה כ- 17.9 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 16.3 מיליון ש"ח).

**3. סיכון אשראי**

ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 81.8 מיליון ש"ח ובטוחות סחירות בסך של כ- 17.9 מיליון ש"ח. כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

ניירות הערך הסחירים של החברה והחברה המאוחדת מנוהלים על ידי חברה מנהלת תיקים, הם מייצגים בעיקר אגרות חוב ומלוות ממשלתיות ומניות. להערכת החברה הסיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו קלוש.

**4. סיכון מטבע חוץ**

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה עודף נכסים פיננסיים על התחייבויות במטבע חוץ בסך של 0.1 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - 186.5 מיליון ש"ח).

החברה איננה נתונה לחשיפה כתוצאה משינוי שערי החליפין של השקל מול מטבע זר.

**5. סיכון נזילות**

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים ואגרות חוב.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים כולל תשלומי ריבית.

הטבלאות שלהלן מציגות את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים

באור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)

החוזיים בסכומים לא מהוונים.

ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה
אלפי ש"ח			
63,676	-	14,326	49,350
2,108	-	-	2,108
8,741	-	1,937	6,804
74,525	-	16,263	58,262
29,540	-	-	29,540
<u>104,065</u>	<u>-</u>	<u>16,263</u>	<u>87,802</u>

אגרות חוב  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות פיננסיות למעט פקדונות דיירים  
פקדונות דיירים

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה
אלפי ש"ח			
120,395	14,805	49,350	56,240
1,664	-	-	1,664
10,951	-	2,589	8,362
133,010	14,805	51,939	66,266
29,503	-	-	29,503
<u>162,513</u>	<u>14,805</u>	<u>51,939</u>	<u>95,769</u>

אגרות חוב  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות פיננסיות למעט פקדונות דיירים  
פקדונות דיירים

באור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

**מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של מטבעות זרים  
(בעיקר ליש"ט)**

רווח (הפסד) מהשינוי		
אלפי ש"ח		
ירידת שע"ח של 10%	עליית שע"ח של 10%	
(18,651)	18,651	2024
(11)	11	2025

**מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן**

רווח (הפסד) מהשינוי		
אלפי ש"ח		
ירידת מדד של 2%	עליית מדד של 2%	
590	(590)	2024
591	(591)	2025

**מבחן רגישות לשינויים בשווי הוגן של ניירות ערך  
סחירים**

רווח (הפסד) מהשינוי		
אלפי ש"ח		
ירידת שערים של 10%	עליית שערים של 10%	
(1,630)	1,630	2024
(1,791)	1,791	2025

באור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, חייבים, ספקים ונותני שירותים, והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפרעון הקצרים של מכשירים אלה.

ג. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגןפירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשווים ההוגן, בהתאם לרמת המדידה שלהם:

באור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)

נכסים הנמדדים בשווי הוגן:

<u>מדרג שווי הוגן</u>				
<u>סה"כ</u>	<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>	
				<b>ליום 31 בדצמבר 2025</b>
				<u>נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</u>
3,585	-	-	3,585	מניות
14,325	-	-	14,325	אגרות חוב
17,910	-	-	17,910	
272,300	272,300	-	-	נדל"ן להשקעה (1)
23,817	23,817	-	-	חייבים לזמן ארוך *
				<b>ליום 31 בדצמבר 2024</b>
				<u>נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</u>
3,065	-	-	3,065	מניות
13,236	-	-	13,236	אגרות חוב
16,301	-	-	16,301	
261,200	261,200	-	-	נדל"ן להשקעה (1)
34,705	34,705	-	-	חייבים לזמן ארוך *

\* מתייחס לתמורה עתידית בגין שבעת הכוכבים ראו בהקשר לזה באור 8' לעיל.

(1) נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3  
ראו באור 9 לעיל.

(2) העברות בין רמות השווי ההוגן  
לא היו מעברים בין רמה 1, רמה 2 ורמה 3 במהלך התקופה.

התחייבויות פיננסיות אשר ערכן בספרים שונה מהשווי ההוגן:

<u>שווי הוגן</u>		<u>יתרה</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<b>אלפי ש"ח</b>				
120,413	63,289	120,158	64,012	אגרות חוב *

\* כולל ריבית שנצברה

שווי הוגן מחושב לפי מחיר מצוטט רמה 1 במדרג השווי ההוגן.

ד. מידע נוסף לגבי השקעות מהותיות בנכסים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים:

באור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
327,539	81,767	מזומנים ושווי מזומנים
13,236	14,325	אגרות חוב ומלוות ממשלתיות
3,065	3,585	מניות
7,892	3,988	חייבים ויתרות חובה
34,705	23,817	חייבים לזמן ארוך

2. תיק ניירות הערך הינו תיק סחיר הניתן למימוש מיידי.

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
אלפי ש"ח				
63,676	427	(56,240)	119,489	אגרות חוב
63,676	427	(56,240)	119,489	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2024	
אלפי ש"ח				
-	1	(4,824)	4,823	הלוואות לזמן ארוך
119,489	521	(41,362)	160,330	אגרות חוב
119,489	522	(46,186)	165,153	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

**באור 15 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו**

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר והטבות לאחר סיום העסקה.

**א. הטבות לאחר סיום העסקה**

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

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

**ב. תוכניות להפקדה מוגדרת**

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2023	2024	2025
368	244	282

הפקדות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

**ג. תוכנית הטבה מוגדרת**

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכנית הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

1. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תכנית.

באור 15 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

לשנת 2025

הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש ברווח כולל אחר							הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד				יתרה ליום 1 בינואר 2025
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	סה"כ השפעה על הפסד כולל אחר בתקופה	הפסד אקטוארי בגין שינויים בהנחות פיננסיות	הפסד אקטוארי בגין שינויים בהנחות פיננסיות	תשואה על נכסי התוכנית (למעט סכומים שהוכרו כהוצאות ריבית נטו)	תשלומים מהתכנית	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	הוצאות ריבית, נטו	עלות שירות שוטף		
אלפי ש"ח											
2,640	-	121	85	36	-	(154)	244	133	111	2,429	התחייבות להטבה מוגדרת
2,640	-	121	85	36	-	(154)	244	133	111	2,429	התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת

לשנת 2024

הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש ברווח כולל אחר							הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד				יתרה ליום 1 בינואר 2024
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	סה"כ השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	רווח אקטוארי בגין שינויים בהנחות פיננסיות	רווח אקטוארי בגין שינויים בהנחות פיננסיות	תשואה על נכסי התוכנית (למעט סכומים שהוכרו כהוצאות ריבית נטו)	תשלומים מהתכנית	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	הוצאות ריבית, נטו	עלות שירות שוטף		
אלפי ש"ח											
2,429	-	(191)	(191)	-	-	(544)	259	148	111	2,905	התחייבות להטבה מוגדרת
-	(17)	(7)	-	-	(7)	354	(8)	(8)	-	(322)	שווי הוגן של נכסי תכנית
2,429	(17)	(198)	(191)	-	(7)	(190)	251	140	111	2,583	התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת

**באור 15 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)**

2. התחייבויות (נכסי) התוכנית, נטו

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,429	2,640
%	
4.95	4.7
0.5	0.5

התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת  
3. ההנחות העיקריות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

שיעור ההיוון \*  
שיעור עליית שכר צפויה

\* שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

**באור 16 - התקשרויות, ערבויות, שעבדים והתחייבויות תלויות**

א. התקשרות בהסכם לשכירת מבנה

בהמשך להסכמי שכירות קודמים, ביום 20 במרס 2014 חתמה החברה המאוחדת יצלף על הסכם שכירות חדש עם קופטש לשכירת זכויותיו של קופטש בבניין בית גיל הזהב (78 חדרים ו-20% מהשטחים הציבוריים). במסגרת ההסכם התחייבה יצלף להשקיע מדי שנת שכירות סך של 43 אלפי דולר ארה"ב בשיפור ושיפוץ המושכר. בנוסף על פי ההסכם התחייבה יצלף כי החברה תמשכן לטובת קופטש (במשכנתא מדרגה ראשונה) שטחים בבניין בית גיל הזהב להבטחת התחייבות יצלף כלפי קופטש. תקופת השכירות הינה מיום 1 ביוני 2013 ועד ליום 31 דצמבר 2033. עם זאת, לאור הוראות חוק הדיור המוגן אשר אינן מאפשרות פינוי דיירים מחדריהם (אלא בהתאם להוראותיו) עלה הצורך לקבוע מנגנון חדש בין הצדדים אשר יאפשר הישארותם של דיירים בדירות קופטש עד לתום תקופת ההתקשרות בין הדיירים ולבין יצלף, ולפיכך נקבע בהסכם החדש כי החל מיום 31 בדצמבר 2023 (להלן- מועד החתך), יצלף לא תקשר בהסכמי שכירות עם דיירים חדשים ביחס לחדרי קופטש שיהיו פנויים או שיתפנו. בחלוף שלוש שנים ממועד החתך או בד בבד עם פינויים של 60 חדרים מחדרי קופטש, לפי המאוחר, תושב החזקה בחדרים הפנויים לקופטש. דמי השכירות החודשיים שישולמו על יד יצלף לקופטש בתקופה שעד למועד החתך, יעמדו על סך של כ-200 אלפי ש"ח, צמוד למדד, אשר יעלה בנוסף ב-1% כל שנה החל מיום 1 ביוני 2015. לאחר מועד החתך, יופחתו דמי השכירות החודשיים ויחושבו בהתאם למספר החדרים שיהיו תפוסים בפועל על ידי דיירים בכל עת, בתוספת סכומי תוספת שהוסכמו בין הצדדים במסגרת הסכם השכירות.

עוד נקבע בהסכם השכירות כי בנסיבות מסוימות יוקדם מועד החתך, כגון: במקרה של אי קבלת רישיון הפעלה במושכר בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, במקרה של הפרה יסודית של הסכם השכירות על ידי יצלף, ובמקרה של החלת חובת תשלום מע"מ על קופטש בגין דמי השכירות. במקרים הנ"ל נקבעו בנוסף הסדרים שונים בין הצדדים לעניין תשלום דמי השכירות וסיום ההסכם.

כמו כן, נקבע בהסכם השכירות כי מדמי השכירות יופחתו סכומים בגין השתתפות קופטש בהשקעות שביצעה ו/או תבצע יצלף בחלק קופטש בנכס (לרבות כאלה שבוצעו קודם לחתימת ההסכם החדש) בסך

**באור 16 - התקשרויות, ערבויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)**

של כ- 200 אלפי ש"ח בשנה וזאת במהלך 15 שנות השכירות הראשונות, ולאחר 15 שנה ישולמו כ- 2,000 ש"ח בשנה (או בגין חלק ממנה) עבור כל חדר תפוס.

על-פי הסכם השכירות, התחייבה יצלף (בהתחייבות זוהה לזו שהייתה קיימת לה בהתאם להוראות הסכם השכירות הקודם) כי החברה תמשכן לטובת קופטש (במשכנתא מדרגה ראשונה) שטחים בבניין בית גיל הזהב להבטחת התחייבויות יצלף כלפי קופטש (שלוש חנויות בקומת הקרקע של בניין בית גיל הזהב וכן מחסנים מסוימים). כמו כן, התחייבה יצלף לגרום לכך שהחברה תרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד ברשם החברות בגין ההתחייבות לרישום המשכנתא כאמור, וזאת עד לרישום המשכנתא.

בהסכם השכירות נקבע מנגנון בוררות לפתרון חילוקי דעות, ככל שיתעוררו בין הצדדים.

לאור העובדה שדמי השכירות הופכים למשתנים החל משנת 2023 ההשפעה של יישום IFRS16 בנושא חכירות אינה מהותית.

ביום 1 בינואר 2024, התקשרו הצדדים בתוספת להסכם השכירות, לפיה, החל ממועד החתך ועד ליום 31 בדצמבר 2024 ("התקופה הרלוונטית"), יצלף תהיה רשאית להתקשר בחוזי שכירות משנה עם דייר משנה חדשים למטרת דיור מוגן וכן כי דמי השכירות בתקופה הרלוונטית יהיו דמי השכירות הנקובים ובניכוי 25%.

בשנת 2025, התקשרו הצדדים בתוספות נוספות להסכם השכירות, לפיה עודכן מועד סיום התקופה הרלוונטית ל 30 ביוני 2026.

**ערבויות ושעבודים**

ב.

1. יצלף ערבה לתאגיד בנקאי בגין מסגרת אשראי מאושרת שניתנה לחברה בסך של 1,250 אלפי דולר ארה"ב. הערבות מובטחת בשעבוד שוטף על כל נכסי יצלף.

ליום 31 בדצמבר 2025 לא נוצלה מסגרת האשראי כאמור.

2. לטובת העמדת מסגרת אשראי בסך של 65 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי לחברה, רשמה החברה שעבוד צף באותו הסכום לטובת התאגיד הבנקאי על כל נכסי החברה לרבות הזכויות והפירות הנובעים מהנכסים ושעבוד קבוע על הון המניות והמוניטין, שעבוד כספים וזכויות ביטוח. החוב נשוא מסגרת האשראי נפרע ביום 31 בדצמבר 2024 והשעבוד נותר רשום לטובת הבנק לצורך גמישות בקבלת אשראי, ככך ויידרש.

3. בחודש אפריל, 2020 העמיד תאגיד בנקאי ליצלף מסגרת אשראי בסך של 40 מיליון ש"ח לטובת ערבויות בנקאיות לדיירי בית גיל הזהב תל אביב, שיכול להיות ויצלף תידרש להעמיד לדיירים, במסגרת הסכמי ההתקשרות איתם. המסגרת הוקטנה בחודש אוקטובר 2021 לסך של 25 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2025 נוצלה מסגרת האשראי בסך של 20.63 מיליון ש"ח.

5. לטובת עסקאות הגנה שמבצעת החברה מעת לעת, רשמה החברה בחודש ינואר 2018 שעבוד לטובת תאגיד בנקאי על תיק ניירות הערך שבה היא מחזיקה עד לסך של 5.5 מיליון ש"ח.

**התחייבויות תלויות – בגין עסקת מכירה שבעה כוכבים**

ג.

1. לאחר מועד השלמת עסקת מכירת שבעה כוכבים בין החברה לחברת ביג, התגלו בין הצדדים מחלוקות ביחס לחישוב התמורה המיידית. הצדדים הגיעו להסכמות על דרך הפשרה לפיהן, התמורה העתידית הראשונה שתשולם על ידי הרוכשת תופחת בסך של

**באור 16 - התקשרויות, ערבויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)**

כ-2.4 מיליון ש"ח על חשבון התמורה העתידית, הוסכמו חלק מרכיבי המחלוקות ביחס לתחשיב התמורה על דרך של פשרה, וביחס לרכיבי המחלוקות שלא הוסכמו, הוסכם בין הצדדים להפנותן להכרעת רואה חשבון בהתאם להוראות ההסכם ("הפשרה"). כפועל יוצא של מתווה הפשרה, על הרוכשת יהיה להקדים תשלום לחברה, בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח בניכוי הסכומים שייפסקו על ידי רואה החשבון. הסכום הנ"ל טרם שולם לחברה. ביום 24 באוגוסט 2025, פנתה החברה לרוכשת בדרישה למינוי של רואה חשבון שיכריע לגבי אותם רכיבי המחלוקות שלא הוסכמו בין הצדדים המוערכים בסך של כ-900 אלפי ש"ח. טרם מונה הבורר והחברה פועלת על מנת למנותו בהתאם להוראות ההסכם.

2. ביום 15 בספטמבר 2025, התקבל בידי החברה כתב תביעה שהוגש על ידי הרוכשת בבית המשפט המחוזי בתל אביב שעניינו תביעה כספית כנגד החברה ומנכ"ל החברה בסך של כ-15 מיליון ש"ח בגין נזקים לכאורה שנגרמו לרוכשת בשל ליקויים מהותיים שהתגלו במבנה בית הדיר המוגן בשל בעיות איטום ורטיבות (ברמת כשל מערכת), ליקויים אשר לכאורה לא הובאו לידיעתה וגרמו לה לנזקים. בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה להידחות גבוהים מסיכוייה להתקבל ובהתאם לא נעשתה הפרשה בדוח הכספי.

3. ביום 14 בינואר 2026, הגישה החברה כתב תביעה שכנגד בכל הנוגע לכתב התביעה כאמור בס"ק (2) לעיל שעניינה תביעה כספית בסך של 20 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה) כנגד הרוכשת. לטענת החברה, הרוכשת הטעתה את החברה בהליך המשא ומתן העולה בבירור כדי חוסר תום לב. במו"מ, מצג שווא והטעיה לשמה.

4. לעניין מכירת שבעה כוכבים ראו באור 8 לעיל.

**באור 17 - הון**

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
<b>מספר המניות</b>			
17,952,037	30,000,000	17,952,037	30,000,000
2,435,452	-	2,435,452	-
<u>15,516,585</u>	<u>30,000,000</u>	<u>15,516,585</u>	<u>30,000,000</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א  
בניכוי- מניות המוחזקות בידי חברה  
מאוחדת, ראה סעיף ג' להלן

באור 17 - הון (המשך)

זכויות הנלוות למניות:

- א. זכויות הצבעה באסיפה הכללית זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכויות למינוי הדירקטורים בחברה.
- ב. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב לפי שער של 10.22 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. ליום 31 בדצמבר 2025 (ליום 31 בדצמבר 2024 - 23.21 ש"ח).
- ג. מניות אוצר- מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת  
 החזקות החברה המאוחדת במניות החברה הינן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025
%	
13.56	13.56

שיעור מהון המניות המונפק

ביום 25 במרץ 2014 התקבלה החלטת דירקטוריון יצלף על פיה יצלף ויתרה באופן בלתי חוזר על זכויות ההצבעה והזכויות בהון המניות (לרבות זכויות לקבלת דיבידנד) מכח החזקתה במניות החברה, זאת כל עוד המניות תהיינה בבעלותה.

ביום 20 בנובמבר 2023 רכשה החברה 51,000 מניות באוצר.

דיבידנדים

ביום 30 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 195,000 אלפי ש"ח המהווה 12.56719 ש"ח למניה.

ביום 15 בדצמבר 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 20,000 אלפי ש"ח המהווה 1.28894 ש"ח למניה.

ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון שלה הינה לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

**באור 18 - מסים על הכנסה**

**א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה**

**חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985**

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר, 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו-2023 - 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט, 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר מיסוי רווחי שערך וזאת החל מיום 1 באוגוסט, 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

**החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959**

לבניין בית גיל הזהב המוחזק על ידי יצלף, מעמד של "נכס מאושר", "בנין להשכרה", על פי החוק לעידוד השקעות הון ואישור סופי ממרכז ההשקעות משנת 1981. יצוין כי בהתאם לחוק עידוד השקעות תוקפו של האישור אינו מוגבל בזמן, קרי מדובר באישור בר-תוקף בכל עת.

במסגרת שינויי חקיקה בחוק לעידוד השקעות הון נוספה לחוק זה הגדרה חדשה של "בנין חדש להשכרה". בית גיל הזהב עונה להגדרה זו.

שיעור המס החל על יצלף בגין השכרת הבניין וכן על השבח הריאלי בעת מכירתו הינו 11%. דיבידנד המחולק מהכנסות כאמור חייב בשיעור מס של 15%. יצוין כי החברה מחלקת את כל הדיבידנדים שיצלף מכריזה ומקורם מ"בנין חדש להשכרה" לבעלי מניותיה. ניכוי במקור בשיעור מס של 15% מתבצע בעת חלוקת הדיבידנד של החברה לבעלי מניותיה כחוק.

דיבידנדים שיחולקו מיצלף לחברה ומקורם מ"בנין חדש להשכרה", אשר לא יחולקו לבעלי מניות החברה, יישאו מס בשיעור של 15% שיחול על החברה.

בדבר שומות לפי מיטב השפיטה ליצלף, ראה סעיף ח' להלן.

**ב. הפסדים מועברים לצרכי מס והפרשים זמניים אחרים**

לא הוכרו נכסי מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ- 3,561 אלפי ש"ח בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

באור 18 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על הרווח הכולל			בדוח על המצב הכספי	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			31 בדצמבר	
2023	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
-	(390)	(59)	( 1,044)	( 985 )
-	122	230	(122)	( 352 )
1,509	1,261	33	( 19,735)	( 19,761 )
8,691	(22)	(2,462)	(8,244)	( 5,782 )
10,602	(10,602)	-	-	-
20,802	(9,631)	(2,258)	( 29,145 )	( 26,880 )
(705)	(7)	(48)	823	913
217	(573)	(45)	573	618
(488)	(580)	(93)	1,396	1,531
20,314	(10,211)	(2,351)	-	-
-	-	-	( 27,749 )	( 25,349 )

התחייבויות מסים נדחים

רכוש קבוע  
 ניירות ערך  
 נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן  
 חייבים אחרים לזמן ארוך  
 בגין השקעה באנגליה  
סה"כ התחייבויות/תנועה במסים נדחים

נכסי מסים נדחים

הטבות לעובדים  
 פקדונות מדיירים  
סה"כ נכסים/תנועה מסים נדחים  
 הוצאות (הכנסות) מסים נדחים  
 התחייבויות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת התחייבויות לא שוטפות.

המסים הנדחים לשנים 2024 ו-2025 מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בחברה ובשיעור של 11% או 23% בחברת יצלף בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש או השימוש.

ד. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

באור 18 - מסים על הכנסה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(17,529)	(743)	(1,309)
(9,712)	(338)	2,351
659	-	1,815
<u>(26,582)</u>	<u>(1,081)</u>	<u>2,857</u>

מיסים שוטפים על ההכנסה

מיסים נדחים

מיסים בגין שנים קודמות

ה. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	(53)	42

רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות  
להטבה מוגדרת

ו. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח מפעילות מופסקת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(2,961)	(40,854)	( 791 )
(10,602)	10,602	-
<u>(13,563)</u>	<u>(30,252)</u>	<u>( 791 )</u>

מיסים שוטפים על הכנסה

מיסים נדחים

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה (הטבת מס) שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
30,175	5,203	4,321
<u>23%</u>	<u>23%</u>	<u>23%</u>
6,940	1,197	994
<u>42</u>	<u>(1,222)</u>	<u>(1,146)</u>

רווח לפני מסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי

בניכוי - הפחתה בשיעור המס בתוקף המעמד של יצלקי כ"בניין להשכרה"

**באור 18 - מסים על הכנסה (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
6,982	(25)	(152)	עלייה (ירידה) במסים הנובעת מהפרשים תמידיים - השפעת המס :
-	1,177		ניצול הפסד למול רווח מפעילות מופסקת
12,679	-	-	רווח הון לצרכי מס
6,245	-	819	הפסדים בגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו
659	-	(1,815)	מסים בגין שנים קודמות
-	-	(1,747)	אחרים
-	(192)	-	ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר
17	121	38	הוצאות אחרות שאינן מותרות בניכוי והכנסות פטורות לצרכי מס
26,582	1,081	(2,857)	מסים על הכנסה

**ח. שומות מס**

לחברה ולחברות המאוחדות והרפז הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.  
לחברה המאוחדת יצלף שומות סופיות עד וכולל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

**באור 19 - פרוטים נוספים לסעיפי דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
45,627	30,991	40,253	הכנסות דמי ניהול, תפעול ושכר דירה - דירור מוגן
8,669	8,829	8,601	אחרות *
54,296	39,820	48,854	

\* הכנסות מחנויות ומחסנים, הכנסות אחרות מדיירים, הכנסות ממועדון והכנסות מנופשונים ואירוח מלונאי.

**באור 19 - פרוטים נוספים לסעיפי דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
17,230	13,736	15,749
8,964	4,987	7,243
2,213	1,877	2,362
2,039	1,709	1,814
833	865	774
<u>31,279</u>	<u>23,174</u>	<u>27,942</u>

ב. עלות ההכנסות  
שכר, משכורות ונלוות  
הפעלת שירותים ואחזקה  
שכר דירה - קופטש  
ביטוח ומסים עירוניים  
פחת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
1,594	1,888	1,566
1,203	1,350	2,336
<u>2,797</u>	<u>3,238</u>	<u>3,902</u>

ג. הוצאות מכירה ושיווק  
שכר, משכורות ונלוות  
הוצאות פרסום

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
11,557	5,640	7,253
3,722	3,689	2,263
642	513	543
345	74	100
573	649	388
<u>16,839</u>	<u>10,565</u>	<u>10,547</u>

ד. הוצאות הנהלה וכלליות  
שכר, משכורות ונלוות  
שרותים מקצועיים  
משרדיות  
פחת (כלי רכב)  
אחרות

**באור 19 - פרוטים נוספים לסעיפי דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
632	3,965	1,698
-	9,701	4,409
682	1,097	937
<u>1,314</u>	<u>14,763</u>	<u>7,044</u>

ה. הכנסות מימון  
רווח מניירות ערך סחירים, נטו  
הכנסות מריבית פקדונות  
הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(9,922)	(1,685)	(1,595)
(6,326)	(5,661)	(3,104)
(60)	(4,755)	-
(2,149)	(1,243)	(342)
<u>(18,457)</u>	<u>(13,344)</u>	<u>(5,041)</u>

ו. הוצאות מימון  
שערוך פקדונות ואחרים  
מימון בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך  
הפרשי שער  
הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	-	(11,641)
31	56	-
-	(300)	-
45,571	(1,057)	-
<u>45,602</u>	<u>(1,301)</u>	<u>(11,641)</u>

ז. הכנסות (הוצאות) אחרות  
הוצאות אחרות \*  
רווח הון  
הוצאות בגין שנים קודמות  
הכנסות (הוצאות) מפעילות שהופסקה

\* הוצאות אשר נבעו מעדכון התמורה העתידית ממכירת שבעת הכוכבים. ראו באור 8.

**באור 20 - רווח מפעילות מופסקת, נטו**

ביום 1 ביולי 2024, חתמה שותפות המוחזקת על ידי החברה ורביד בחלקים שווים (להלן: "השותפות"), ואשר מחזיקה בבעלות מלאה בפעילות בתי האבות באנגליה באמצעות Care על הסכם מכר מניות (SPA) עם הרוכש ("הסכם המכר") שהינו צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכש") אשר על פיו ישלם הרוכש סך של 145 מיליון ליש"ט (להלן: "מלוא תמורת המכירה ו/או שווי פעילות בתי האבות") עבור החזקותיה של השותפות (להלן: "המוכרת") בחברת Care (100%) ועבור פירעון הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי החברה ו/או רביד (לרבות באמצעות תאגידיים בשליטתם), וכן בעבור פירעון כל ההלוואות הבנקאיות שהועמדו לתאגידיים המוחזקים על ידי Care. להלן נתונים על תוצאות הפעולות המתייחסים לפעילות שהופסקה:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
6,838	2,285	-
1,234	1,018	-
5,604	1,267	-
7,268	1,292	-
13,245	6,867	-
26,117	9,426	-
13,563	589	-
12,554	8,837	-
-	132,328	880
-	29,663	791
-	102,665	89
12,554	111,502	89

**רווח שוטף מפעילות מופסקת, נטו**

הכנסות מחברות כלולות באנגליה  
הוצאות דמי קידום בגין אנגליה  
רווח תפעולי  
הכנסות מימון בגין אנגליה  
חלק החברה ברווחי אקוויטי אנגליה  
רווח לפני מס  
מיסים על ההכנסה  
רווח נקי

**רווח הון ממכירת בתי אבות סיעודיים באנגליה, נטו**

רווח הון  
מיסים על הכנסה

**סה"כ רווח נקי המיוחס לפעילות מופסקת**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
6,430	12,731	-
(507)	175	-
-	(621)	-
5,923	12,285	-
18,477	123,787	89

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח (הפסד) בגין גידור השקעה בפעילות חוץ  
מימוש קרנות ממכירת מניות CARE

**סה"כ רווח כולל אחר המיוחס לפעילויות שהופסקו**

**באור 20 - הפסד/רווח מפעילות מופסקת, נטו (המשך)**

להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות שהופסקה ושנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות):

1,867	30,560	-	<b>שוטפת</b>
14,153	267,301	880	<b>השקעה</b>

**באור 21 - עסקאות עם צדדים קשורים**

להלן בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר

2023	2024	2025	הערה
אלפי ש"ח			
6,838	2,285	-	<b>א. הכנסות והטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין</b> הכנסות מחברות כלולות באנגליה חלק החברה ברווחי אקוויטי מחברות כלולות הכנסות מימון בגין חברות כלולות הוצאות בגין שרותי ניהול חברות כלולות שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מי מטעמה שכר דירקטורים תלויים הוצאות בגין שרותי ניהול מענקים מיוחדים התחייבות למענק עתידי
13,245	6,867	-	
7,268	1,292	-	
1,234	1,018	-	
976	718	787	
207	158	47	
1,994	2,176	1,954	
4,291	-	3,250	
1,848	92	(184)	
2,733	2,035	2,188	
1,500	608	162	
4,233	2,643	2,350	
<b>מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות:</b>			
9	9	9	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
5	5	5	בעלי עניין שאינם מועסקים
4	3	3	אנשי מפתח ניהוליים בלתי תלויים
<b>ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין</b>			
3,713	-	18	חייבים
3,713	-	18	יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגבוהה ביותר במשך השנה
4,291	1,374	1,094	זכאים
1,848	1,670	1,486	זכאים לזמן ארוך
<b>ד. הסכמים עם בעלי עניין</b>			
1. <u>הסכם עם חברת ניהול בשליטת מנכ"ל החברה מר גולן רובינשטיין</u>			

ביום 9 בדצמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור של ועדת

**באור 21 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)**

הביקורת (ביושבה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, את הארכת תקופת חוזה הניהול עם חברה בשליטתו של מנכ"ל החברה, מבעלי מניות השליטה בחברה, בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה לתקופה נוספת של 3 שנים החל מיום 15 בנובמבר 2018, באותם התנאים שהיו קיימים עובר למועד אישור האסיפה. עיקרי הסכם הניהול:

- דמי הניהול החודשיים יהיו בגובה של 86 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד המחירים לצרכן. נכון לתקופת הדוח, דמי הניהול החודשיים עומדים על סך של כ-102 אלפי ש"ח.
  - החברה תעמיד לרשות מר רובינשטיין רכב חברה בשווי שלא יעלה על 299 אלפי ש"ח צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2010, שנכון למועד זה, עומד על סך של כ-373,063 ש"ח ("עלות הרכב"), ותישא בכל הוצאותיו לרבות אחזקה, דלק ביטוח ורישיון. שווי השימוש עבור העמדת הרכב כאמור ישולם על יד מר גולן רובינשטיין לרשויות המס כדין. במקרה בו יוותר מר רובינשטיין על העמדת רכב חברה לרשותו, יתווספו לשכר החודשי סך של כ-9,357 ש"ח, המשקף עלות לחברה בסך של כ-9,357 ש"ח וביחד עם השכר החודשי עלות כוללת חודשית אפשרית בסך של כ-117 אלפי ש"ח. ביום 26 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) למר רובינשטיין לרכוש רכב בעלות גבוהה יותר, כאשר מר רובינשטיין יישא בעלות העודפת מעבר לעלות הרכב (להלן: "חלקו היחסי"), וכך גם בעלויות התפעול, ביטוחים ובטיפול במוסכים, הנגזרות משווי הרכב החדש, כאשר בעת מכירת הרכב יזוכה מר רובינשטיין בחלקו היחסי מתמורת המכירה, וזאת לאור כך כי השינוי כאמור אינו משית כל עלות נוספת על החברה ואין בו כדי לשנות את עלות תנאי העסקתו כפי שאושרו על ידי מוסדות החברה, כמפורט לעיל.
  - חברת הניהול תהיה זכאית למענק שנתי בשיעור מסוים מהרווח של החברה לאחר התאמות מסוימות וכפוף לתנאי סף מסוימים.
  - על פי ההסכם, תנאי כהונתו של המנכ"ל יכללו פטור שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה.
- ביום 1 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור של ועדת הביקורת (ביושבה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, את הארכת תקופת חוזה הניהול עם חברה בשליטתו של מנכ"ל החברה, מבעלי מניות השליטה בחברה, בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה לתקופה נוספת של 3 שנים החל מיום 15 בנובמבר 2021, באותם התנאים שהיו קיימים עובר למועד אישור האסיפה.
- ביום 3 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, וזאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בין היתר, עדכון והארכת תנאי כהונתו של מר גולן רובינשטיין, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה והמכהן כמנכ"ל החברה, לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, כך שתנאי הכהונה כאמור יכללו מענק מיוחד הנגזר מעודף התמורה ממכירת נכס מהותי או מענק הנגזר מתשואות מניית החברה.
- סך המענק המיוחד ששולם בחודש ינואר 2024 הינו 3,592 אלפי ש"ח.
- ביום 16 באפריל 2025, אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות החברה מענק מיוחד למר גולן

באור 21 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

רובינשטיין בסך של 3 מיליוני ש"ח בגין תרומתו לעסקת אנגליה. ביום 10 באוגוסט 2025, אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(א) לחוק החברות, את תנאי העסקה של מר גולן רובינשטיין כמנכ"ל החברה לתקופה של 3 שנים החל מיום 3 במאי 2025 וזאת בהתאם לתנאים המפורטים לעיל ולמעט ביחס למנגנון המענק השנתי למר רובינשטיין, בגין השנים שהחל משנת 2026, ייקבע בהתאם ליעדים שיאושרו על ידי מוסדות החברה, כאשר מנגנון המענק יאושר על ידי מוסדות החברה ולרבות האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

סך עלות הסכם הניהול בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של 1,459 אלפי ש"ח (לא כולל מענקים מיוחדים שאושרו פרטנית בתקופת הדוח כמפורט לעיל) (וליום 31 בדצמבר 2024 לסך של 2,000 אלפי ש"ח).

ביום 10 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי מניות החברה את עדכון תנאי כהונתו של מר גולן רובינשטיין, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בחברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 3 במאי 2025.

2. הסכם שירותי ניהול עם ר.ק.ע. סביון אחזקות בע"מ

ביום 23 באוקטובר 2019 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה עם ר.ק.ע. סביון אחזקות בע"מ, חברה בבעלותו של מר אהוד רובינשטיין (להלן - חברת הניהול), בקשר להעמדת שירותי ניהול וליווי עסקאות בהתאם לצרכי החברה, בתוקף מיום 23 ביולי 2019 (להלן - שירותי הניהול). דמי הניהול החודשיים יהיו בסך של כ-13 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

סך עלות שירותי הניהול בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של 200 אלפי ש"ח (וליום 31 בדצמבר 2024 לסך של 176 אלפי ש"ח).

ביום 3 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, וזאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון את הארכת ההסכם בתוקף החל מיום 23 ביולי 2022 לתקופה של שלוש שנים נוספות.

ביום 22 בדצמבר 2025, אישרה האסיפה השנתית של החברה, בין היתר, לאחר שהתקבלו אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(א) לחוק החברות, את הארכת התקשרות החברה עם חברת הניהול בקשר להעמדת שירותים (יו"ר דירקטוריון) לחברה בתוקף ל-3 שנים החל מיום 23 ביולי 2025 באותם התנאים של הסכם הניהול המפורט לעיל, למעט כך ששירותי הניהול יינתנו בגין כהונתו של מר אהוד רובינשטיין כיו"ר דירקטוריון (חלף שירותי ניהול וליווי עסקאות הנוכחיים) ("שירותי הניהול") וכן שבנוסף לדמי הניהול (כמפורט להלן) ישולם לחברת הניהול גמול דירקטורים (כמפורט להלן) ("הסכם שירותי הניהול המעודכן"). חברת הניהול תהיה זכאית לקבל גמול השתתפות וגמול שנתי כפי שמושלם ליתר הדירקטורים החיצוניים בחברה כפי שיהיו מעת לעת (כמפורט לעיל) (לעיל ולהלן בס"ק זה: "גמול דירקטורים");

בנוסף לגמול דירקטורים, חברת הניהול תהא זכאית לדמי הניהול חודשיים בגובה של כ-13 אלפי

**באור 21 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)**

ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה לעיל ולהלן: "דמי הניהול") כשהם צמודים מדי חודש בחודשו למדד המחירים לצרכן החל מחודש יולי 2019. דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול מדי חודש ביום הראשון לכל חודש בגין החודש שחלף. למועד דוח זה, דמי הניהול הינם בסך של כ-15,168 ש"ח, בתוספת מע"מ;

בנוסף, חברת הניהול תהיה זכאית להחזר הוצאות סבירות, אשר חברת הניהול מוציאה במסגרת שירותי הניהול לחברה, והקשורות במישרין לכהונתו של מר אהוד רובינשטיין כיו"ר דירקטוריון החברה והכוללות, בין היתר, הוצאות אירוח ונסיעות, וזאת כנגד הצגת קבלות/חשבוניות בגין ההוצאות הנ"ל.

3. גמול למר יונל כהן, מבעלי השליטה בחברה, בגין כהונתו כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון החברה (לשעבר)

מר יונל כהן, כיהן כדירקטור (וכדירקטור חליף) בחברה בתקופה שהחל מיום 9 במאי 2023 ועד ליום 18 בספטמבר 2023 ("תקופת הכהונה כדירקטור") ובתקופה שהחל מיום 18 בספטמבר 2023 ועד ליום 14 בפברואר 2025 כיהן כיו"ר דירקטוריון החברה ("תקופת הכהונה כיו"ר דירקטוריון"). במהלך תקופת הכהונה כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון, מר יונל כהן לא קיבל תגמול כלשהו. ביום 16 באפריל 2025 אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי מניות החברה: (א) תשלום רטרואקטיבי בסך כולל של 47,847 ש"ח בתוספת מע"מ למר יונל כהן בגין תקופת הכהונה כדירקטור של גמול השתתפות וגמול שנתי בסכום קבוע (בטווח שבין הסכום "הקבוע" לסכום ה"מירבי" המפורטים בתקנות הגמול - כהגדרתן להלן), לפי דרגתה של החברה, כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). ו-(ב) תשלום רטרואקטיבי בגין תקופת הכהונה כיו"ר דירקטוריון בסך כולל של 248,543 ש"ח בתוספת מע"מ (המשקף סך חודשי של כ-14,620 ש"ח) ("התשלום בגין תקופת הכהונה כיו"ר דירקטוריון"), וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

4. גמול לדירקטורית הגב' מיה רייטמן הנמנית עם בעלי השליטה בחברה

ביום 16 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לסעיף 1ב(3) לתקנות ההקלות, תשלום לדירקטורית המכהנת, הגב' מיה רייטמן, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, של גמול השתתפות וגמול שנתי בסכום קבוע (בטווח שבין הסכום "הקבוע" לסכום ה"מירבי" המפורטים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). יצוין כי גמול זה זהה לגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים בחברה, אינו עולה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור אחר בחברה ואינו עולה על הסכום המרבי שניתן לשלם לדירקטור חיצוני לפי תקנות 4,5 ו-7 לתקנות הגמול. ביום 3 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לסעיף 1ב(3) לתקנות ההקלות, מחדש את גמול הדירקטורים לו זכאית גב' רייטמן.

**באור 22 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח**

ביום 3 במרץ 2025 התקשרה החברה בעסקת פוורורד על מרבית יתרות המט"ח שמצויות בידי החברה. מדובר בהגנה תזרימית כמפורט להלן:

• החברה התקשרה בעסקת פוורורד לפיה תמכור החברה 19,300,000 ליש"ט תמורת שער של 4.5465 ש"ח.

• החברה התקשרה בעסקת פוורורד לפיה תמכור החברה 27,100,000 דולר תמורת שער של 3.593 ש"ח.

בעקבות עסקאות אלו, הכירה החברה בהוצאה בתקופת הדוח בסך שך כ-10.3 מיליון ש"ח אשר מנגד נבעו הכנסות מהפרשי שער בגין יתרות המט"ח שבבעלותה.

ביום 7 באפריל 2025, מועד פרעון עסקת ההגנה, מכרה החברה את יתרות המט"ח כאמור

בית הזהב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025

בית הזהב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

עמוד

2-3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8-16	מידע נוסף



לכבוד

בעלי המניות של בית הזהב בע"מ

ג.א.נ,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**חוות הדעת**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של בית הזהב 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 99 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, תש"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 99 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 ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על



בסיס המידע הכספי הנפרד.

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
  - משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
  - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
  - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
  - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

ירושלים,  
31 במרץ 2026

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
325,921	81,138	2	<b>נכסים שוטפים</b>
14,725	15,909	3	מזומנים ושווי מזומנים
24,163	10,692	7	השקעות בניירות ערך למטרות מסחר
6,394	3,520		חשבונות שוטפים - חברה מוחזקת
371,203	111,259		חייבים ויתרות חובה
			סה"כ נכסים שוטפים
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
34,705	23,817		חייבים אחרים לזמן ארוך
165,560	177,423		השקעות בחברות מוחזקות
27,900	35,800		נדל"ן להשקעה
2,873	4,011	6	רכוש קבוע, נטו
231,038	241,051		סה"כ נכסים לא שוטפים
602,241	352,310		סה"כ נכסים
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
56,240	49,350		חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,556	1,604		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,487	5,230	4	זכאים ויתרות זכות
44	44	7	חשבונות שוטפים - חברות מוחזקות
4,108	2,580		פקדונות מדיירים
69,435	58,808		סה"כ התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,670	1,486	4	זכאים לזמן ארוך
63,249	14,326		אגרות חוב
7,275	4,731		מסים נדחים
1,932	2,199		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
74,126	22,742		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			<b>הון</b>
67,827	67,827		הון מניות ופרמיה
(11,943)	(11,943)		מניות באוצר
402,796	214,876		יתרת רווח
458,680	270,760		סה"כ הון
602,241	352,310		סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד

אפי כץ משנה למנכל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים		גולן רובינשטיין מנכ"ל		אהוד רובינשטיין יו"ר הדירקטוריון		31 במרץ 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים	
---	--	--------------------------	--	-------------------------------------	--	---	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
26,312	21,189	26,113	הכנסות
17,975	19,169	21,959	עלות ההכנסות
8,337	2,020	4,154	רווח גולמי
(6,067)	(2,738)	4,715	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(35)	(53)	(49)	הוצאות מכירה ושיווק
(14,642)	(9,353)	(9,615)	הוצאות הנהלה וכלליות
(12,407)	(10,124)	(795)	הפסד תפעולי
1,924	15,701	7,396	הכנסות מימון
(8,475)	(11,420)	(3,369)	הוצאות מימון
2,303	10,578	11,863	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
45,845	(1,001)	(11,641)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
29,190	3,734	3,454	רווח הפעלה לפני מסים על ההכנסה
(25,597)	388	3,724	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
3,593	4,122	7,178	רווח מפעילות נמשכת
12,554	111,502	89	רווח מפעילות מופסקת, נטו
<u>16,147</u>	<u>115,624</u>	<u>7,267</u>	רווח נקי לתקופה
			<b>(הפסד) רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):</b>
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
(120)	172	(187)	(הפסד) רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
			<u>סכומים שיסווגו לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
6,430	12,731	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(507)	175	-	הפסד בגין גידור תזרים מזומנים בחברה כלולה
-	(621)	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע
(507)	(446)	-	מימוש קרנות הון ממכירת מניות CARE גידור
<u>5,803</u>	<u>12,457</u>	<u>(187)</u>	סה"כ (הפסד) רווח כולל אחר
<u>21,950</u>	<u>128,081</u>	<u>7,080</u>	סה"כ רווח כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
16,147	115,624	7,267	רווח נקי המיוחס לחברה
			ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :
6,067	2,738	(4,715)	(עליית) ירידת ערך נדל"ן להשקעה
661	516	597	פחת
6,551	(4,990)	(4,123)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
(2,303)	(10,578)	(11,863)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(45,846)	1,001	11,641	הוצאות (הכנסות) אחרות
(12,554)	(111,502)	(89)	רווח מפעילות מופסקת
25,598	(337)	(3,724)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
164	(33)	24	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>(21,662)</u>	<u>(123,185)</u>	<u>(12,252)</u>	
(7,087)	38,763	15,014	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה
1,171	112	8	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
2,853	(9,682)	(2,705)	עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
444	2,092	(1,592)	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות ויתרות
<u>(2,619)</u>	<u>31,285</u>	<u>10,725</u>	(ירידה) עליה בפקדונות מדיירים
			מזומנים שהתקבלו במהלך השנה בחברה עבור :
(6,830)	(5,461)	(3,006)	ריבית ששולמה
1,062	9,930	6,627	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
1,867	-	-	ריבית שהתקבלה מחברה מוחזקת
14,500	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
-	-	3,382	מסים שהתקבלו
<u>10,599</u>	<u>4,469</u>	<u>7,003</u>	
<u>2,465</u>	<u>28,193</u>	<u>12,743</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(1,055)	(633)	(3,185)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(548)	(635)	(1,695)	רכישת רכוש קבוע
118	82	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
14,153	25,657	-	פרעון הלוואות מחברות כלולות
(7,174)	(42,925)	(10,057)	השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
16,864	45,461	9,735	מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(1,776)	(722)	-	עסקת הגנה
164,443	-	-	תמורה ממכירת שבעת הכוכבים
-	(21,914)	-	מסים ששולמו בגין מכירת שבעת הכוכבים
-	241,604	880	תמורה ממכירת השקעות בחברות ושותפויות כלולות נטו
-	(42,032)	-	מסים ששולמו בגין השקעות בחברות ושותפויות
<u>185,025</u>	<u>203,943</u>	<u>(4,322)</u>	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
(745)	-	-	רכישת מניות באוצר
(20,000)	(20,000)	(195,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(34,085)	(41,362)	(56,240)	פרעון אגרות חוב
(5,451)	(4,824)	-	פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
10,500	(380)	-	החזר הלוואה משבעת הכוכבים
<u>(49,781)</u>	<u>(66,566)</u>	<u>(251,240)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
<u>(3)</u>	<u>(4,754)</u>	<u>(1,964)</u>	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>137,706</u>	<u>160,816</u>	<u>(244,783)</u>	<u>ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
27,399	165,105	325,921	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>165,105</u>	<u>325,921</u>	<u>81,138</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

**נספח א' - פעולות שלא במזומן**

פעילות מהותית שלא במזומן

(871)	52	40
-------	----	----

רכישת (מימוש) רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד

**1. כללי**

מידע נוסף בדבר תקני IFRS חדשים לפני ישומם שהשפעתם הצפויה על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית ראו באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**2. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)**

ליום 31 בדצמבר

2025

				במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				ליש"ט	דולר
סה"כ	ללא הצמדה	אלפי ש"ח			
820	714	63	43		מזומנים
80,318	80,318	-	-		פקדונות
<u>81,138</u>	<u>81,032</u>	<u>63</u>	<u>43</u>		

ליום 31 בדצמבר

2024

				במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				ליש"ט	דולר
סה"כ	ללא הצמדה	אלפי ש"ח			
2,406	2,280	48	78		מזומנים
323,515	137,127	88,039	98,349		פקדונות
<u>325,921</u>	<u>139,407</u>	<u>88,087</u>	<u>98,427</u>		

**3. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)**

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

ליום 31 בדצמבר

2024	2025	
אלפי ש"ח		
13,236	14,325	ניירות ערך סחירים - אגרות חוב
1,489	1,584	ניירות ערך סחירים - מניות
<u>14,725</u>	<u>15,909</u>	

4. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה(א) זמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
3,699	3,103	התחייבויות לעובדים בגין שכר ומשכורת *
9	781	מוסדות
669	336	ריבית שנצברה
1,238	605	הוצאות לשלם *
1,360	-	ניכוי במקור מדיבידנד
270	270	הפרשה למענק **
242	135	אחרים
<u>7,487</u>	<u>5,230</u>	

\* היתרה כוללת בעלי עניין, דירקטורים ואנשי מפתח ניהוליים ראה באור 21 בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) זמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,670	1,486	הפרשה להשלמת מענק **

\*\* הפרשה למענק עתידי לבעל שליטה בגין שבעת הכוכבים, ראה באור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ושנתיים.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר 2025

סה"כ	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח				
63,676		14,326	49,350	אגרות חוב
1,604	-	-	1,604	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,716	-	1,486	5,230	זכאים
2,580	-	-	2,580	פקדונות מדיירים
<u>74,576</u>	<u>-</u>	<u>15,812</u>	<u>58,764</u>	

4. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

31 בדצמבר 2024

סה"כ	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
<b>אלפי ש"ח</b>				
120,395	14,805	49,350	56,240	אגרות חוב
1,556	-	-	1,556	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,157	-	1,670	7,487	זכאים
4,108	-	-	4,108	פקדונות מדיירים
<u>135,216</u>	<u>14,805</u>	<u>51,020</u>	<u>69,391</u>	

4. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-

IFRS 9

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
68,078	64,012	4,066

31 בדצמבר 2025

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מפוחות

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
125,936	120,158	5,778

31 בדצמבר 2024

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מפוחות

4. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2025
63,676	427	(56,240)	119,489
63,676	522	(46,186)	119,489

אגרות חוב

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	1	(4,824)	4,823
119,489	521	(41,362)	160,330
119,489	522	(46,186)	165,153

הלוואות לזמן ארוך

אגרות חוב

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

**5. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה****1. חוקי המס החלים על החברה****חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985**

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר, 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

**2. שיעורי המס החלים על החברה**

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו-2023 - 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט, 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר מיסוי רווחי שערור וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

**3. שומות מס המיוחסות לחברה - שומות מס סופיות**

לחברה שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2021.

באור 6 - רכוש קבוע, נטו

**ליום 31 בדצמבר  
2025**

סה"כ	אחרים	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי
אלפי ש"ח			
5,850	74	789	4,987
1,735	-	373	1,362
<u>7,585</u>	<u>74</u>	<u>1,162</u>	<u>6,349</u>
(2,977)	-	(581)	(2,396)
(597)	-	(100)	(497)
<u>(3,574)</u>	<u>-</u>	<u>(681)</u>	<u>(2,893)</u>
<u>4,011</u>	<u>74</u>	<u>481</u>	<u>3,456</u>

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2025  
תוספות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2025  
תוספות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025  
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2025

**ליום 31 בדצמבר  
2024**

סה"כ	אחרים	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי
אלפי ש"ח			
26,544	53	1,077	25,414
687	21	-	666
<u>(21,381)</u>	<u>-</u>	<u>(288)</u>	<u>(21,093)</u>
5,850	74	789	4,987
(22,345)	-	(738)	(21,607)
(516)	-	(75)	(441)
19,884	-	232	19,652
<u>(2,977)</u>	<u>-</u>	<u>(581)</u>	<u>(2,396)</u>
<u>2,873</u>	<u>74</u>	<u>208</u>	<u>2,591</u>

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2024  
תוספות במשך השנה  
גריעות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2024  
תוספות במשך השנה  
גריעות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024  
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2024

7. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
<b>אלפי ש"ח</b>	
24,163	10,692
44	44

נכסים שוטפים - חברה מוחזקת \*

התחייבויות שוטפות - חברות מוחזקות \*

(\* היתרות אינן צמודות ונושאות ריבית 3 (ט) בהתאם לפקודת מס הכנסה.

2. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
<b>אלפי ש"ח</b>		
6,838	2,285	-
6,867	6,867	-
7,268	1,292	-
1,234	1,018	-
976	718	787
207	158	47
-	1,344	1,387
1,994	2,176	1,954
-	1,465	824
4,291	-	3,000
1,848	92	(184)

הכנסות מחברות כלולות

חלק החברה ברווחי אקוויטי מחברות כלולות

הכנסות מימון בגין חברות כלולות

הוצאות בגין שירותי ניהול חברות כלולות

שכר דירקטורים שאינם מועסקי בחברה או מטעמה

שכר דירקטורים תלויים

הכנסות (הוצאות בגין חברה מוחזקת (1)

הוצאות בגין שירותי ניהול

הכנסות (הוצאות) מימון בגין חברות מוחזקות וכלולות

מענקים מיוחדים

התחייבות למענק עתידי

(1) ראה סעיף 3 להלן.

3. התקשרויות

(א) לחברה הסכם עם החברה הבת יצלף שנחתם בשנת 2002 והמתייחס לניהול בית גיל הזהב. על פי

ההתקשרות, החברה תספק שירותי ניהול בתמורה השווה לסך ההוצאות החלות עליה, אשר

קשורות בהפעלת בניין בית גיל הזהב. בהסכם נקבעה חלוקה בין החברות של ההוצאות הקשורות

בהפעלת בניין בית גיל הזהב כמו גם אופן ייחוס הוצאות משותפות.

(ב) בנוגע להסכמים עם בעלי עניין וחברות כלולות ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.

8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1. ביום 14 בפברואר 2025, חדל מר יונל כהן לכהן כיו"ר דירקטוריון בחברה.

2. ביום 25 בפברואר 2025, הודיעו בעלי השליטה לחברה כי נחתמה תוספת להסכם מיום 23 באפריל 2006

**8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)**

(**"ההסכם"** ו-**"התוספת"**, לפי העניין), בין בעלי השליטה בחברה, ה"ה גולן רובינשטיין, ארנון רובינשטיין, ומיה רייטמן (**"קבוצה א"**) לבין תאגידים בשליטת יונל כהן ונורית מור ואהוד רובינשטיין (**"קבוצה ב"**), כמפורט בבאור 23 לדוחות הכספיים מיום 31 בדצמבר 2024. ביום 18 במאי 2025 עדכנה קבוצה א' כי לא מימשה את אופציית את אופציות הרכש (CALL) ולפיכך לא יחול שינוי בהסכם בעלי המניות הקיים והוא ימשיך לחול ולחייב את בעלי השליטה בחברה.

3. ביום 3 במרץ 2025 התקשרה החברה בעסקת פרוורוד על מרבית יתרות המט"ח שמצויות בידי החברה. מדובר בהגנה תזרימית כמפורט להלן:

- החברה התקשרה בעסקת פרוורוד לפיה תמכור החברה 19,300,000 ליש"ט תמורת שער של 4.5465 ש"ח.

- החברה התקשרה בעסקת פרוורוד לפיה תמכור החברה 27,100,000 דולר תמורת שער של 3.593 ש"ח.

בעקבות עסקאות אלו, הכירה החברה בהוצאה בתקופת הדוח בסך שך כ-10.3 מיליון ש"ח אשר מנגד נבעו הכנסות מהפרשי שער בגין יתרות המט"ח שבבעלותה.

ביום 7 באפריל 2025, מועד פרעון עסקת ההגנה, מכרה החברה את יתרות המט"ח כאמור.

4. ביום 10 במרץ 2025 זומנה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות החברה ליום 16 באפריל 2025 שעל סדר יומה:

(א) הארכת התחייבות החברה לשיפוי נושאי המשרה המכהנים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברה אחרת, וכפי שיכחנו בהן מעת לעת, שהינם בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם החל מיום 2 בפברואר 2025.

(ב) הארכת מתן פטור מאחריות לנושאי המשרה המכהנים בחברה ו/או בחברות בת שלה ו/או בחברות קשורות של החברה וכפי שיכחנו בהן מעת לעת, שהינם בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם החל מיום 2 בפברואר 2025.

(ג) מענק מיוחד בסך 3 מיליון ש"ח למר גולן רובינשטיין מנכ"ל החברה מבעלי השליטה בחברה בגין תרומתו להשלמת עסקת אנגליה.

(ד) אישור תשלום רטרואקטיבי למר יונל כהן, מבעלי השליטה בחברה, בגין כהונתו כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון החברה. ביום 16 באפריל 2025 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות החברה את האמור לעיל.

5. ביום 27 במרץ 2025, הוחלט ע"י דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד בסכום כולל של 195 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 14 באפריל 2025. הדיבידנד למניה הינו 12.567 ש"ח.

6. ביום 5 במאי 2025, מונה אהוד רובינשטיין ליו"ר הדירקטוריון בחברה.

7. ביום 19 ביוני 2025 התקבל פסק בוררות, לפיו נפסק לטובת החברה סך של כ-253 אלפי ליש"ט בגין ההתחשבנות מכירת בתי האבות באנגליה, אשר הועבר לחברה ביום 16 ביולי 2025. לפרטים נוספים ראה באור 9 ג' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

**8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)**

8. ביום 10 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי מניות החברה את עדכון תנאי כהונתו של מר גולן רובינשטיין, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בחברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 3 במאי 2025.

9. ביום 24 באוגוסט 2025 פנתה החברה לרוכשת של בית שבעת הכוכבים (להלן: "הרוכשת") בדרישה למינוי של רואה חשבון שיכריע לגבי מחלוקת ביחס לחישוב התמורה שלא הוסכמה בין הצדדים ומוערכת בסך של כ-900 אלפי ש"ח. ביום 15 בספטמבר 2025, התקבל בידי החברה כתב תביעה מהרוכשת בבית המשפט המחוזי בתל אביב שעניינו תביעה כספית כנגד החברה ומנכ"ל החברה בסך של כ-15 מיליון ש"ח. עיקר התביעה הינה ליקויים מהותיים שהתגלו במבנה בית הדיור המוגן בשל בעיות איטום ורטיבות (ברמת כשל מערכת). ליקויים אשר לכאורה לא הובאו לידיעתה וגרמו לה נזקים.

ביום 15 בספטמבר 2025, התקבל בידי החברה כתב תביעה שהוגש על ידי הרוכשת בבית המשפט המחוזי בתל אביב שעניינו תביעה כספית כנגד החברה ומנכ"ל החברה בסך של כ-15 מיליון ש"ח בגין נזקים לכאורה שנגרמו לרוכשת בשל ליקויים מהותיים שהתגלו במבנה בית הדיור המוגן בשל בעיות איטום ורטיבות (ברמת כשל מערכת), ליקויים אשר לכאורה לא הובאו לידיעתה וגרמו לה לנזקים. בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה להידחות גבוהים מסיכוייה להתקבל ובהתאם לא נעשתה הפרשה בדוח הכספי.

ביום 14 בינואר 2026, הגישה החברה כתב תביעה שכנגד בכל הנוגע לכתב התביעה כאמור לעיל שעניינה תביעה כספית בסך של 20 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה) כנגד הרוכשת. לטענת החברה, הרוכשת הטעתה את החברה בהליך המשא ומתן העולה בבירור כדי חוסר תום לב. במו"מ, מצג שווא והטעיה לשמה.

לעניין מכירת שבעה כוכבים ראו באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים.

פרק רביעי

פרטים נוספים על התאגיד

## פרטים נוספים על התאגיד

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")

תקנה 10 א' - תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים של החברה לשנת 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ 2025	רבעון 4/2025	רבעון 3/2025	רבעון 2/2025	רבעון 1/2025	
48,854	4,116	12,369	11,107	11,262	הכנסות
27,942	7,860	7,526	6,245	6,311	תפעול עלות ההכנסות
<b>20,912</b>	<b>6,256</b>	<b>4,843</b>	<b>4,862</b>	<b>4,951</b>	<b>רווח גולמי</b>
7,496	8,537	-305	-344	-392	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
-3,902	-883	-739	-1,215	-1,065	הוצאות מכירה ושיווק
-10,547	-1,914	-1,906	-5,037	-1,690	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>13,959</b>	<b>1,996</b>	<b>1,893</b>	<b>-1,734</b>	<b>1,804</b>	<b>רווח תפעולי</b>
7,044	1,408	1,417	2,039	2,180	הכנסות מימון
-5,041	-815	-1,569	-1,246	-1,411	הוצאות מימון
-11,641	12	-11,653	-	-	הכנסות אחרות
<b>4,321</b>	<b>12,601</b>	<b>-9,912</b>	<b>-941</b>	<b>2,573</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה</b>
2,857	605	2,312	276	-336	מיסים על ההכנסה
89	-	767	-678	-	סעיפים מיוחדים לאחר השפעת המס
<b>7,267</b>	<b>13,206</b>	<b>-8,278</b>	<b>102</b>	<b>2,237</b>	<b>רווח נקי (הפסד)</b>
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>					
(187)	(187)				הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
<b>7,080</b>	<b>13,019</b>	<b>-8,278</b>	<b>102</b>	<b>2,237</b>	<b>סה"כ רווח (הפסד) אחר</b>
<b>7,080</b>	<b>13,019</b>	<b>-8,278</b>	<b>102</b>	<b>2,237</b>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל</b>

תקנה 10ג' - שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

בתקופת הדוח, לא בוצעו הנפקות של ני"ע לציבור.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות<sup>1</sup> לתאריך הדוח

ערך בדוח הנפרד של החברה - אלפי ש"ח	שער המניה לתאריך הדוח	שיעור החזקה של החברה		מספר המניות המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מניות בהון המונפק	כמות מניות בהון הרשום	סוג מניה וערכה הנקוב	שם החברה
		בהון	מזכויות ההצבעה ומהסמכות למינוי דירקטורים					
177,423	ל.ר	99.99%	99.99%	100,000,009	100,000,010	130,000,000	רגילה בת 0.0001 ש"ח ע.נ.	יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ

<sup>1</sup> ניירות הערך של החברות כאמור אינם נסחרים בבורסה כלשהי בתאריך הדוח על המצב הכספי.

ערך הכספי הנפרד של החברה - אלפי ש"ח	שער המניה לתאריך הדוח	שיעור החזקה של החברה		מספר המניות המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מניות בהון המונפק	כמות מניות בהון הרשום	סוג מניה וערכה הנקוב	שם החברה
		מזכויות ההצבעה ומהסמכות למינוי דירקטורים	בהון					
-	ל.ר	100%	100%	100	100	40,000	רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	הרפז זהב בע"מ

לתאריך המאזן, קיימת יתרת הלוואה שהועמדה לחברת יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ בסך של כ- 10,692 אלפי ש"ח, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בהתאם להוראות מס הכנסה.

**תקנה 12: שינויים בהשקעות החברה בחברות-בת ובחברות כלולות בשנת הדוח**

בתקופת הדוח לא היו שינויים בהשקעות החברה בחברות-בת ובחברות כלולות.

**תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד), לפני מס מתואם ליום 31.12.2025	רווח (הפסד), נקי מתואם ליום 31.12.2025	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד דמי ניהול שקיבלה החברה עד ליום 31.12.2025	דיבידנד דמי ניהול שקיבלה החברה לאחר יום 31.12.2025	ריבית שהחברה או קיבלה או שהיא זכאית לקבל
יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ	12,730	11,863	11,972	-	-	-
הרפז זהב בע"מ	-	-	-	-	-	-

**תקנה 20: מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר/הפסקת מסחר - מועדים וסיבות**

בתקופת הדוח לא נרשמו ני"ע של החברה למסחר בבורסה.

למיטב ידיעת החברה, לא היו הפסקות מסחר בני"ע של החברה למעט במועד פרסום דוח רבעון 1 לשנת 2025 כפי שפורסם ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038237) ובמועד פרסום דוח רבעון 2 לשנת 2025 כפי שפורסם ביום 27 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-064355).

## תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025 לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שכינהו בחברה או בתאגידים בשליטתה (במונחי עלות לחברה):

סה"כ שנתי	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ניהול/ דמי יעוץ	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר (שנתי)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
<b>א ל פ י ש"ח</b>													
4,739				119ד(**)				*3,250	1,370	10.66%	90%	מנכ"ל החברה	גולן רובינשטיין (***)
200									200	15.26%	20%	יו"ר דירקטוריון	אהוד רובינשטיין (****)
859				53(**)				127	679	-	100%	משנה למנכ"ל	אפי כץ
659				60(**)					599	-	100%	מנכ"לית בית גיל הזהב	חני שמש
557									557	-	100%	חשבת ראשית	ליאת אמר (*****)

(\*) כולל מענק מיוחד שאושר באסיפה הכללית ביום 16 באפריל 2025 בסך של 3 מיליון ש"ח בגין תרומתו של מר גולן רובינשטיין לעסקת מכירת מלוא פעילות החברה באנגליה.

(\*\*) תשלום בגין החזקת רכב ופחת בגין הרכב.

(\*\*\*) מנכ"ל החברה, מבעלי השליטה בחברה, מועסק כעובד בחברה, לפרטים נוספים ראה תקנה 22 להלן. ביום 4 במרץ 2025, חדל מר גולן רובינשטיין לכהן כדירקטור בחברה.

(\*\*\*\*) ביום 5 במאי 2025, החל מר אהוד רובינשטיין, מבעלי השליטה בחברה, לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. מר רובינשטיין נותן שירותים לחברה באמצעות חברה פרטית בשליטתו. לפרטים נוספים ראה תקנה 22 להלן.

(\*\*\*\*\*) רוי"ח ליאת אמר תחדל לכהן כחשבת ראשית ביום 5 באפריל 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 4 בינואר 2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-001245).

## פרטים נוספים אודות תנאי ההתקשרות עם נושאי המשרה הבכירה הנ"ל:

(1) לפרטים בדבר תנאי כהונתם והעסקתם של מר גולן רובינשטיין המכהן כמנכ"ל החברה ומר אהוד רובינשטיין, יו"ר דירקטוריון החברה, הנמנים עם בעלי השליטה בחברה, ראו תקנה 22 להלן.

(2) אפי כץ - משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים - בחודש נובמבר 2020 מונה מר אפי כץ למשנה למנכ"ל החברה (עד לאותו מועד כיהן כסמנכ"ל פרויקטים בחברה) על פי תנאי ההעסקתו העדכניים, זכאי מר אפי כץ לשכר חודשי בסך של כ-42 אלפי ש"ח. מר כץ זכאי לקרן השתלמות וכן לרכב. בנוסף, מר כץ זכאי למענק בשיקול דעת בגין שנת 2025 בגובה של כ-127 אלפי ש"ח

(3) ליאת אמר - חשבת ונושאת המשרה הבכירה בתחום הכספים בתקופת הדוח - בחודש נובמבר 2023 מונתה גברת ליאת אמר לחשבת ראשית. בהתאם לתנאי העסקתה זכאית גברת אמר לשכר חודשי ברוטו בסך של 32 אלפי ש"ח, לקרן השתלמות וכן לסך חודשי של 4,000 ש"ח בגין הוצאות רכב. ביום 5 באפריל 2026 תחדל גברת ליאת אמר לכהן כחשבת ראשית (לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 4 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001245)).

\* מר אפי כץ החליף את גברת ליאת אמר בתפקידה כנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים למועד אישור הדוח.

(4) חני שמש - מנכ"לית בית גיל הזהב - בחודש ינואר 2023 מונתה גברת חני שמש למנכ"לית בית גיל הזהב. בהתאם לתנאי העסקתה זכאית גברת שמש לשכר חודשי ברוטו בסך של 36 אלפי ש"ח. גברת שמש זכאית לקרן השתלמות וכן לרכב.

## תקנה 21א - השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח הינם ה"ה גולן רובינשטיין, ארנון רובינשטיין, יונל כהן, נורית מור, אהוד רובינשטיין ומיה רייטמן ("בעלי השליטה") והמחזיקים יחדיו, במישרין ובאמצעות תאגידים בשליטתם, בכ-61.04% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. בין בעלי השליטה בחברה קיים הסכם בעלי מניות מיום 23 באפריל 2006 ("הסכם השליטה"), לפיו מוסדרים היחסים בין שתי קבוצות השליטה בחברה, כאשר נכון למועד הדוח קבוצת שליטה אחת מונה את ה"ה ארנון רובינשטיין, גולן רובינשטיין ומיה רייטמן, וקבוצת שליטה שנייה מונה את נ.נ.ד.י.מ. ניהול (2006) בע"מ (שלמיטב ידיעת החברה בעלי השליטה בה הינם ה"ה יונל כהן ונורית מור בחלקים שווים) ור.ק.ע. - אבות בע"מ (שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטתו המלאה של מר אודי רובינשטיין).

הסכם השליטה כולל, בין היתר, הוראות בדבר הצבעה משותפת באסיפות הכלליות של החברה והסכמות לגבי מינוי שווה של דירקטורים לכל קבוצת שליטה. כמו כן, במסגרת הסכם השליטה נקבעה החזקת גרעין שליטה משותפת ונקבעו מגבלות ביחס לביצוע עסקאות במניות שבבעלות הצדדים והנכללות בגרעין השליטה.

ביום 25 בפברואר 2025, הודיעו בעלי השליטה לחברה כי נחתמה תוספת להסכם השליטה שעיקריה מפורטים בדיווח החברה מיום 26 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013280) אשר לא מומשה ולפיכך לא חל שינוי בהסכם השליטה והוא ממשיך לחול ולחייב את בעלי השליטה בחברה.

## תקנה 22 - עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש בהן ענין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד מועד פרסום דוח זה, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

(1) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"):

(א) הסכם העסקה של מר גולן רובינשטיין, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, כמנכ"ל החברה

לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר גולן רובינשטיין בתקופה של שלוש שנים החל מיום 3 במאי 2022, ראו תקנה 22 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2024 ("תנאי הכהונה הקודמים של מר גולן רובינשטיין").

ביום 16 באפריל 2025, אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות החברה מענק מיוחד בחריגה ממדיניות התגמול בסך של 3 מיליון ש"ח למר גולן רובינשטיין בגין תרומתו לעסקת מכירת מלוא פעילות החברה באנגליה.

ביום 10 באוגוסט 2025, אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), בהתאם להוראות סעיף 275(א1) לחוק החברות, את תנאי העסקה של מר גולן רובינשטיין כמנכ"ל החברה לתקופה של 3 שנים החל מיום 3 במאי 2025, כמפורט להלן בס"ק זה (להלן "תנאי העסקה הנוכחיים של מר רובינשטיין"). לפרטים נוספים, ראו דוח זימון משלים של האסיפה הנ"ל מיום 7 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058732) ודוח תוצאות האסיפה הנ"ל מיום 10 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-059118).

להלן יפורטו עיקרי תנאי העסקה הנוכחיים של מר רובינשטיין כמנכ"ל החברה:

1. יחסי עובד מעביד – מר רובינשטיין מועסק כעובד בחברה;
2. שכר חודשי – שכר חודשי של 90% משרה בגובה של 86,000 ש"ח כאשר הסכום צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו המדד שפורסם ביום 15 ביוני 2025) ("מדד הבסיס") (להלן בס"ק זה: "השכר החודשי"). מובהר כי הגם שהשכר החודשי הינו ביחס להיקף משרה של 90%, מר רובינשטיין כמנכ"ל החברה הינו נושא משרה בחברה וכפוף להוראות סעיף 254 לחוק החברות וזאת בפרט ביחס לאי תחרות עם עסקי החברה וכן אי ניצול הזדמנויות של החברה.
3. רכב – החברה תעמיד לרשות מר רובינשטיין רכב חברה בשווי שלא יעלה על 299 אלפי ש"ח צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2010, שנכון למועד זה, עומד על סך של כ-373,063 ש"ח ("עלות הרכב"), ותישא בכל הוצאותיו לרבות אחזקה, דלק ביטוח ורישיון. שווי השימוש עבור העמדת הרכב כאמור ישולם על יד מר גולן רובינשטיין לרשויות המס כדין. במקרה בו יוותר מר רובינשטיין על העמדת רכב חברה לרשותו, יתווספו לשכר החודשי סך של כ-9,357 ש"ח, המשקף עלות לחברה בסך של כ-9,357 ש"ח וביחד עם השכר החודשי עלות כוללת חודשית אפשרית בסך של כ-117 אלפי ש"ח.
4. אחרות – החברה תעמיד למר גולן רובינשטיין טלפון סלולארי, מחשב נייד ומחשב בביתו, לרבות לרכוש רכב בעלות גבוהה יותר, כאשר מר רובינשטיין יישא בעלות העודפת מעבר לעלות הרכב (להלן: "חלקו היחסי"), וכך גם בעלויות התפעול, ביטוחים וטיפול במוסכים, הנגזרות משווי הרכב החדש, כאשר בעת מכירת הרכב יזוכה מר רובינשטיין בחלקו היחסי מתמורת המכירה, טזאת לאור כך כי השינוי כאמור אינו משית כל עלות נוספת על החברה ואין בו כדי לשנות את עלות תנאי העסקתו כפי שאושרו על ידי מוסדות החברה, כמפורט לעיל.
4. אחרות – החברה תעמיד למר גולן רובינשטיין טלפון סלולארי, מחשב נייד ומחשב בביתו, לרבות חיבור לאינטרנט ותישא בכל ההוצאות הכרוכות באחזקתם. בנוסף, מר גולן רובינשטיין יהיה

זכאי להוצאות אשל ואירוח סבירות, עיתונות ערב או בוקר והוצאות בדיקות רפואיות תקופתיות ("סקר"), על חשבון החברה.

5. הודעה מוקדמת – כל צד יוכל להפסיק את ההתקשרות על פי הסכם העסקה על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב בת 90 ימים מראש. למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית להביא לסיום העסקתו של מר גולן רובינשטיין לאלתר, במקרים מקובלים שיקבעו, הכוללים, בין היתר, מקרה בו יבצר ממר רובינשטיין לכהן כמנכ"ל החברה במשך תקופה של למעלה מ-60 יום.

6. ימי הבראה – 10 ימים בשנה.

7. ימי חופשה – 24 ימים בשנה.

8. ימי מחלה – כמקובל לנושאי המשרה בחברה.

9. שיפוי ופטור – תנאי העסקה של מר גולן רובינשטיין יכללו פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.

10. מנגנון מענק שנתי – מר רובינשטיין יהיה זכאי למענק שנתי בגין כל שנה שמר גולן רובינשטיין יכהן כמנכ"ל החברה בהתאם להוראות כדלהלן:

א. בכפוף להתקיימות תנאי הסף כמפורט להלן, מר רובינשטיין יהיה זכאי למענק בשיעור של 2.5% מהרווח המזכה למענק (כהגדרתו להלן) ("המענק השנתי") ;

ב. "הרווח המזכה למענק" – משמע – הרווח שעל בסיסו יחושב המענק שהינו הרווח המאוחד, לפני מסים על ההכנסה בנטרול הפרשי שיעור מנדל"ן להשקעה (כולל מחברות כלולות), בנטרול הוצאות מימון מהצמדה למדד של פיקדונות דיירים ולפני השפעת המענק, ובנטרול הפחתה או רווח כתוצאה ממכירת בית שבעת הכוכבים, הכל על פי הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ;

ג. תנאי סף לתשלום המענק – המענק השנתי ישולם בהתקיים כי הרווח המזכה למענק (כהגדרתו לעיל) לשנה הרלבנטית לא יפחת מ-9 מיליון ש"ח. להסרת ספק יובהר כי בכפוף להתקיימות תנאי הסף הנ"ל, המענק השנתי ישולם החל מהשקל הראשון ;

ד. במידה והמענק השנתי יעלה על 250 אלפי ש"ח, סך של 20% מהמענק יעוכב (להלן: "המענק המעוכב"), והזכאות לחלק זה תותנה בהשגת יעד הרווח הבא לשנה העוקבת, כדלקמן :

i. הרווח המזכה למענק לשנה העוקבת, יהיה לפחות 75% מהרווח המזכה למענק בשנה הנוכחית ;

ii. במידה והרווח המזכה למענק בשנה העוקבת יהא 110% מהרווח המזכה למענק בשנה הנוכחית המנכ"ל יהא זכאי להגדלת המענק המעוכב ב-25%, ובלבד שסך המענק המעוכב יחד עם המענקים השוטפים לתשלום בשנה לא יעלו על סך של 250 אלפי ש"ח.

ה. המענק השנתי המרבי בגין שנת 2025 הינו בהתאם למנגנון המפורט לעיל (שהינו המנגנון שהיה קיים עד ליום 2 במאי 2025), לא יעלה על 250 אלפי ש"ח.

ו. במקרה שמר רובינשטיין יחדל לכהן כמנכ"ל החברה (בהתאם להוראות ס"ק 5 לעיל) במהלך שנה קלנדארית, מכל סיבה שהיא, מר רובינשטיין יהיה זכאי למענק השנתי בהתאם לחלק

היחסי של התקופה בה כיהן כמנכ"ל החברה, לרבות בגין תקופת ההודעה המוקדמת, והתנאים כאמור בס"ק ד' לעיל בדבר המענק המעוכב לא יחולו, באופן שמר רובינשטיין יהיה זכאי לחלק היחסי של המענק השנתי בהתאם לתקופת כהונתו – במלואו.

ז. מר רובינשטיין יתחייב להשיב לחברה סכומים ששולמו לו בגין המענק השנתי בהתבסס על נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה למעט כתוצאה של אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה.

ח. מובהר כי במסגרת עדכון והארכת תנאי כהונתו של מר רובינשטיין, מנגנון המענק כאמור לעיל מתייחס לשנת 2025 בלבד. היינו, הזכאות למענק ביחס לשנים שלאחר מכן, מותנית באישור (ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה) של מנגנון חדש בהתאם ליעדים שיקבע דירקטוריון החברה.

ט. בהתאם לדוחות הכספיים לשנת 2025, הרווח המזכה למענק לשנת 2025 עומד על כ- 16 מיליון ש"ח ממנו ייגזר מענק למנכ"ל לשנת 2025 בסך של כ- 250 אלפי ש"ח.

#### מנגנון מענק שנתי החל משנת 2026

מנגנון המענק השנתי למר רובינשטיין, בגין השנים שהחל משנת 2026, ייקבע בהתאם ליעדים שיאושרו על ידי מוסדות החברה, כאשר מנגנון המענק יאושר על ידי מוסדות החברה ולרבות האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

יצוין, כי מלוא הסכומים המפורטים לעיל צמודים למדד הבסיס כהגדרתו לעיל.

#### **(ב) הסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו של מר אהוד רובינשטיין (להלן בס"ק זה: "חברת הניהול") למתן שירותי יו"ר דירקטוריון**

ביום 3 במאי 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת התקשרות החברה עם חברת הניהול בקשר להעמדת שירותי ניהול וליווי עסקאות בהתאם לצרכי החברה ("הסכם שירותי הניהול הקודם") בתמורה לסך חודשי של 13 אלפי ש"ח לחודש צמוד למדד (סך של כ-15 אלפי ש"ח למועד זה).

למידע ופרטים נוספים אודות תנאי ההתקשרות ראו דוח מידי מתוקן שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022, בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה (מס' אסמכתא: 2022-01-053257).

ביום 22 בדצמבר 2025, אישרה האסיפה השנתית של החברה, בין היתר, לאחר שהתקבלו אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(א) לחוק החברות, את הארכת התקשרות החברה עם חברת הניהול בקשר להעמדת שירותים (יו"ר דירקטוריון) לחברה בתוקף ל-3 שנים החל מיום 23 ביולי 2025 באותם התנאים של הסכם הניהול הקודם למעט כך ששירותי הניהול יינתנו בגין כהונתו של מר אהוד רובינשטיין כיו"ר דירקטוריון (חלף שירותי ניהול וליווי עסקאות הנוכחיים) ("שירותי הניהול") וכן שבנוסף לדמי הניהול (כמפורט להלן) ישולם לחברת הניהול גמול דירקטורים (כמפורט להלן) ("הסכם שירותי הניהול המעודכן").

#### להלן יפורטו עיקרי תנאי הסכם שירותי הניהול המעודכן:

1. שירותי הניהול של חברת הניהול יועמדו באמצעות מר אהוד רובינשטיין המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה;

2. מעמדו של מר אהוד רובינשטיין מטעם חברת הניהול שיעמיד את שירותי הניהול הינו מעמד של נותן שירותים עצמאי וההתקשרות בין החברה לבין חברת הניהול לא תתפרש כיוצרת יחסי עובד מעביד בין מי מטעמה של חברת הניהול לבין החברה ;
3. חברת הניהול תהיה זכאית לקבל גמול השתתפות וגמול שנתי כפי שמושם ליתר הדירקטורים החיצוניים בחברה כפי שיהיו מעת לעת (כמפורט לעיל) (לעיל ולהלן בס"ק זה: "גמול דירקטורים");
4. בנוסף לגמול דירקטורים, חברת הניהול תהא זכאית לדמי הניהול חודשיים בגובה של כ-13 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה לעיל ולהלן: "דמי הניהול") כשהם צמודים מדי חודש בחודשו למדד המחירים לצרכן החל מחודש יולי 2019. דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול מדי חודש ביום הראשון לכל חודש בגין החודש שחלף. למועד דוח זה, דמי הניהול הינם בסך של כ- 15,168 ש"ח, בתוספת מע"מ ;
5. בנוסף, חברת הניהול תהיה זכאית להחזר הוצאות סבירות, אשר חברת הניהול מוציאה במסגרת שירותי הניהול לחברה, והקשורות במישרין לכהונתו של מר אהוד רובינשטיין כיו"ר דירקטוריון החברה והכוללות, בין היתר, הוצאות אירוח ונסיעות, וזאת כנגד הצגת קבלות/חשבוניות בגין ההוצאות הנ"ל ;
6. כל צד יוכל להפסיק את ההתקשרות על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב בת 60 ימים מראש ובכתב ;
7. החברה לא תידרש לשלם לחברת הניהול או למי מטעמה, עבור שירותי הניהול, כל תשלום נוסף מעבר לגמול דירקטורים ודמי הניהול ולהחזר ההוצאות כמפורט לעיל ;
8. תנאי הכהונה של מי מטעמה של חברת הניהול יכללו פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה ;
9. היקף משרה : כ-20% משרה.

**(ג) גמול למר יונל כהן, מבעלי השליטה בחברה, בגין כהונתו כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון החברה (לשעבר)**

1. מר יונל כהן, כיהן כדירקטור (וכדירקטור חליף) בחברה בתקופה שהחל מיום 9 במאי 2023 ועד ליום 18 בספטמבר 2023 ("תקופת הכהונה כדירקטור") ובתקופה שהחל מיום 18.9.2023 ועד ליום 14.2.2025 כיהן כיו"ר דירקטוריון החברה ("תקופת הכהונה כיו"ר דירקטוריון"). במהלך תקופת הכהונה כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון, מר יונל כהן לא קיבל תגמול כלשהו. במהלך תקופת הכהונה הקודמת מר כהן לא קיבל תגמול כלשהו.
- ביום 16 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-027681) אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי מניות החברה : (א) תשלום רטרואקטיבי בסך כולל של 47,847 ש"ח בתוספת מע"מ למר יונל כהן בגין תקופת הכהונה כדירקטור של גמול השתתפות וגמול שנתי בסכום קבוע (בטווח שבין הסכום "הקבוע" לסכום ה"מירבי" המפורטים בתקנות הגמול - כהגדרתן להלן), לפי דרגתה של החברה, כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). התשלום המוצע כאמור הינו בסך כולל של 47,847 ש"ח בתוספת מע"מ ("התשלום בגין תקופת הכהונה כדירקטור"); ו-(ב) תשלום רטרואקטיבי בגין תקופת הכהונה כיו"ר דירקטוריון

בסך כולל של 248,543 ש"ח בתוספת מע"מ (המשקף סך חודשי של כ-14,620 ש"ח) ("התשלום בגין תקופת הכהונה כיו"ר דירקטוריון"), וזאת הבתאם למדיניות התגמול של החברה.

2. ביום 22 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-102176), אישרה האסיפה השנתית של בעלי מניות החברה את מינויו של מר יונל כהן כדירקטור בחברה, החל מיום 22 בדצמבר 2025 וכן את זכאותו של מר יונל כהן להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים המקובלים בחברה וכפי שיעודכנו מעת לעת, להתחייבות לשיפוי ולמתן פטור בנוסח המקובל בחברה. מר יונל כהן הודיע לחברה כי הוא מוותר על זכאותו לשכר דירקטורים כמקובל בחברה.

#### **(ד) הארכת תוקף פטור ושיפוי לנושאי משרה שהינם בעלי השליטה ו/או קורביהם ו/או מי מטעמם**

לפרטים אודות אישור אסיפת בעלי המניות להארכת תוקף פטור ושיפוי לנושאי משרה שהינם בעלי השליטה ו/או קורביהם ו/או מי מטעמם, ראו סעיף (3)(ב) להלן.

#### **(2) עסקאות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")**

##### **(א) הארכת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה**

ביום 14 באפריל 2024 ובחודש מרץ 2026 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם להוראות סעיף 1ב1 לתקנות ההקלות, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה נוספת, וזאת בגבול האחריות שלא יעלה על 10 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופה של שנה אחת, ובפרמיית ביטוח של כ-28 אלפי דולר ארה"ב בשנה וזאת בתוקף עד ליום 30 בספטמבר 2026.

##### **(ב) גמול לדירקטורית הנמנית עם בעלי השליטה בחברה**

ביום 16 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לסעיף 1ב1(3) לתקנות ההקלות, תשלום לדירקטורית המכהנת, הגברת מיה רייטמן, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, של גמול השתתפות וגמול שנתי בסכום קבוע (בטווח שבין הסכום "הקבוע" לסכום ה"מירבי" המפורטים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). יצוין כי גמול זה זהה לגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים בחברה, אינו עולה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור אחר בחברה ואינו עולה על הסכום המרבי שניתן לשלם לדירקטור חיצוני לפי תקנות 4,5 ו-7 לתקנות הגמול. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-031339). ביום 3 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לסעיף 1ב1(3) לתקנות ההקלות, מחדש את גמול הדירקטורים לו זכאית גברת רייטמן. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 5 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-014682).

#### **(3) עסקאות אחרות**

##### **(א) מדיניות תגמול**

ביום 13 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית את עדכון מדיניות התגמול של החברה ואת אישורה לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים אודות תנאי מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, לרבות הנימוקים לאישורה, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום

1 ביוני 2023, בדבר דוח זימון אסיפת בעלי המניות של החברה (מס' אסמכתא: 2023-01-060177) ובדבר דוח זימון מתקן לאסיפת בעלי המניות של החברה מיום 7 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-062712).

#### **פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה** (ב)

באסיפת בעלי המניות מיום 1 בפברואר 2022 אושרו, בין היתר, הארכת התחייבות החברה לשיפוי נושאי המשרה בחברה, שהינם בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם ומתן פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה, שהינם בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם, לשלוש שנים נוספות, כך שהפטור מאחריות לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל שליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעברו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי. לפרטים נוספים ובכלל זה לתנאי כתבי הפטור והשיפוי ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2021, בדבר זימון אסיפת בעלי מניות החברה (מס' אסמכתא: 2021-01-185190). יצוין כי על פי תנאי השיפוי העדכניים, סכום השיפוי המרבי, שעשויה החברה לשלם במצטבר, לא יעלה על שיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדו"חות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל או 2 מיליון דולר ארה"ב, לפי הגבוה מבניהם, בתוספת סכומי הביטוח שהחברה תקבל ממבטחים בגין האירועים שבגינם מתבקש השיפוי.

ביום 16 באפריל 2025 אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי מניות החברה: (א) הארכת התחייבות החברה לשיפוי נושאי המשרה המכהנים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברה אחרת, וכפי שיכהנו בהן מעת לעת, שהינם בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם החל מיום 2 בפברואר 2025; ו- (ב) הארכת מתן פטור מאחריות לנושאי המשרה המכהנים בחברה ו/או בחברות בת שלה ו/או בחברות קשורות של החברה וכפי שיכהנו בהן מעת לעת, שהינם בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם החל מיום 2 בפברואר 2025. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה הנ"ל מיום 10 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015917) וכן דוח אודות תוצאות האסיפה מיום 16 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-027681).

#### **גמול דירקטורים ודירקטורים חיצוניים** (ג)

במהלך שנת 2025 שילמה החברה גמול דירקטורים (גמול שנתי וגמול השתתפות) בסך כולל של כ- 1,110 אלפי ש"ח (כולל תשלום בגין הרבעון הרביעי של 2025 ששולם לאחר תאריך המאזן - בתחילת שנת 2025). הגמול הניתן לדירקטורים בחברה הינו בסכום קבוע (בטווח שבין הסכום "הקבוע" לסכום ה"מירבי" המפורטים בתקנות הגמול, לפי דרגתה של החברה.

עדכון גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים המכהנים בחברה (למעט דירקטורים חיצוניים)

ביום 22 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-102176), אישרה האסיפה השנתית של החברה (להלן: "האסיפה השנתית"), בין היתר, כי החל ממועד אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, גמול הדירקטורים יעודכן, היינו תשלום של גמול השתתפות בסכום קבוע שהינו בטווח שבין הסכום "הקבוע" לסכום ה"מירבי" המפורטים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), וגמול שנתי בגובה הסכום "המירבי" כהגדרתו בתקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהיה מעת לעת (הנקבעת על בסיס הונה העצמי של החברה, כאמור בתקנות הגמול). לפרטים ראו דוח זימון האסיפה הנ"ל מיום

### עדכון גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים המכהנים בחברה (למעט דירקטורים חיצוניים)

ביום 22 בדצמבר 2025, אישרה האסיפה השנתית, בין היתר, את עדכון הגמול השנתי וגמול ההשתתפות של הדח"צים המכהנים בחברה ו/או אשר יכהנו בחברה, באופן שישולם לדח"צים בחברה, החל מהמועד בו ימונה דח"צ חדש לדירקטוריון החברה ואילך (היינו במועד בו ימונה דירקטור חיצוני חלף פרופ' עודד מימון, נוכח סיום תקופת כהונתו השלישית בחודש יולי 2026), לגמול השתתפות בסכום קבוע שהינו בטווח שבין הסכום "הקבוע" לסכום ה"מירבי" המפורטים בתקנות הגמול וגמול שנתי בגובה הסכום "המרבית" כהגדרתו בתקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהיה מעת לעת (הנקבעת על בסיס הונה העצמי של החברה, כאמור בתקנות הגמול).

### תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בסמוך למועד הגשת הדוח

לפרטים אודות העברת מניות ממר מרדכי רובינשטיין ז"ל, אביהם של ה"ה גולן רובינשטיין, מיה רייטמן וארנון רובינשטיין, לאחרונים אשר הינם מבעלי השליטה בחברה, ראו דיווחי החברה מיום 4 באפריל 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-024845, 2025-01-024846, 2025-01-024847, ו-2025-01-024843).

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה כאמור, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003274).

### תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים

לפרטים ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים לעיל.

### תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה

ההון הרשום של החברה מורכב מ-30,000,000 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כ"א.

ההון המונפק של החברה מורכב מ-17,952,037 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כ"א.

ההון המונפק והנפרע כולל 2,384,452 מניות רגילות המוחזקות באמצעות יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("יצלף" ו-"המניות הרדומות בידי יצלף"). יצלף ויתרה באופן בלתי חוזר על זכויות ההצבעה והזכויות בהון המניות (לרבות זכויות לקבלת דיבידנד) מכוח החזקתה במניות, זאת כל עוד המניות תהיינה בבעלותה וכל עוד יצלף מוחזקת בבעלות מלאה של החברה. החברה מתייחסת למניות לפי כל דין כמניות רדומות (כהגדרת המונח בסעיף 308 לחוק החברות, תשנ"ט 1999-), כאילו היו בבעלותה של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 במרץ 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-022734). בנוסף למניות הרדומות בידי יצלף, קיימות 51,000 מניות רגילות המוחזקות על ידי החברה, כך שסך המניות הרדומות של החברה הינם 2,435,452 מניות רדומות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-123855).

### תקנה 25 א - מען רשום

מען: רח' משה דיין 66 תל אביב מיקוד 6732003

כתובת הדואר האלקטרוני: sec@golden-house.co.il

מספר טלפון: 03-6300600

מספר פקס: 03-6300700

**תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד**

שם	יונל כהן	אהוד רובינשטיין – יו"ר דירקטוריון	איתי קרינסקי	משה בורוביץ
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור בתאגיד	22.12.2025	24.04.2006	18.01.2022	25.12.2018
מספר ת.ז.	014963268	051716165	023082902	027858356
תאריך לידה	22.06.1960	17.04.1953	30.09.1967	14.09.1970
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	רחוב יאיר 10, רמת השרון	רחוב יעקב וייס 4 רמת אביב ג', ת"א	רחוב יעקב זרובבל 15, תל אביב	רחוב חיים שורר 16א', ת"א
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	לא	לא	חבר בוועדת ביקורת, בוועדת התגמול, בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובוועדת אסטרטגיה.
דח"צ/ דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא
השכלה	בוגר מתמטיקה ומדעי המחשב BSC – אוניברסיטת תל אביב	בוגר המכללה לביטוח.	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת שפילד	רו"ח; בוגר מדעי המחשב וראיית חשבון מטעם אוניברסיטת ת"א; תואר שני במנהל עסקים מטעם אוניברסיטת בן גוריון.
עיסוק עיקרי ב- 5 שנים אחרונות	2019-2022 – יו"ר דירקטוריון רבד בע"מ. 2023-2025 יו"ר דירקטוריון החברה. 2022 ואילך חבר ועדת השקעות קבוצת מנורה- נוסטרו 2021 ואילך – יו"ר דירקטוריון טראלייט בע"מ. 2017 ואילך – דירקטור במנורה מבטחים והחזקות בע"מ. 2020 ואילך – דירקטור במנורה מבטחים אנרגיה בע"מ.	מכהן במגוון רב של תפקידים בקבוצת מגדל חברה לביטוח	עד שנת 2020 - מנהל ושותף במשרד עו"ד ש.קרינסקי משנת 2020 - עו"ד עצמאי	מנכ"ל MTI Wireless Edge ודירקטור בה ובכל החברות בקבוצת MTI.
משמש כדירקטור בחברות אחרות	אלה ר. הנדסת בנין והשקעות בע"מ, מנורה מבטחים והחזקות בע"מ, מנורה מבטחים אנרגיה בע"מ, טראלייט בע"מ וחברות פרטיות נוספות	דירקטור בחברות הבת יצלף והרפז; דירקטור באיסתא ליינס בע"מ משנת 2007; דירקטור בהסתיר אלטיב בע"מ משנת 2008; דירקטור בוואלה טורס בע"מ.	דירקטור מנהל בחברת אתנע נדלן בע"מ	מטי ווירלס אדג' בע"מ - חברה הנסחרת בבורסת ה AIM בלונדון, במסגרתה חבר דירקטוריון בכל 11 חברות הבנות שלה.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא
מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית	כן	לא	לא	כן

שם	אמיר בן יהודה	לימור דנש	עודד מימון	מיה רייטמן
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור התאגיד	25.03.2020	23.07.2019	13.07.2017	1.12.2014
ת.ז.	059670206	027392760	050536218	034407601
תאריך לידה	21.05.1965	02.02.1975	16.05.1951	25.02.1978
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית ואמריקאית	ישראלית
מען	רחוב ברודצקי 14, תל אביב	רחוב לאה רבין 20, ראשון לציון	רחוב איתן 54, ת.ד. 26, ניר צבי 7290500	רחוב הרכש 24, תל-אביב
חברות בוועדות הדירקטוריון	חבר בוועדת ביקורת, בוועדת התגמול, בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, בוועדת השקעות ובוועדת אסטרטגיה	חבר בוועדת ביקורת, בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, בוועדת השקעות ובוועדת אסטרטגיה	חבר בוועדת ביקורת, בוועדת התגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא
דח"צ/ דירקטור בלתי תלוי	דח"צ	דירקטורית בלתי תלויה	דח"צ	לא
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא
השכלה	בוגר תואר ראשון בכלכלה מורחב מטעם אוניברסיטת תל אביב.	בוגרת תואר ראשון בכלכלה וניהול מטעם המכללה למנהל; מוסמכת לימודי משפט (MA) מטעם אוניברסיטת בר אילן; בעלת רישיון יועץ השקעות ומנהל תיקים	דוקטור לבינה מלכותית מטעם אוניברסיטת פרדו (ארה"ב); מסטר בחקר ביצועים מטעם הטכניון; מהנדס תעשייה וניהול ומכונות מטעם הטכניון	בוגרת מכללה למנהל במשפטים; בוגרת אוניברסיטת תל אביב במשפטים מסחרי
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	מנכ"ל בבנק ההשקעות DBInv בע"מ מנכ"ל בחברת ליעוץ כלכלי דה-קלו בן יהודה ושות' בע"מ	סמנכ"ל בכירה בכלל חברה לביטוח מנהלת השקעות ראשית בכלל עמיתים	פרופסור מן המניין להנדסה באוניברסיטת תל אביב	יועצת שיווק עצמאית נהלת שיווק בחברת אלרון ונצ'רס
משמש כדירקטור בחברות אחרות	מכהן כדח"צ בחברת אורד מערכות הציבורית. כדירקטור באגש"ח מדף פלזית ובמדף מפעלי דפי פלסטיק בע"מ, יו"ר דירקטוריון עמותת ביה"ס בטבע ויו"ר דירקטוריון בפולברניס ברקת בן יהודה בע"מ	דירקטורית ברפק תקשורת ותשתיות בע"מ דח"צית בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ דח"צית בקבוצת אשטרום בע"מ.	-	דירקטורית בחברות הבת יצלף והרפז
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	אחותם של מר גולן רובינשטיין ומר ארנון רובינשטיין.
מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית	כן	כן	לא	לא

**תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד**

שם	גולן רובינשטיין	חני שמש	ליאת אמר	דורון כהן	אפי כץ
<b>תאריך תחילת כהונה</b>	13.07.2023	08.01.2023	1.11.2023	31.08.2014	10.12.2014
<b>ת.ז.</b>	23512379	040603599	040395568	028015592	039914304
<b>תאריך לידה</b>	23.11.1967	04.11.1980	25.4.1980	10.10.1970	24.4.1983
<b>תפקידו בתאגיד</b>	מנכ"ל החברה	מנכ"לית בית גיל הזהב תל אביב	חשבת ראשית והאחראית הבכירה לכספים לתקופת הדוח	מבקר פנימי	משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים
<b>השכלה</b>	בוגר חשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת תל אביב. מוסמך מנהל עסקים אוניברסיטת תל אביב - נורת'ווסטרן.	קורס דירקטורים ומשרות בכירות – אוניברסיטת ת"א, להב; תואר שני במשפטים לבוגרי כלכלה – אוניברסיטת בר אילן. תואר ראשון בכלכלה וניהול – מכללה אקדמית ת"א יפו.	בוגרת תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה – האוניברסיטה הפתוחה. רו"ח מוסמכת מטעם מועצת רו"ח בישראל.	בוגר מנהל עסקים במכללה למנהל	בוגר כלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת בר אילן; מוסמך מנהל עסקים (שיווק) מטעם אוניברסיטת בר אילן
<b>התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות</b>	2002 ואילך – מנכ"ל החברה.	סמנכ"לית סחר של סלא – אמצע שנת 2020 עד אוקטובר 2022. מנהלת מקצועית של חטיבת הסחר מ-2017 ועד 2020.	2018-2023: סמנכ"לית כספים בקבוצת דוד אזולאי יזמות וביצוע בתחום הנדל"ן. 2012-2022: מרצה בקורס פיננסית מתקדמת – האוניברסיטה הפתוחה.	מבקר פנימי, שותף במשרד "פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ" משנת 2004	סמנכ"ל פרוייקטים בחברה עד לחודש נובמבר 2020, מאותו מועד משנה למנכ"ל נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים החל מחודש מרץ 2026.
<b>בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד</b>	אח של מיה רייטמן וארנון רובינשטיין.	לא	לא	לא	לא

- \* ביום 14 בפברואר 2025 חדל מר יונל כהן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 16 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010960). ביום 22 בדצמבר 2025 החל מר יונל כהן ככהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 22 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-102178).
- \* ביום 4 במרץ 2025 חדל מר גולן רובינשטיין, מנכ"ל החברה הנמנה על בעלי השליטה בחברה, לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 5 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-014676).
- \* ביום 5 במאי 2025 החל מר אהוד רובינשטיין, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, לכהן כיו"ר דירקטוריון בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 6 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-031562).
- \* ביום 22 בדצמבר 2025 חדל מר דן וייס, לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 22 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-102177).

\* ביום 22 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה השנתית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר אמיר בן יהודה לתקופת כהונה שלישית כדירקטור חיצוני בחברה לתקופה של שלוש שנים, בתוקף החל מיום 25 במרץ 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 22 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-102176). כמו כן, האסיפה כאמור אישרה את חידוש כהונתם של הדירקטורים המכהנים בחברה (שאינם דח"צים), לפרטים נוספים ראו תקנה 29(ג) להלן.

\* **לפרטים אודות מצבת נושאי המשרה הבכירה של החברה, ראו דיווח החברה מיום 22 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-102180).**

### **תקנה 26ב' - מורשה חתימה של התאגיד**

למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

### **תקנה 27 - רואה החשבון המבקר של התאגיד**

רואי החשבון של החברה: קוסט פורר גבאי את קסירר ושות' - רואה חשבון, רח' מנחם בגין 144א', תל אביב.

### **תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון**

בתקופת הדוח לא חלו שינויים בתזכיר ובתקנון החברה.

### **תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים**

#### **תקנה 29(א)**

א. ביום 27 במרץ 2025, הוחלט ע"י דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד בסכום כולל של 195 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 14 באפריל 2025. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021929).

ב. ביום 26 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 25 בנובמבר 2025) שינוי של תנאי הכהונה הנ"ל בקשר עם העמדת הרכב למר רובינשטין, לפיו אושר למר רובינשטין כי יירכז רכב בעלות גבוהה יותר מסך של כ-373 אלפי ש"ח (בהתאם לתנאי הכהונה) ובלבד שהחברה תישא בעלות הנ"ל ומר רובינשטין יישא ביתרת העלות העודפת (היינו, מעל לסך של כ-373 אלפי ש"ח). כמו כן, מר רובינשטין יישא בחלק יחסי (לפי יחס העלויות כאמור ("חלקו היחסי")) בעלויות הנגזרות משווי רכב יקר יותר כגון ביטוח מקיף לרכב טיפול שוטף וכו', ובהתאם בעת מכירת הרכב מר רובינשטין יקבל את חלקו היחסי בתמורת מכירת הרכב. האישור כאמור, הינו בכפוף לכך כי השינוי בתנאי הכהונה כאמור אינו משית עלויות נוספת על החברה ואין בו כדי לשנות את עלות תנאי העסקתו כפי שאושרו על ידי מוסדות החברה ובכלל זה באסיפה מיום 10.8.2025.

#### **תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית שנתית ואסיפות מיוחדות**

א. ביום 16 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-027681), אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי מניות החברה את הנושאים להלן: [א] הארכת התחייבות החברה לשיפוי נושאי המשרה המכהנים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברה אחרת, וכפי שיכהנו בהן מעת לעת, שהינם בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם החל מיום 2 בפברואר 2025; [ב] הארכת מתן פטור מאחריות לנושאי המשרה המכהנים בחברה ו/או בחברות בת שלה ו/או בחברות קשורות של החברה וכפי שיכהנו בהן מעת לעת, שהינם בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם החל מיום 2 בפברואר 2025; [ג] מענק מיוחד למר גולן רובינשטין מנכ"ל החברה מבעלי השליטה בחברה בגין תרומתו להשלמת עסקת אנגליה; ו- [ד] תשלום רטרואקטיבי למר יונל כהן, מבעלי השליטה בחברה, בגין כהונתו כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בדיווח הנ"ל אודות תוצאות ההצבעה וכן בדוח זימון האסיפה כפי שפורסם ביום 10 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015917).

ב. ביום 10 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-059118), אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי מניות החברה את עדכון תנאי כהונתו של מר גולן רובינשטיין, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו של מר גולן רובינשטיין, ראו תקנה 22(א) לעיל וכן בדיווח הנ"ל אודות תוצאות ההצבעה ובדוח זימון האסיפה המתוקן כפי שפורסם ביום 7 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-058732).

ג. ביום 22 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-102176), אישרה האסיפה השנתית של בעלי מניות החברה את הנושאים להלן : [א] מינוי מחדש של מר אהוד רובינשטיין המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, הנמנה על בעלי השליטה בחברה ; [ב] מינוי מחדש של הגברת מיה רייטמן המכהנת כדירקטורית בחברה, הנמנית על בעלי השליטה בחברה ; [ג] מינוי מחדש של מר משה בורוביץ המכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה ; [ד] מינוי מחדש של מר איתי קרינסקי המכהן כדירקטור בחברה ; [ה] מינוי מחדש של גברת לימור דנש המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה בחברה ; [ו] מינוי של מר יונל כהן, מבעלי השליטה בחברה, כדירקטור בחברה החל ממועד אישור האסיפה ; [ז] אישור המשך כהונתו של רואה החשבון המבקר הנוכחי של החברה ; [ח] אישור הארכת התקשרות החברה עם תאגיד בבעלותו ושליטתו של מר אהוד רובינשטיין, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בקשר להעמדת שירותים (יו"ר דירקטוריון) לחברה בתוקף החל מיום 23 ביולי 2025 ; [ט] מינוי של מר אמיר בן יהודה לכהונה נוספת כדירקטור חיצוני בחברה (לתקופת כהונה שלישית) ; [י] עדכון הגמול שישולם לדירקטורים החיצוניים של החברה, כפי שיכהנו מעת לעת ; ו-[יא] אישור עדכון גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים המכהנים בחברה (למעט דירקטורים חיצוניים).

#### **תקנה 29 א - החלטות החברה**

לתנאי פטור, שיפוי וביטוח של נושאי משרה בחברה שהינם בתוקף למועד הדוח ראו תקנה 22 לעיל.

תאריך : 31 במרץ 2026

---

גולן רובינשטיין  
מנכ"ל

---

אהוד רובינשטיין  
יו"ר דירקטוריון

## פרק ה' - הצהרות הנהלה על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 9 ב(ד)(1) לתקנות הדוחות

### הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

אני, מר גולן רובינשטיין, מנכ"ל החברה מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת בית הזהב בע"מ (להלן: "החברה") 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 31 במרץ 2026

---

גולן רובינשטיין, מנכ"ל

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9 ב(ד)(2) לתקנות הדוחות

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת סמנכ"ל כספים

אני, מר אפי כץ, שנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת בית הזהב בע"מ (להלן: "החברה") 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 31 במרץ 2026

---

אפי כץ

משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים