אספן גרופ בע"מ
("החברה")

23 ביולי 2026

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>דוח מיידי בדבר עסקה בין החברה לבין בעל שליטה בה ובדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה</u>**

בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"), תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"), תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 ("**תקנות עסקה עם בעל שליטה**"), תקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000 ("**תקנות הודעה ומודעה**"), ותקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("**תקנות הצבעה בכתב**"), החברה מתכבדת להודיע על כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר תתכנס ביום ה', 27 באוגוסט 2026, בשעה 16:00, במשרדי החברה ברחוב החושלים 5, הרצליה ("**האסיפה הכללית**" או "**האסיפה**").

1. <u>הנושא אשר על סדר יומה של האסיפה ותמצית ההחלטה המוצעת</u>

1.1 <u>אישור התקשרות החברה בעסקה לרכישת זכויות בנכס קניון M הדרך</u>

בהמשך לדיווחים המיידיים של החברה מהימים 20 באפריל ו-28 ביוני 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-036686 ו-2026-01-060499, בהתאמה) בדבר אישור התקשרות בהסכם לרכישת 50% מהזכויות הכלכליות בחברת בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ ("**בית חרות**") ובדבר שינוי מתווה העסקה ובחינת רכישה של מלוא (100%) הזכויות הכלכליות בבית חרות (בהתאמה), ובהתאם לאישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 25 ביוני ו-5 ביולי 2026, בהתאמה, מוצע לאשר את התקשרות החברה בעסקה לרכישת החזקות א.ס.י.ב אחזקות בע"מ ("**א.ס.י.ב**") וא.ש אוסטרליה החזקות בע"מ ("**אוסטרליה**", ויחד עם א.ס.י.ב: "**המוכרות**")[1] בחברת בית חרות, והכל בהתאם לתנאים המפורטים להלן.

בית חרות הינה חברת נכס שמחזיקה בזכויות חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל עד ליום 10 בספטמבר 2046, בחלקה 290 בגוש 8338, בשטח כולל של 11.393 דונם, הכוללים מרכז מסחרי בן 3 קומות הידוע בשם "קניון M הדרך" ובקומות העליונות ב' ו-ג' מלון בוטיק "אדווה" ("**הנכס**" או "**קניון M הדרך**").

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: לאשר את התקשרות החברה עם א.ס.י.ב ואוסטרליה בהסכמים לרכישת 73.7% מהון המניות המונפק והנפרע של בית חרות (המשקפים 100% מהזכויות הכלכליות בבית חרות), חברת נכס המחזיקה בקניון M הדרך, בתנאים המפורטים בדוח זימון זה, כעסקה חריגה עם בעלת השליטה בחברה (כהגדרתה בסעיף 268 לחוק החברות) בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275 לחוק החברות.

[1] אוסטרליה מחזיקה בכ-28.48% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וב-29.01% מזכויות ההצבעה בה. בהתאם, על אף שאין בחברה בעל שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך), חלות על עסקאות עימה הוראות הפרק החמישי בחלק השישי לחוק החברות לעניין אישור עסקאות בעלי שליטה, לפי הגדרת "שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות.

2. <u>פרטים נוספים בקשר עם הנושא שעל סדר יומה של האסיפה</u>

2.1 <u>רקע</u>

2.1.1 החברה הינה חברת נדל"ן שפועלת בתחומי הנדל"ן המניב והנדל"ן למגורים. בהתאם, מתקשרת החברה מעת לעת בהסכמים לרכישת נכסי נדל"ן מניב בישראל, וכן עוסקת בהשכרת מבנים ומתן שירותי ניהול ושירותים נלווים.

חברת בית חרות שמחזיקה בנכס אם הדרך כאמור, מוחזקת על ידי אוסטרליה, במשותף עם צדדים שלישיים (א.ס.י.ב ומושב בית חירות)[2].

2.1.2 ביום 19 באפריל 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה של אוסטרליה בבית חרות (36.85% מהון מניות בית חרות בדילול מלא, המשקפות 50% מהזכויות הכלכליות בבית חרות) כעסקה שאינה חריגה (כהגדרתה בחוק החברות). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-036686). בהמשך לאמור, התקשרה החברה ביום 29 באפריל 2026 בהסכם עם אוסטרליה לרכישת ההחזקות כאמור ("**ההסכם עם אוסטרליה**").

2.1.3 בהמשך לכך, ועל רקע הזדמנות עסקית חדשה, נבחן שינוי במתווה העסקה. במסגרת שינוי זה, חלף רכישת החזקותיה של אוסטרליה בלבד בבית חרות כמפורט בסעיף 0 לעיל, החברה תרכוש גם את החזקותיה של א.ס.י.ב בבית חרות, כך שלאחר השלמת העסקה תחזיק החברה בכ-73.7% מהון המניות המונפק והנפרע של בית חרות בדילול מלא, אשר יקנו לה 100% מהזכויות הכלכליות בה.[2]

2.1.4 בימים 25 ביוני ו-23 ביולי 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את המתווה עסקת הרכישה העדכני כאמור, כעסקה חריגה (כהגדרתה בחוק החברות).[3]

2.2 <u>עיקרי ההתקשרות המוצעת</u>

2.2.1 במסגרת העסקה, החברה ייחתמו הסכמי רכישה נפרדים עם אוסטרליה ועם א.ס.י.ב לרכישת מלוא החזקותיהן בבית חרות (רכישה מכל אחת - של כ-36.85% מהון המניות המונפק והנפרע של בית חרות בדילול מלא, המשקפות 50% מהזכויות הכלכליות בבית חרות) ("**הסכמי הרכישה**"), כך שבמצטבר תרכוש החברה כ-73.7% מהון המניות כאמור המשקף 100% מהזכויות הכלכליות בבית חרות ("**המניות הנרכשות**"). תנאי הסכמי הרכישה מול אוסטרליה וא.ס.י.ב דומים במהותם, בשינויים המחויבים, והכל כמפורט להלן.

2.2.2 בהתאם להסכמי הרכישה, תשלם החברה לכל אחת מהמוכרות סך של 32 מיליון ש"ח בגין המניות הנרכשות ("**תמורת המניות**") וסך של 5 מיליון ש"ח בגין המחאת החזר הלוואות בעלים ודמי ניהול להם זכאית כל אחת מהן מבית חרות במועד ההשלמה (יחד: "**תמורת העסקה**"). יובהר כי בקביעת תמורת העסקה, נלקח בחשבון קיומה של הלוואה בגין הנכס בסך של כ-81 מיליון ש"ח (במונחי 100%) של בית חרות לתאגיד בנקאי, שצפויה להיוותר גם במועד ההשלמה. תמורת המניות תותאם במועד ההשלמה לשינויים ביתרת ההלוואות הבנקאיות לעומת יתרתן ליום 3 באפריל 2026, ובהון החוזר של בית חרות כפי שיהיה במועד ההשלמה.

---

[2] יצוין כי על אף שהחזקותיהן של אוסטרליה וא.ס.י.ב בחברת בית חרות עומדות, כל אחת על כ-36.85% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא, בהתאם להסכמות בין בעלי המניות, זכאית כל אחת מהן ל-50% מהזכויות הכלכליות בחברת בית חרות.

[3] בהמשך לשיחות עם רשות ניירות ערך ונוכח השינוי במתווה העסקה ובהיקפה, ועדת הביקורת סיווגה את העסקה החדשה כעסקה חריגה עם בעלת השליטה (בהגדרתה בפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות).

2.2.3 סך של כ-10% מתמורת העסקה בגין המניות הנרכשות כאמור, בתוספת מע"מ כדין, ישולם בתוך 3 ימים ממועד אישור העסקה על ידי האסיפה הכללית ותופקד בנאמנות אצל בא כוח החברה עד להשלמה, ויתרת תמורת העסקה תשולם במועד ההשלמה.

2.2.4 יצוין כי השלמת הסכמי הרכישה כפופה להתקיימות תנאים מתלים הכוללים: קבלת אישור האסיפה הכללית המזומנת בזאת לפי הוראות סעיף 270(4) לחוק החברות, קבלת אישור הממונה על התחרות ואישור התאגיד הבנקאי המממן של בית חרות לביצוע עסקת הרכישה. התקופה להתקיימות התנאים המתלים תחול עד לתום 20 ימים ממועד אישור העסקה על ידי האסיפה הכללית. ככל שעד למועד כינוס האסיפה לא יתקבל אישור הממונה על התחרות, תתארך התקופה לקיום התנאים המתלים ב-30 ימים נוספים באופן אוטומטי (קרי, התקופה תימשך עד לתום 50 ימים ממועד אישור האסיפה).

2.2.5 במסגרת הסכמי הרכישה יוחלפו הבטחונות (שעבוד על מניות וערבות חברה) שהועמדו על ידי המוכרות לטובת התאגיד הבנקאי המממן בבטחונות של החברה.

2.2.6 עוד במסגרת הסכמי הרכישה, התחייבו המוכרות לשפות את החברה בגין כל נזק מזכה, כפי שהוגדר בהסכמי הרכישה, אשר יידרש שיפוי בגינו בהיקפים שנקבעו בהסכמי הרכישה ולמשך תקופה של 4 שנים ממועד ההשלמה.

2.2.7 החברה תממן את עסקת הרכישה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות גיוס חוב בנקאי, מוסדי או ציבורי. יצוין כי העסקה תואמת את התקציב ותוכנית העבודה של החברה לשנת 2026, כפי שהוגדרו בתחילת שנת 2026.

2.3 <u>פרטים נוספים מכוח תקנות עסקה עם בעל שליטה</u>

2.3.1 <u>שם בעל השליטה שיש לו עניין אישי באישור ההחלטה ומהות עניינו האישי</u>

נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין בעל שליטה, כמשמעותה בחוק החברות. יחד עם זאת, לעניין סעיף 268 לחוק החברות לעניין אישור עסקאות בעלי שליטה בהתאם לפרק החמישי בחלק השישי לחוק החברות, אוסטרליה, המחזיקה כ-28.48% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-25.79% בדילול מלא) וכ-29.01% מזכויות ההצבעה בחברה (כ-26.22% בדילול מלא) נחשבת כ"בעלת שליטה" לעניין זה. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה באוסטרליה הינה אוסטרליה יזמות והשקעות בע"מ, המחזיקה כ-77.90% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה באוסטרליה (לרבות בדילול מלא), שבעלי השליטה בה בשרשור סופי הינם ה"ה שלומי עקריש (מנכ"ל ודירקטור בחברה), אבן צ'ארלס ניומן (דירקטור בחברה) וריקי ניומן. עניינה האישי של אוסטרליה בקשר עם אישור ההתקשרות המוצעת נובע מעצם היותה צד להתקשרות ומוטבת ממנה, כמפורט לעיל.

כמו כן, בין מר רוני צארום וחברת Zarum Holding Limited, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה (יחד: "**מר צארום**"), לבין אוסטרליה נכרת הסכם למכירת חלק מהחזקותיו של צארום במניות החברה לאוסטרליה, כמפורט בדיווחיה המיידיים של החברה מהימים 29 בפברואר, 6 במרץ, 30 באוגוסט, 3 בנובמבר ו-5 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-020805, 2024-01-022905, 2024-01-096694, 2024-01-613334 ו-2024-01-613941, בהתאמה). ביום 5 בנובמבר 2024 הועברו המניות הנרכשות לאוסטרליה ומר צארום חדל להיות בעל שליטה בחברה, כך שלאחר מכן ולמועד פרסום דוח זימון זה, מר צארום מחזיק כ-19.19% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-17.37% בדילול מלא) וכ-19.54% מזכויות ההצבעה בחברה (כ-17.66% בדילול מלא).

עם זאת, למען הזהירות, החברה רואה גם במר צארום כבעל עניין אישי באישור ההתקשרות המוצעת היות שלמיטב ידיעת החברה, טרם הועברה לו מלוא התמורה בגין המניות שנרכשו על ידי אוסטרליה כאמור.

2.3.2 <u>האישורים הנדרשים לביצוע ההתקשרות המוצעת</u>

ההתקשרות המוצעת אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 26 ביוני ו-23 ביולי 2026, בהתאמה. ההתקשרות כאמור טעונה אישור של האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ברוב מיוחד, כאמור בסעיפים 270(4) ו-275(א) וכמפורט בסעיף 3.2 להלן.

2.3.3 <u>הדרך שבה נקבעה התמורה</u>

ועדת הביקורת של החברה ניהלה תהליך עצמאי ובלתי תלוי לצורך בחינת העסקה אשר כלל מספר ישיבות ודיונים מעמיקים. במסגרת ההליך בוצעו הפעולות הבאות:

- מונה משרד השמאים קמיל טרשנסקי רפאל כמעריך שווי חיצוני בלתי תלוי על ידי הוועדה, לצורך בחינת הנכס מושא העסקה ועריכת שמאות מפורטת;
- מונה משרד עוה"ד פירון כעו"ד חיצוני מומחה, לביצוע בדיקת נאותות משפטית על הנכס וחברת הנכס וכן לייצוג החברה בעסקה המוצעת, ונערכה בדיקת נאותות משפטית;
- בוצעה בחינה של הנכס והתאמתו לפעילות ואסטרטגיית החברה;
- בוצעה בחינה של תנאי השוק ועסקאות דומות בנכסים מסוג הנכס;
- נבחנו נתונים כלכליים של חברת בית חרות;
- נדון מאזן הביקוש וההיצע של נכסים מסוג הנכס;
- הוצג פוטנציאל השבחת הנכס על ידי הנהלת החברה;
- התקיים דיון בהערכת השווי ומתודולוגיית הערכת השווי שנערכה כאמור על ידי מעריך השווי החיצוני הבלתי תלוי, אשר מצורפת כ<u>**נספח א'**</u> לדוח זה ("**הערכת השווי**");
- הוצגו ונדונו ממצאי בדיקת הנאותות המשפטית ועיקרי הסכם הרכישה.

יצוין, כי שווי העסקה הכולל שהתבקש במקור על ידי המוכרות עמד על סך של 168 מיליון ש"ח; שווי הנכס על פי השמאות עומד על סך של 162.6 מיליון ש"ח; ושווי העסקה הסופי הכולל עומד על סך של 155 מיליון ש"ח.

במסגרת המשא ומתן גובשו תנאי ההתקשרות ונקבעה תמורת העסקה בהתבסס על הערכת השווי, תוך מתן הנחה וביצוע התאמות בהתאם לנתונים הפיננסיים של בית חרות, ובכלל זה: הפחתה בגין הלוואה בנקאית בסך של כ-81 מיליון ש"ח, ניכוי סך של כ-10 מיליון ש"ח בגין התחייבות למיסים נדחים, תשלום סך של 10 מיליון ש"ח בגין יתרת הלוואות בעלים ודמי ניהול, וכן התאמות להון החוזר ויתרת הלוואות בנקאיות שתבוצענה במועד ההשלמה.

בהתאם לאמור, תשלם החברה לכל אחת מהמוכרות סך של 32 מיליון ש"ח בגין המניות הנרכשות וסך של 5 מיליון ש"ח בגין המחאת החזר הלוואות בעלים ודמי ניהול להם זכאית כל אחת מהן מבית חרות במועד ההשלמה ("**תמורת העסקה**"). תמורת המניות תותאם במועד ההשלמה לשינויים ביתרת ההלוואות הבנקאיות לעומת יתרתן ליום 3 באפריל 2026, ולהון החוזר של בית חרות כפי שיהיה במועד ההשלמה.

המשא ומתן שלווה על ידי ועדת הביקורת כאמור הביא להפחתה כוללת של כ-13 מיליון ש"ח בתמורת העסקה ביחס לדרישה הראשונית של המוכרות, ובהפחתה של כ-7.6 מיליון ש"ח בהשוואה לסכום השמאות, וכן לעדכון מנגנוני המצגים והשיפוי. בנוסף, נבחנו תנאי השוק ועסקאות דומות בנכסים מסוג הנכס מושא העסקה. לנימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בקשר לאישור ההתקשרות המוצעת ראו סעיף 2.3.7 להלן.

2.3.4 <u>עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעל השליטה או שלבעל השליטה היה בהן עניין אישי, שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו למועד אישור העסקה על ידי דירקטוריון החברה ו/או שהינן עדיין בתוקף במועד אישור הדירקטוריון כאמור</u>

למיטב ידיעת החברה, לא היו עסקאות דומות להתקשרות המוצעת לפי דוח זימון זה בשנתיים שקדמו למועד אישור העסקה על ידי דירקטוריון החברה או שהן עדיין בתוקף במועד האישור כאמור בין החברה לבין בעלת השליטה או שלבעלת השליטה היה בהן עניין אישי.

2.3.5 <u>שמות הדירקטורים שהם בעלי עניין באישור ההתקשרות המוצעת, לפי מיטב ידיעת החברה, ומהות עניין זה</u>

עניינם האישי של ה"ה שלומי עקריש ואבן צ'ארלס ניומן באישור ההתקשרות המוצעת נובע מהיותם בעלי שליטה באוסטרליה בשרשור הסופי, אשר הינה צד להתקשרות המוצעת וצפויה להיות מוטבת ממנה. יצוין בנוסף, כי אחיו של מר שלומי עקריש מנהל את הנכס בחברת בית חרות.

2.3.6 <u>שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון</u>

ביום 25 ביוני 2026 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות המוצעת פה אחד. בדיונים שקדמו לאישור הוועדה ובקבלת ההחלטה כאמור השתתפו כל חברי הוועדה, משה קפלינסקי פלג (דירקטור חיצוני; יו"ר הוועדה), דנה שוורץ-אשתר (דירקטורית חיצונית) וטל אלדרוטי (דירקטור בלתי תלוי).

ביום 23 ביולי 2026 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות המוצעת פה אחד. בדיונים שקדמו לאישור הדירקטוריון ובקבלת ההחלטה כאמור השתתפו הדירקטורים הבאים: גיא פרג (יו"ר הדירקטוריון), משה קפלינסקי פלג, דנה שוורץ-אשתר וטל אלדרוטי.

2.3.7 <u>תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור ההתקשרות המוצעת</u>

(1) הנכס מושא העסקה תואם את תחומי הפעילות של החברה ועולה בקנה אחד עם אסטרטגיית החברה להעמקת פעילותה בתחום הנכסים המניבים המסחריים, שאף הוגדר כמנוע צמיחה מרכזי של החברה, כמפורט בסעיף 26 לחלק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2025, וכן תואם את יעדי צמיחת תיק הנכסים המניבים המסחריים שלה.

(2) בשים לב להיצע הקיים בשוק הנכסים המניבים בישראל בכלל, ולסוג הנכסים מהסוג דנן בפרט, להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון העסקה מהווה הזדמנות עסקית טובה ואטרקטיבית להרחבת פורטפוליו הנכסים המניבים של החברה כאמור.

(3) מחיר ותנאי העסקה נקבעו באופן שמרני וזהיר, לאחר קיום משא ומתן והליך בחינה מעמיק, הליך בדיקת נאותות וייעוץ משפטי שניתן על ידי עורך דין חיצוני, בדיקות כלכליות וקבלת הערכת שווי של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, שהינו בעל ניסיון רב בתחום, ותוך התייחסות למאפייני העסקה הייחודיים וקביעת מנגנוני שיפוי הולמים. השמאות מצורפת כ**<u>נספח א'</u>** לדוח זה.

תמורת העסקה הסופית הינה נמוכה בכ-13 מיליון ש"ח בהשוואה לתמורת העסקה שהתבקשה על ידי המוכרות, וכן נמוכה בכ-7 מיליון ש"ח בהשוואה לסכום השמאות שבוצעה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי.

(4) במקביל להתקשרות בעסקת הרכישה עם אוסטרליה, מתבצעת התקשרות בעסקת רכישה מול א.ס.י.ב, שהינה צד שלישי בלתי תלוי, וזאת בתנאים מסחריים מקבילים ודומים במהותם.

(5) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי התמורה משקפת תמחור ראוי של העסקה בנסיבות העניין.

(6) תמורת העסקה עומדת במסגרת התקציב שנקבע לרכישת נכסים מניבים מסחריים בתוכנית העבודה של החברה לשנת 2026.

(7) כאמור בסעיף 1.1 לעיל, ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את עדכון מתווה לרכישה של מלוא (100%) הזכויות הכלכליות בבית חרות, וזאת מהטעמים העיקריים הבאים: (1) רכישת מלוא הזכויות הכלכליות בבית חרות מקנה לחברה שליטה מלאה ואפקטיבית בנכס, לרבות בניהולו, בקבלת ההחלטות ובמדיניות החלוקה, ללא תלות בשותפים נוספים (על אף החזקות מושב בית חרות, אשר אינן מקנות זכויות כלכליות וניהוליות בהתאם להסכמות הצדדים לאורך השנים); (2) ההתקשרות המוצעת צפויה לאפשר לחברה להוביל מהלכי השבחה ולהנות באופן בלעדי מתוצאות מהלכים אלו, באופן שעולה בקנה אחד עם טובת החברה, ומקנה יתרונות ניהוליים ותפעוליים ניכרים; (3) רכישת מלוא הזכויות הכלכליות בבית חרות חוסכת עלויות עתידיות אפשריות, מפחיתה אי ודאות ומונעת כניסת צדדים שלישיים לנכס.

(8) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בדעה כי העסקה אינה כוללת "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות.

(9) במסגרת דיוניה, בשים לב להוראות סעיף 117(1ב) לחוק החברות, בחנה ועדת הביקורת את קיום הדרישה לקיום הליך תחרותי או "הליך אחר" ביחס להתקשרות בעסקה, בהתאם לסוג העסקה ולנסיבותיה. בשים לב למאפייני העסקה ולתהליך הבחינה שקוים בעניינה, קבעה ועדת הביקורת כי אין הכרח בקיום הליך תחרותי, וכי ההליך שקוים בפועל כמפורט בסעיף 2.3.3 לעיל מהווה "הליך אחר" כמשמעותו בסעיף 117(1ב) לחוק החברות, באופן המספק מענה הולם לבחינת הוגנות תנאי ההתקשרות.

2.3.8 <u>תיאור הנכס הנרכש</u>

(1) הערכת השווי לנכס ליום 12 באפריל 2026, אשר נערכה על ידי מר אריה קמיל בצירוף מכתב עדכון ליום 15 ביולי 2026, מצורפים כ**<u>נספח א'</u>** לדוח זה.

(2) מתאר לעניין עסקי בית חרות ופעילותה, בהתאם לתקנות עסקה עם בעל שליטה, מצורף כ**<u>נספח ב'</u>** לדוח זה.

(3) דוחות כספיים מבוקרים של בית חרות ליום 31 בדצמבר 2025 וכן דוחות ביניים סקורים ליום 31 למרץ 2026, מצורפים כ**<u>נספחים ג'1 ו-ג'2</u>** לדוח זה.

(4) דוחות דירקטוריון על מצב ענייני בית חרות ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 למרץ 2026, מצורפים כ**<u>נספחים ד'1 ו-ד'2</u>** לדוח זה.

(5) דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969) בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של בית חרות ליום 31 למרץ 2026 ועד למועד פרסום דוח עסקה זה מצורף כ**נספח ה'** לדוח זה.

3. כינוס האסיפה הכללית

3.1 מועד ומקום כינוס האסיפה

האסיפה הכללית תתקיים ביום ה', 27 באוגוסט 2026, בשעה 16:00, במשרדי החברה ברחוב החושלים 5, הרצליה.

3.2 הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה שעל סדר היום

הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה המפורטת בסעיף 1.1 לעיל הינו הרוב הקבוע בסעיף 275(א) לחוק החברות, היינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הזכאים להצביע והמשתתפים בהצבעה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

(1) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי שליטה או בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;

(2) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה 1)) לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

3.3 מניין חוקי לקיום האסיפה

על פי תקנון החברה, המניין החוקי הוא נוכחות, לרבות על ידי שלוח או באמצעות כתב הצבעה, של שני (2) בעלי מניות או יותר, שלהם לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה הכללית לא יימצא מניין חוקי, תידחה האסיפה הכללית לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום ("**אסיפה נדחית**"). אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

3.4 המועד הקובע, הזכאות להשתתף באסיפה ואופן ההצבעה

בהתאם לסעיף 182(ב) לחוק החברות ולתקנה 3 לתקנות הצבעה בכתב, המועד הקובע לעניין הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית יחול ביום ה', 30 ביולי 2026 ("**המועד הקובע**").

בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס-2000 ("**תקנות הוכחת בעלות במניה**"), בעל מניות שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים ("**בעל מניות לא רשום**"), זכאי להוכיח את בעלותו במניות החברה במועד הקובע, לצורך הצבעה באסיפה הכללית, בדרך של המצאת אישור לחברה מאת חבר הבורסה אשר אצלו רשומה זכותו למניה, לא יאוחר מארבעים ושמונה (48) שעות לפני מועד כינוס האסיפה. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

בהתאם להוראות תקנה 4א לתקנות הוכחת בעלות במניה, מסר אלקטרוני מאושר לפי סעיף 44יא5 לחוק ניירות ערך, שעניינו נתוני המשתמשים במערכת ההצבעה האלקטרונית – דינו כדין אישור בעלות לגבי כל בעל מניות הנכלל בו.

בעל מניות בחברה במועד הקובע יהיה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה בעצמו או על ידי שלוח מיופה כוח, לאחר שיופקד כתב מינוי במשרדי החברה לפחות עשרים וארבע (24) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית (״**כתב המינוי**״). כתב המינוי ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי המורשה לכך בכתב, ואם הממנה הוא תאגיד, ייערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד. הדירקטוריון רשאי לדרוש כי יימסר לחברה לפני כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת דעתו, בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד.

3.5 <u>הצבעה באמצעות כתב הצבעה</u>

בעל מניות רשאי להצביע באסיפה הכללית בנושא המפורט בסעיף 1.1 לעיל, באמצעות כתב ההצבעה המצורף לדוח זה. ההצבעה בכתב תיעשה על גבי חלקו השני של כתב ההצבעה כפי שפורסם באתר ההפצה (כהגדרתו להלן).

כתובות אתר ההפצה של רשות ניירות ערך ואתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע״מ, שבהן ניתן למצוא את נוסח כתבי ההצבעה והודעות העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, הינן כדלקמן: אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: http://www.magna.isa.gov.il (״**אתר ההפצה**״) ואתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע״מ: https://maya.tase.co.il (״**אתר הבורסה**״).

בעל מניה רשאי לפנות לחברה ישירות ולקבל ממנה, בלא תמורה, את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה, או בהסכמתו, קישורית לנוסח כתב ההצבעה באתר ההפצה.

חבר בורסה ישלח לא יאוחר מחמישה (5) ימים לאחר המועד הקובע, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה וכתבי העמדה, באתר ההפצה, לכל בעל מניות לא רשום ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי אינו מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהודיע כי הוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד.

בעל מניות שמניותיו רשומות אצל חבר בורסה, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

בעל מניות לא רשום המעוניין להצביע באמצעות כתב הצבעה, יציין על גבי החלק השני של כתב ההצבעה את אופן הצבעתו, וימסור אותו לחברה או ישלח לה אותו בדואר רשום בצירוף אישור בעלות, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרדה הרשום של החברה לא יאוחר מארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית. כתב הצבעה שלא צורף לו אישור בעלות (או לחלופין לא הומצא אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית), יהיה חסר תוקף.

בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה והמעוניין להצביע באמצעות כתב הצבעה, יציין על גבי החלק השני של כתב ההצבעה את אופן הצבעתו, וימסור אותו לחברה או ישלח לה אותו בדואר רשום, בצירוף צילום תעודת הזהות שלו או צילום דרכונו או צילום תעודת ההתאגדות, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרדה הרשום של החברה עד ארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית.

3.6 <u>הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית</u>

בנוסף על האמור, רשאי בעל מניות לא רשום להצביע באסיפה הכללית בקשר עם אישור הנושא המפורט בסעיף 1.1 לעיל, באמצעות כתב הצבעה שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית (כהגדרתה בתקנות הצבעה בכתב) (״**מערכת ההצבעה האלקטרונית**״).

חבר הבורסה יזין למערכת ההצבעה האלקטרונית רשימה ובה הפרטים הנדרשים לפי סעיף 44יא4(א)(3) לחוק ניירות ערך לגבי כל אחד מבעלי המניות הלא רשומים המחזיקים ניירות ערך באמצעותו במועד הקובע ("**רשימת הזכאים להצביע במערכת**"); ואולם, חבר בורסה לא יכלול ברשימת הזכאים להצביע במערכת בעל מניות שהעביר לו עד השעה 12:00 בצהריים של המועד הקובע הודעה כי אינו מעוניין להיכלל ברשימת הזכאים להצביע במערכת ההצבעה האלקטרונית, לפי תקנה 13(ד) לתקנות הצבעה בכתב.

חבר בורסה יעביר, סמוך ככל האפשר לאחר קבלת אישור מאת מערכת ההצבעה האלקטרונית על קבלה תקינה של רשימת הזכאים להצביע במערכת ההצבעה האלקטרונית ("**אישור מסירת הרשימה**"), לכל אחד מבעלי המניות המנויים ברשימת הזכאים להצביע במערכת ההצבעה האלקטרונית ואשר מקבלים מחבר הבורסה הודעות באמצעים אלקטרוניים או באמצעות מערכות התקשורת המקושרות למחשב חבר הבורסה, את הפרטים הנדרשים לשם הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית.

בעל מניות המופיע ברשימת הזכאים להצביע במערכת ההצבעה האלקטרונית רשאי לציין את אופן הצבעתו ולהעביר אותה לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תתאפשר החל ממועד אישור מסירת הרשימה ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית ("**מועד נעילת המערכת**"), ותהיה ניתנת לשינוי או לביטול עד למועד נעילת המערכת.

3.7 <u>המועד האחרון להמצאת בקשה לכלול נושא בסדר היום</u>

בהתאם לסעיף 66(ב) לחוק החברות, בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה הכללית. בהתאם לתקנות הודעה ומודעה, בקשה כאמור תומצא לחברה עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה, קרי עד ליום ה' 30 ביולי 2026. מצא דירקטוריון החברה כי נושא שהתבקש לכללו בסדר היום מתאים להיות נדון באסיפה הכללית, תכין החברה סדר יום מעודכן ותפרסם אותו באתר ההפצה לא יאוחר משבעה (7) ימים לאחר המועד האחרון להמצאת הבקשה להכללת נושא נוסף על סדר היום, קרי עד ליום ה', 6 באוגוסט 2026. מובהר, כי אין בפרסום סדר יום מעודכן כאמור כדי לשנות את המועד הקובע כפי שנקבע בהודעה על זימון האסיפה.

3.8 <u>הודעות עמדה</u>

המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה, הינו עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה הכללית המזומנת לפי דוח זה, קרי עד ליום ב', 17 באוגוסט 2026. בעל מניה רשאי לפנות לחברה ישירות ולקבל ממנה, בלא תמורה, את נוסח הודעות העמדה שנשלחו אליה. דירקטוריון החברה רשאי להמציא את תגובתו להודעות העמדה לא יאוחר מחמישה (5) ימים לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, קרי לא יאוחר מיום ש', 22 באוגוסט 2026.

חבר בורסה ישלח בדואר אלקטרוני, בלא תמורה, קישורית לנוסח הודעות העמדה, באתר ההפצה, לכל בעל מניות לא רשום המחזיק מניות באמצעותו, לא יאוחר מתום יום העסקים שלאחר יום פרסומן באתר ההפצה או שלאחר המועד הקובע, לפי המאוחר, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי אין הוא מעוניין בכך, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

3.9 סמכות רשות ניירות ערך

בהתאם לתקנה 10 לתקנות עסקה עם בעל שליטה, בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום פרסום דוח זה, רשאית רשות ניירות ערך להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרות מושא דוח מיידי זה, וכן להורות לחברה על תיקון הדוח באופן ובמועד שתקבע. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית רשות ניירות ערך להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור שלושה (3) ימי עסקים ולא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום התיקון לדוח זה.

3.10 המקום והשעות שבהם ניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטה המוצעת

ניתן לעיין בדוח זה על נספחיו ובנוסחה המלא של ההחלטה המוצעת, במשרדי החברה ברחוב החושלים 5, הרצליה, בתיאום מראש עם עו"ד איילת ברקוביץ', בטלפון 03-5652222, בימים א' עד ה', בשעות העבודה המקובלות, וזאת עד למועד כינוס האסיפה. כמו כן, ניתן לעיין בדוח זה באתר ההפצה ובאתר הבורסה.

בכבוד רב,

אספן גרופ בע"מ

נספח א'

הערכת שווי

23 ביולי, 2026

לכבוד
אספן גרופ בע"מ
החושלים 5, הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: <u>מכתב הסכמה להכללה בדוח העסקה של חברת אספן גרופ בע"מ, בהתאם להוראות לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 ("דוח העסקה")</u>

לבקשתכם, אני הח"מ, נותן בזאת את הסכמתי לחברה, לצרף, לרבות על דרך ההפניה, לדוח העסקה המיועד להתפרסם לציבור במהלך חודש יולי 2026, את שומת המקרקעין המלאה שנערכה על ידי ביום 12 ביולי 2026, ושמועדה הקובע הינו 12 באפריל 2026, עבור המרכז המסחרי הידוע בשם "קניון M הדרך" בחלקה 290 בגוש 8338 ("**הנכס**") וכן את מכתבי בדבר בחינת שווי הנכס מיום 15 ביולי 2026.

בכבוד רב,
אריה קמיל
שמאי מקרקעין

אריה קמיל
שמאי מקרקעין
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
איציק רפאל
שמאי מקרקעין

מגי נוימן
שמאית מקרקעין
שני אהרון
שמאי מקרקעין
אופיר ברין
שמאית מקרקעין, כלכלנית
לייה נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית
יעל רוזנברג
שמאית מקרקעין
נועם שלום
שמאי מקרקעין
אסתי עמר-מצגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
רביד מזרחי
שמאית מקרקעין, כלכלנית
גיא אימבר
שמאי מקרקעין
רועי אלוק
שמאי מקרקעין, כלכלן
ויקטוריה פולק-מנדל
שמאית מקרקעין, כלכלנית
דור פריזט
שמאי מקרקעין, כלכלן
דור בר-און
שמאי מקרקעין, כלכלן
רועי שלו
שמאי מקרקעין, כלכלן
נטע רביב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
גולן זיזי
שמאי מקרקעין, כלכלן
שחר צור
שמאית מקרקעין

שומת מקרקעין מלאה

אומדן שווי זכויות חברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ וא.ס.י.ב אחזקות בע"מ בחברת בית חירות בע"מ - "חברת נכס" המחזיקה במרכז מסחרי הידוע בשם "קניון M הדרך"

(חלקה 290, בגוש 8338)

תאריך: 12/07/2026

מספרנו: 15561

לכבוד,

<u>ועדת הביקורת של חברת אספן גרופ בע"מ</u>

שומת מקרקעין מלאה

אומדן שווי זכויות חברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ וא.ס.י.ב אחזקות בע"מ בחברת בית חירות בע"מ - "חברת נכס" המחזיקה במרכז מסחרי בשם "קניון M הדרך"

(חלקה 290 בגוש 8338)

1. מטרת חוות הדעת

לבקשת ועדת הביקורת של חברת אספן גרופ בע"מ (להלן: "**מזמינת חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית <u>לאומדן שווי זכויות חברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ וא.ס.י.ב אחזקות בע"מ</u> (להלן ביחד: "**החברה**") המחזיקות[1] 73.4% מחברת בית חרות-ליש חברה לפיתוח בע"מ (להלן: "**החברה המשותפת**") המחזיקה במרכז מסחרי הידוע בשם "קניון M הדרך", חלקה 290 בגוש 8338 (להלן: "הנכס"), בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כאשר הן נקיות מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג'.

2. פרטי ההתקשרות

ההתקשרות בין החברה לבין משרד קמיל טרשנסקי רפאל, בוצעה בתאריך 15/03/2026.

התקבל כתב שיפוי ממזמינת חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך בתאריך 09/07/2026.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י אריה קמיל רועי אלוק, שמאי מקרקעין, בתאריך 12/04/2026.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד הביקור בנכס, קרי 12/04/2026.

[1] למרות האמור, החברות מחזיקות ב- 100% מהזכויות הכלכליות של חברת בית חרות-ליש חברה לפיתוח בע"מ, כמפורט בפרק המשפטי.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

5. פרטי הנכס

גוש:	8338
חלקה:	290
שטח קרקע רשום:	11.393 דונם
נשוא חוות הדעת:	מרכז מסחרי בן 3 קומות הידוע בשם "קניון M הדרך", ובקומות העליונות ב' ו- ג' מלון בוטיק "אדווה"
שטח בנוי[2]:	שטח ברוטו עילי ותת"ק למסחר של 14,078 מ"ר ושטח ברוטו תת"ק לחניה של 3,381 מ"ר, סה"כ שטח בנוי 17,459 מ"ר
מיקום:	בסמוך למחלף ינאי, כביש ארצי מס' 2, בית חרות
זכויות:	חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל עד לתאריך 10.09.2046
חלק החברה במקרקעין:	לחברה (א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ וא.ס.י.ב אחזקות בע"מ) 100%[3] בזכויות הכלכליות בחברה הכלולה בית חרות על אף החזקה במניות בשיעור של 73.7%, כמפורט בפרק המשפטי
חלקה 302:	חלקה זו משמשת לטובת חניון עילי ותת קרקעי, אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת

[2] בהתאם להיתרי בניה מס' 20140650 + 20150161.
[3] בהתאם לרשם החברות עולה כי לחברות אוסטרליה וא.ס.י.ב סך של 73.7% מחברת בית חרות. בהתאם לדוח הכספי שהוצג בפנינו נמצא כי אוסטרליה וא.ס.י.ב מחזיקות בשיעור של 100% מהזכויות הכלכליות בחברת בית חרות ומכך גם בחינת השווי. ככל שתועבר אינפורמציה שונה, יהא הצורך בעדכון חוו"ד.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

<u>הערת הח"מ ביחס לחלקה 302:</u>

חלקה זו מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס הנדון לאור העובדה שהינה מהווה חלק מחניון עילי ותת"ק, אולם אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

החברה המשותפת עושה שימוש בחניון שאינה נכללת בזכויות המקרקעין ולגביה אין הסכם חכירה עם רמ"י. החברה והחברה המשותפת מצהירות כי המועצה המקומית חתמה על הסכם חכירה עם רמ"י ביחס לשטח של 34 דונמים שתוקפו עד ליום 13.10.2009, ובו כלולה גם חלקה 302 וכי החברה המשותפת עושה שימוש בחניון ללא כל הסדר עם המועצה או עם רמ"י, ואף בעבר החברה שילמה למועצה תשלומים בגין השימוש בחניון. התנהלו מגעים עם רמ"י בכל הנוגע להסדרת הזכויות בחניה המשלימה לרבות התחייבויות כלשהי של החברה המשותפת לתשלום בגינה.

כמו-כן, נמסר לח"מ כי בהתאם להצהרת המוכרות והחברה אין ולא ידוע להן על כל דרישת פינוי ו/או סילוק יד משטח החניה המשלימה ו/או מדרישת תשלום בגין דמי שימוש ו/או תשלום אחר כלשהו בגינה התלויים ועומדים כנגד החברה המשותפת ו/או כאלו שלא טופלו על ידה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נמסר לח"מ כי במסגרת ההסכמות המסחריות בין המוכרות למזמינת חוו"ד, התחייבה המוכרות לשפותה בכל מקרה בו החברה המשותפת תידרש לשאת בתשלום כלשהו בגין החניה המשלימה וזאת לתקופה של 7 שנים שקדמו לקבלת דרישת תשלום מאת הרשויות הנ"ל ו/או הגשת התביעה בגין דמי שימוש, כאשר התחייבות זו תעמוד בתוקפה למשך 4 שנים מהשלמת העסקה.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv
ט. 972-(0)3-6961250 | T. 972-(0)3-6961259 | פ. 972-(0)3-6961259 | F. 972-(0)3-6961259
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה את קניון M הדרך הממוקם במושב בית חירות, בתחום המועצה האזורית עמק חפר, בסמוך למחלף בית ינאי על כביש החוף (כביש ארצי מס' 2).

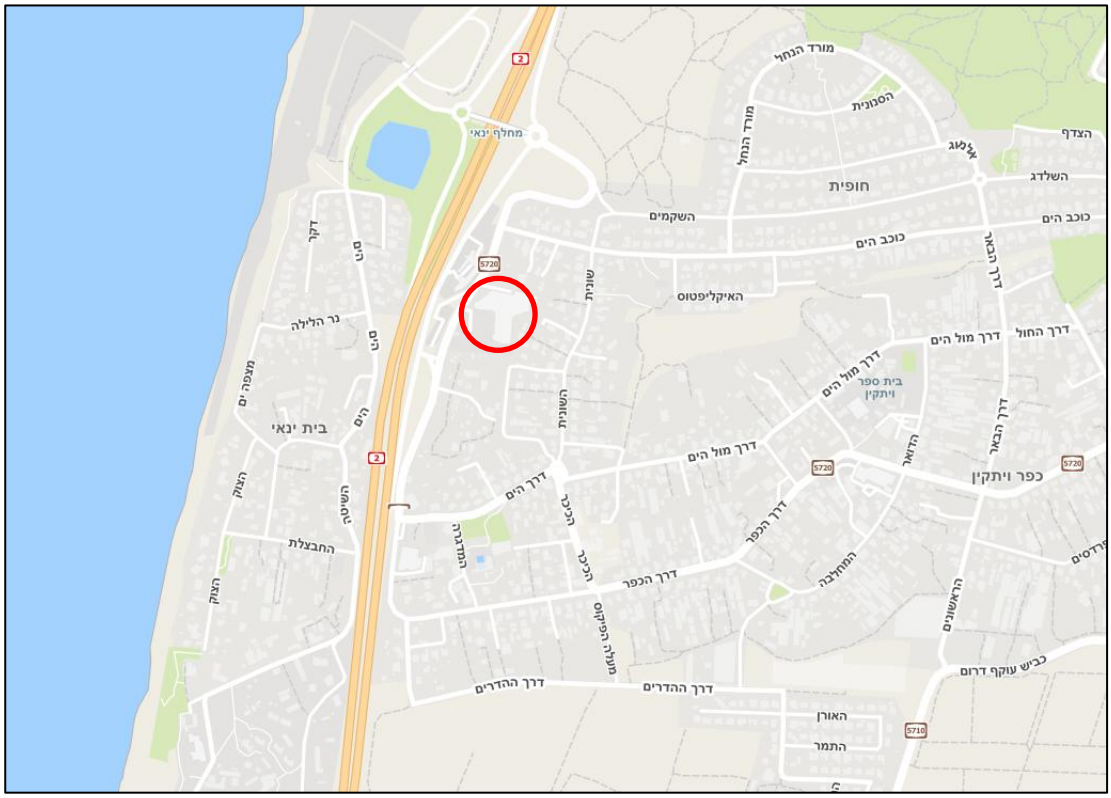
כביש מס' 5720 מהווה את כביש הגישה לנשוא חוות הדעת מכביש החוף מדרום וממחלף ינאי מצפון.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע המצויים על שטחי קרקע גדולים, המאופיינת ברמת ביקושים גבוהה ובאוכלוסייה במעמד סוציו אקונומי גבוה.

ממערב לנשוא חוות הדעת בין כביש מס' 5720 לבין כביש החוף, מצויה תחנת דלק פז הכוללת בתחומה שטחי מסחר כגון: ארומה, תחנת נוחות YELLOW, בית הפנקייק ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>להלן מפת הסביבה (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום, להמחשה בלבד):</u>



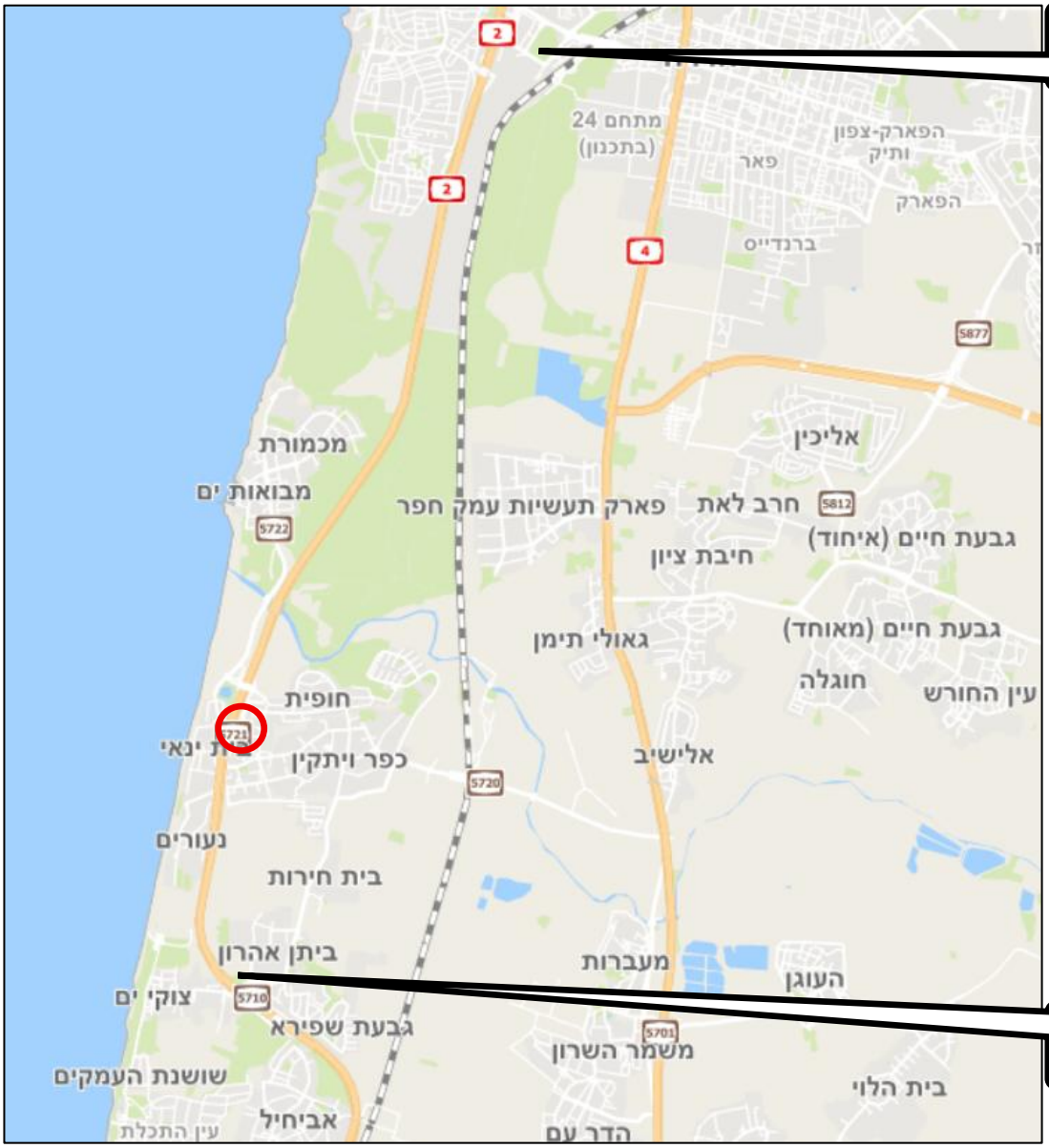
חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | פ. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

6.2. תיאור הסביבה העסקית

המרכז המסחרי משרת את היישובים בית חירות, בית ינאי, כפר ויתקין הנמצאים בסביבה הקרובה לנכס, ואת נוסעי הדרך בכביש ארצי מס' 2.

בסביבה הקרובה לנשוא חוות הדעת מדרום מצוי מרכז מסחרי קטן הידוע בתור "ביתן אהרון", ומרכז מסחרי גדול יותר מנשוא חוות הדעת הכולל שטחי תעסוקה הידוע בתור "קניון מול החוף וילג'".

<u>להלן תשריט הסביבה והסביבה העסקית (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום, להמחשה בלבד):</u>



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

6.3. תיאור החלקה / הנכס

חלקה 290 בגוש 8338, בשטח קרקע רשום של 11,393 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

החלקה מהווה את מגרש מס' א'1 המסווג בייעוד אזור נופש ומסחר, בהתאם לתכנית עח/1/132.

על החלקה מצוי קניון "אם הדרך" הבנוי ב- 3 מפלסים: קומת מרתף, קומת כניסה וקומה א', בנוסף לשטחי חניה המצויים בקומת הכניסה ובקומת המרתף.
חלק משטחי המסחר ממוקמים בקומת המרתף, כאשר לחלקם חזית נוספת כלפי רחבת החניה בקומת הכניסה והמרתף וחלקם פונים למרפסת חיצונית הממוקמת בקומה א'.

מעל הקניון קיימות 2 קומות חלקיות (ב' ו- ג') בהן פועל מלון בוטיק "אדווה" הכולל בסה"כ 10 חדרים בתמהיל הבא: 4 חדרים זוגיים מסוג דלוקס בשטח של 25 מ"ר כ"א, 3 חדרים זוגיים מסוג קלאסיק בשטח של 15 מ"ר כ"א, 2 סוויטות בשטח של 28-35 מ"ר וסוויטה נשיאותית בשטח של 100 מ"ר + מרפסת גג בשטח של 100 מ"ר.

בקניון שטחי מסחר ומסעדות, לצד שטחי בילוי ואירועים. הקניון משרת בעיקר את העוברים בכביש ארצי מס' 2 לחניית ביניים והתרעננות וכן את תושבי היישובים בסביבה הקרובה. שטחי המסחר והמלונית מושכרים בשכירות חופשית, חלק מעמדות ההטענה הינם בתפעול עצמי וחלק בשכירות. מהביקור עולה כי הקניון עבר לאחרונה שיפוץ מקיף ומתוחזק ברמה טובה.

<u>אי התאמות להיתר הבניה:</u>

- <u>קומת מרתף</u> - בחלק הדרום מזרחי של החניון, קיים גן אירועים בשם אמה, בכניסה לגן האירועים קיימת תוספת לקבלת פנים החורגת מהיתר הבניה בשטח של כ- 40 מ"ר.
- <u>קומת הקרקע</u> - מסעדת BBB קיימת תוספת בניה מבניה קלה לכיוון החניה המשמש חלק בלתי נפרד מהמסעדה.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

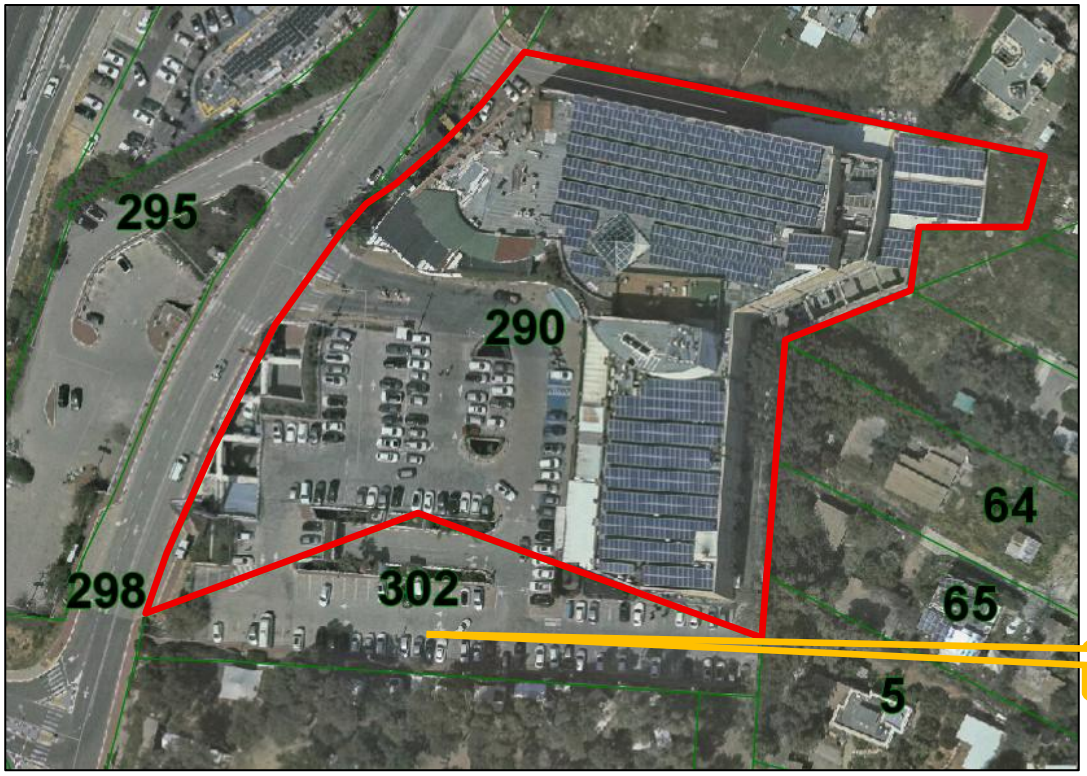
להלן סיכום שטחי הבניה בהתאם להיתרי הבניה השונים:

קומה	מפלס	שטח עיקרי		שטח שירות			סה"כ שטחים בנויים	משטח מרוצף לא מקורה
		מסחרי	מלונית	חניה	אחר	סה"כ		
מרתף	-5.35	3,214.72 מ"ר		3,381.00 מ"ר	1,565.28 מ"ר	4,946.28 מ"ר	8,161.00 מ"ר	
	-2.5				515.73 מ"ר	515.73 מ"ר	515.73 מ"ר	
קרקע	0.00	2,674.72 מ"ר			1,908.85 מ"ר	1,908.85 מ"ר	4,583.57 מ"ר	
ביניים	+3.00				163.36 מ"ר	163.36 מ"ר	163.36 מ"ר	
א'	+4.85	2,094.16 מ"ר			1,616.84 מ"ר	1,616.84 מ"ר	3,711.00 מ"ר	
ב'	+9.95		162.13 מ"ר				162.13 מ"ר	375.75 מ"ר
ג'	+13.8		162.13 מ"ר				162.13 מ"ר	
סה"כ שטחים תת"ק		**3,214.72 מ"ר**		**3,381.00 מ"ר**	**2,081.01 מ"ר**	**5,462.01 מ"ר**	**8,676.73 מ"ר**	
סה"כ שטחים עיליים		**4,768.88 מ"ר**	**324.26 מ"ר**		**3,689.05 מ"ר**	**3,689.05 מ"ר**	**8,782.19 מ"ר**	**375.75 מ"ר**
סה"כ שטחים בנויים		**7,983.60 מ"ר**	**324.26 מ"ר**	**3,381.00 מ"ר**	**5,770.06 מ"ר**	**9,151.06 מ"ר**	**17,458.92 מ"ר**	**375.75 מ"ר**

קומה	שטח ברוטו (ללא חניה)	שטח לשיווק (1)
מרתף	4,780 מ"ר	4,071 מ"ר
כניסה	4,584 מ"ר	3,163 מ"ר
א'	3,711 מ"ר	2,348 מ"ר
סה"כ	**13,075 מ"ר**	**9,581 מ"ר**

(1) בהתאם לטבלת רנטול אשר נמסרה לנו מהחברה.

להלן תצ"א משנת 2025 מתוך מערכת ה- GIS של מועצה אזורית עמק חפר (תיחום נשוא חוות הדעת מסומן באדום, להמחשה בלבד):

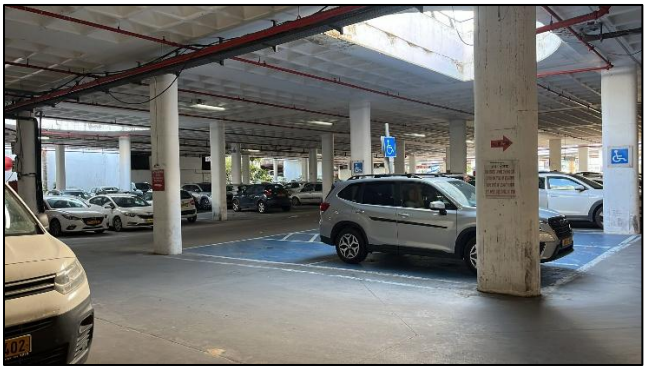


חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

<u>תמונות להמחשה:</u>

<u>קומת המרתף:</u>





<u>קומת כניסה (קרקע):</u>



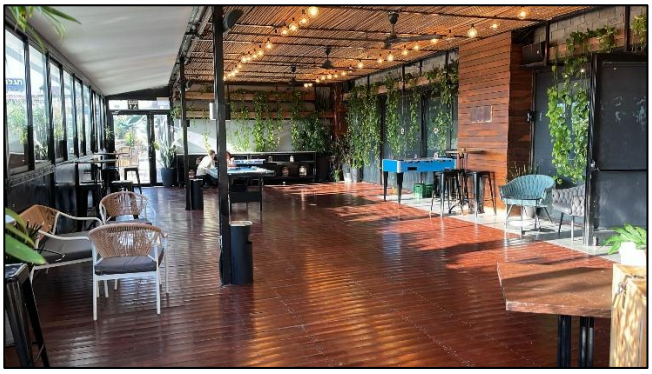


חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il



קומה א':

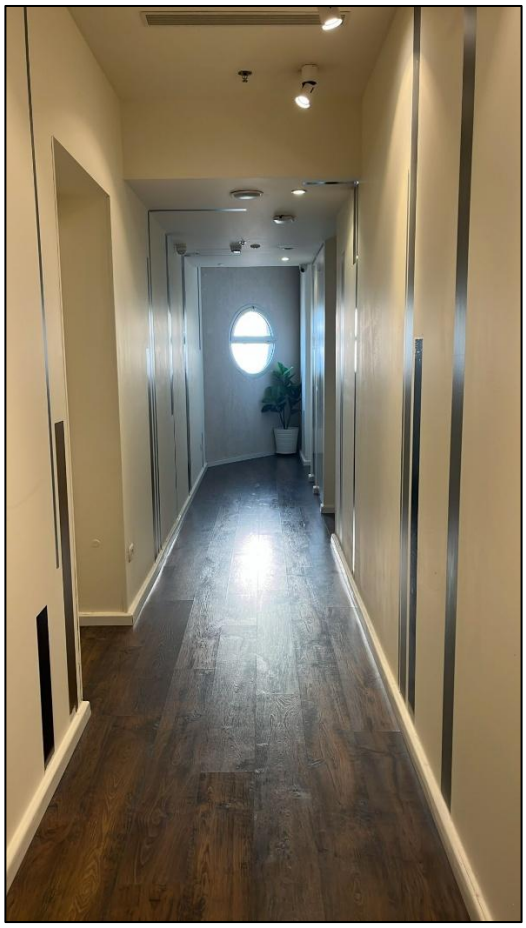






חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

מלון "אדווה":



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

7. זכויות משפטיות

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

7.1. נסח רישום מקרקעין

להלן תמצית המידע מהעתק רישום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 22/03/2026:

גוש:	8338.
חלקה:	290.
שטח קרקע רשום:	11,393 מ"ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.

7.2. חוזה חכירה מהוון

להלן תמצית חוזה חכירה חתום ע"י החוכר בלבד (לא מצוין תאריך), בין מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכיר") לבין בית חרות-ליש חברה לפיתוח בע"מ (להלן: "החוכר").

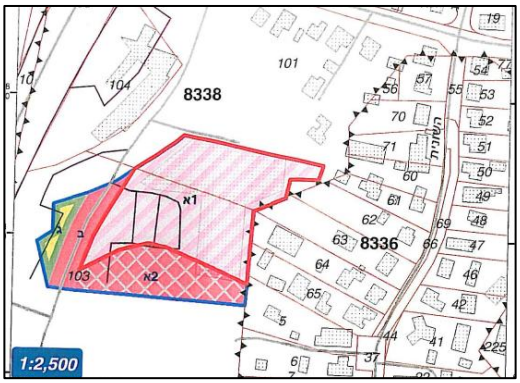
המקום:	בית חרות.
שטח:	11,350 מ"ר.
גוש:	8338.
חלקות:	101 (בחלק) ו- 103 (בחלק).
מגרש:	מס' א' חלק 1 לפי תכנית מפורטת מס' במ/עח/1/132.
תקופת החכירה:	החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ- 11/09/1997 ועד ליום 10/09/2046.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מסחר במגזר החקלאי.
קיבולת בניה:	40% בקומה, 3 קומות, סה"כ 120%, המסתכם בכ- 13,620 מ"ר מבונים.
הייעוד:	מרכז מסחרי.

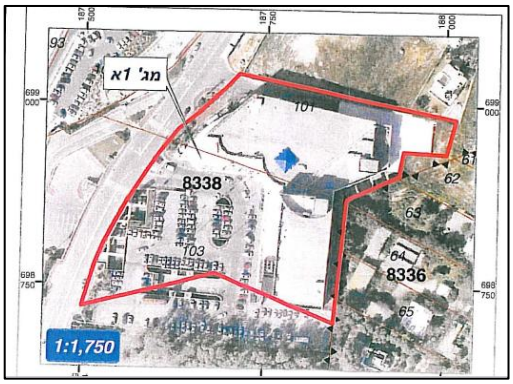
עם חתימת ההסכם יוצא השטח ממשבצת המושב.

היטל השבחה יחול במלואו על היוזם.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

להלן תשריט מתוך חוזה החכירה:





7.3. אישור על רישום זכות בנכס

הוצג בפנינו אישור על רישום זכות בנכס מיום 23/03/2026, ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש: 8338.

חלקה: 290.

תכנית: במ/עח/1/132.

מגרש: א'1.

שטח: 11,393 מ"ר.

- הזכויות בנכס רשומות על שם בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ, בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד ליום 10/09/2046.
- נכון למועד אישור זה יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).
- עפ"י רישומי רמ"י קיימת הפרה:

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי ממשכן
300770969	26/12/2022	בנק לאומי לישראל בע"מ 10000	ללא הגבלה	שנייה	בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ 512377607

לעמדת רמ"י קיימת חריגת בניה במקרקעין (כמפורט בפרק 5.3) אשר כנגד הסדרתה הועמדה ע"י החברה המשותפת ערבות בנקאית בסך של 550,000 ₪ וגובה פקדון בבנק כנגד ערבות זו הינו 612,000 ₪, וזאת כמפורט בדו"ח הכספי של החברה המשותפת מיום 31.12.2025.

- נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

קיימת התראה מסוג חריגת פיקוח.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | פ. 972-(0)3-6961259 | F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

7.4. הסכם ייסוד הפרויקט

להלן תמצית הסכם ייסוד הפרויקט שנחתם ביום 19/05/2008, בין ליש כביש החוף בע"מ (להלן: "פולאר") לבין בית חרות מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "המושב") לבין ב.ח.ת. נדל"ן בע"מ (להלן: "ב.ח.ת.") לבין בית חרות-ליש חברה לפיתוח בע"מ (להלן: "החברה המשותפת").

ביום 21/10/1996 התקשרו פולאר, המושב וב.ח.ת. בהסכם לפיו הם הקימו את החברה המשותפת.

החברה המשותפת הינה בעלת זכויות בנכס במקרקעין הידוע כגוש 8338 חלקות 101 ו- 103 באזור מושב בית חרות (להלן: "המקרקעין"), עליו בנוי מרכז מסחרי הנקרא M הדרך (להלן: "הנכס").

במסמך תוספת להסכם אשר נחתם בין הצדדים ביום 18/06/2002 נקבע כי במידה ויידרש מימון לפעילות החברה המשותפת אשר יועמד ע"י אחד מבעלי המניות ולא ע"י השאר, יהא רשאי אותו בעל מניות לבחור בכך שאותו מימון שהוא העמיד ייחשב כהון מניות ובאופן שכנגד אותם הכספים אשר הועמדו על ידו כמימון לחברה המשותפת תוקצינה לו מניות נוספות בחברה המשותפת. היות ולחברה המשותפת נדרש מימון לצורך כיסוי ופירעון ההלוואה אותה היא נטלה מבנק הפועלים בע"מ והיות ובעל המניות היחיד בחברה המשותפת אשר הזרים מימון לשם כך הייתה פולאר, והיות ופולאר הודיעה כי היא תראה במימון שהזרימה השקעה בהון מניות, כאמור בתוספת, אזי מוסכם בין הצדדים כי תוקצינה לפולאר מניות בחברה המשותפת עקב כך.

מוסכם בין הצדדים כי כנגד סכום המימון, <u>זכאית פולאר להקצאת מניות בחברה המשותפת באופן שהיא תהא, ביחד עם המניות המוחזקות כבר על ידה, הבעלים ב- 100% מהון המניות המונפק של החברה המשותפת</u>. היות ועפ"י החלטות מועצת מנהל מקרקעי ישראל התקפות, במועד חתימת הסכם זה צריך המושב להחזיק 26% לפחות מהון המניות המונפק של החברה המשותפת כתנאי להמשך ההחזקה והזכויות במקרקעין של החברה המשותפת, אזי מוסכם כי בשלב זה תוקצינה לפולאר מניות בחברה המשותפת כך שלאחר ההקצאה **תחזיק פולאר ב- 73.7%** מהון המניות המונפק של החברה המשותפת והיתרה תוחזק ע"י המושב (ישירות ובאמצעות ב.ח.ת.).

בנוסף, מוסכם בין הצדדים כי לאחר ביצועה של ההקצאה תיעשה, לפי דרישת פולאר ושיקול דעתה, פניה אל המנהל לאשר ביצועה של הקצאה נוספת לפולאר במניות החברה המשותפת (להלן: "ההקצאה הנוספת") ו/או לאשר העברה של המניות המוחזקות ע"י שאר בעלי המניות בחברה המשותפת לידי פולאר, כך שהיא תוכל להחזיק ולהיות הבעלים של כל הון המניות המונפק של החברה המשותפת. מבלי לגרוע מן האמור, ובכל מקרה מוסכם בין הצדדים כי היה והחלטות מועצת מנהל מקרקעי ישראל תשתנינה כך שלא תהיה עוד מניעה כי פולאר תחזיק בכל הון המניות המונפק של החברה המשותפת או באחוזים גבוהים מאלו המותרים כיום עפ"י החלטות מועצת מנהל מקרקעי ישראל, אזי תוקצינה לפולאר בחברה המשותפת מניות נוספות מהון המניות שלה וכן תעשינה כל שאר הפעולות הנדרשות (לרבות הפיכת

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

המניות המוחזקות ע"י המושב וב.ח.ת. למניות נדחות) כדי שפולאר תהא בעלת המניות היחידה בחברה המשותפת ו/או שתועברנה לפולאר ע"י המושב וב.ח.ת. כל המניות שבבעלותם והמוחזקות על ידם, הכל לפי דרישת פולאר ושיקול דעתה.

בכל מקרה של ביצוע הקצאה נוספת, בפעם אחת או לשיעורין, ו/או של העברת מניות המושב וב.ח.ת. בחברה המשותפת לפולאר, לא תידרש פולאר לשלם בגין כך כספים כלשהם לחברה המשותפת ו/או למושב ו/או לב.ח.ת. ולא תידרש להזרמת מימון נוסף כלשהו עקב כך.

לביצוע כל האמור לעיל, שעניינו הפיכתה של פולאר לבעלת המניות היחידה בחברה המשותפת יערכו ויחתמו במעמת חתימת הסכם זה כל המסמכים הדרושים להשלמת הגדלת שיעור מניות פולאר בחברה המשותפת המצורפים כנספח ג' להסכם זה.

המושב וב.ח.ת. מצהירים באופן בלתי חוזר כי בכל עת שיתאפשר הדבר, לאור החלטות מועצת מנהל מקרקעי ישראל ו/או קבלת אישור מיוחד ממנהל מקרקעי ישראל, ולפי שיקול דעתה של פולאר, תתבצענה בפועל כל הפעולות אשר תידרשנה על מנת להפוך את פולאר לבעלת המניות היחידה בחברה המשותפת, ולצורך כך תהיה רשאית פולאר לעשות שימושים במסמכים המצורפים להסכם זה, בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי.

7.5. הסכם מכר מיום 01/01/2012

להלן תמצית הסכם מכר שנחתם בתאריך 01/01/2012, בין ליש כביש החוף בע"מ (להלן: "לישי") לבין ליאם הנדסה בע"מ (להלן: "ליאם") ו- אסיב אחזקות בע"מ (להלן: "אסיב") (ליאם ואסיב ביחד ולחוד: "המשקיעים") לבין בית חירות-ליש חברה לפיתוח בע"מ (להלן: "החברה המשותפת").

החברה המשותפת מנהלת עסק של קניון (מרכז מסחרי) במקרקעין, המצוי בסמוך למושב בית חרות, ובו מרכז מסחרי הידוע כמרכז "אם הדרך".

בית חרות מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "המושב") ו- ב.ח.ת. נדל"ן בע"מ (להלן: "ב.ח.ת.") מחזיקים יחד ב- 26% מהון המניות, עפ"י החלטות מנהל מקרקעי ישראל.

אסיב מעוניינת לרכוש כחלק בלתי נפרד מן ההקצאה את הלוואות הבעלים אשר הועמדו לחברה המשותפת ע"י ליש יחד עם ליש שירותי דרך ומסחר בע"מ.

<u>סעיף 2.7 (חלקה 302):</u>

חוזה שכירות (תפעול) מיום 02/12/2000 בין החברה המשותפת והמושב מצד אחד, לבין המועצה האזורית עמק חפר (להלן: "המועצה") מצד שני (להלן: "חוזה השכירות"), בקשר לשטח של כ- 2,700 מ"ר אשר בחלקה 103 בגוש 8338, עפ"י תשריט, כחלק מהסדרי החניה הציבוריים של הפרויקט ואכסניית הנוער שבחלקה. תקופת השכירות עפ"י החוזה, הסתיימה ב- 13/10/2009. דמי השכירות עפ"י חוזה השכירות שולמו למועצה עד יוני 2010 (לא ניתנה הסכמת המנהל להסכם). כן ניתן מכתב שיפוי מיום 07/01/2010 מהמועצה לחברה המשותפת. החוזה ומכתב השיפוי וכן מסמך "סיכום דברים" בין המועצה לחברה המשותפת מיום 14/10/2009, ומכתב החברה המשותפת מיום 30/12/2009 וחתימת ראש המועצה עליו מיום

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

07/01/2010 ומסמכים נוספים, מצ"ב כנספח 2.7 להסכם זה וכן מכתב עו"ד מ. שוב מיום 20/11/2011 המצורף לנספח 3.18 להסכם זה.

בקשר לשימוש במגרש החניה (א'/2) בתקופת חוזה השכירות תובע המנהל מהמועצה דמי שימוש בסכום של כ- 3.3 מיליון ₪, לתקופה שעד ליום 26/07/2010. בין המועצה ובין החברה המשותפת קיימת מחלוקת בקשר לתשלום הנדרש ע"י המנהל והמועצה תובעת כי החברה המשותפת (ששילמה למועצה עפ"י חוזה השכירות עד יוני 2010) תישא בסכום זה.

בקשר לשימוש במגרש החניה (א'/2) בתקופה שלאחר תקופת חוזה השכירות, הודיע המנהל לחברה המשותפת כי בכפוף לתשלום דמי שימוש עפ"י שמאות של המנהל וזכות להשבה של החברה, ובכפוף לקבלת אישור הנהלת המנהל ואישור הועדה לפטור ממכרז, יפעל המנהל להסדרת העסקה של מגרש החניה עם החברה המשותפת.

סגירת העסקה:

שם החברה	מס' מניות בחברה	חלק יחסי בחברה ב- %
ליש כביש החוף בע"מ	2,846	0.28%
בית חרות מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	259,796	25.98%
ב.ח.ת. נדל"ן בע"מ	204	0.02%
אסיב אחזקות בע"מ	626,556	62.66%
ליאם הנדסה בע"מ	110,598	11.06%
סה"כ מניות	**1,000,000**	**100.00%**

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

7.6. רשם חברות - בית חרות

להלן תמצית פרטי החברה המשותפת:

שם החברה: בית חרות-ליש חברה לפיתוח בע"מ.

בעלי מניות:

שם החברה	מס' מניות בחברה	חלק יחסי בחברה ב- %
ליש כביש החוף בע"מ	**2,846**	**0.28%**
ב.ח.ת. נדל"ן בע"מ	204	0.02%
א.ס.י.ב אחזקות בע"מ	**368,577**	**36.86%**
א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות	**368,577**	**36.86%**
בית חרות מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	259,796	25.98%
סה"כ מניות	**1,000,000**	**100.00%**

אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתית.

<u>הערת הח"מ:</u>

בהתאם לרשם החברות עולה כי לחברות אוסטרליה וא.ס.י.ב סך של 73.7% מחברת בית חרות, אולם בפועל חלקן היחסי מהווה 100%.

7.7. תמצית הפרק המשפטי

- עפ"י הסכם בעלי המניות משנת 2008, בית חרות מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ <u>מכרה את מלוא זכויותיה</u> לחברת פולאר בגין הלוואת בעלים שהועמדה לה בסך של כ- 27 מיליון ₪, כך שפולאר מחזיקה ב 100% מהמניות, כלומר המושב וויתר על הזכויות בחברה המשותפת ולמעשה נוצר דילול מלא בחברה המשותפת.

  בנוסף, ובמלי לגרוע מן האמור, בהתאם להסכם בעלי המניות, נקבעו הסדרי חלוקת רווחים ומפלי תשלומים, שבהנחות יישומם הסבירות לאפשרות שלמושב בית חרות תהיה אפשרות לקבלת זכויות ו/או תקבולים מהחברה המשותפת, ככל ויעלו טענות כאלה בעתיד, הינה קלושה.

- בשל נהלי רמ"י, בית חרות מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נשארה רשומה בעלים של 26% ממניות הבעלים, למרות שבפועל אין להם זכויות כלכליות בנכס.

- עפ"י הסכם המכר משנת 2012 מכרה חברת פולאר 73.7% מזכויותיה לחברת א.ס.י.ב אחזקות בע"מ, ובשנת 2021 מכרה חברת א.ס.י.ב אחזקות בע"מ 36.85% מזכויותיה לחברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ, ובתוספת כ- 26% (עפ"י נהלי רמ"י האגודה חייבת להחזיק במקרקעין), **<u>זכויותיהן בנכס הינן 100%.</u>**

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 | נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | פ. T. 972-(0)3-6961250 | ט.

7.8. דמי השכירות

נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו לנו ע"י החברה המשותפת, וחוות הדעת מבוססת על הדיווח.

<u>להלן טבלת שוכרים ביחידות:</u>

מסד	השוכר	קומה	שטח ברוטו מושכר
1	סטופמרקט (1)	קרקע	2,312 מ"ר
2	אקדמיק פאוז - מכון כושר	קרקע	357 מ"ר
3	ג'ימבו-לנד	קרקע	569 מ"ר
4	מטווח (וואי אס וואי צלפים)	קרקע	631 מ"ר
5	אמה בן תורה משה	קרקע	182 מ"ר
6	שטיפת הכפר	קרקע	20 מ"ר
7	תמוז סחר (ניו ראן)	כניסה	120 מ"ר
8	הדר שקד בע"מ	כניסה	170 מ"ר
9	בורגוס-תם לב	כניסה	351 מ"ר
10	י.ש.ר אופנה ייבוא וייצוא בע"מ	כניסה	89 מ"ר
11	חומוסיה	כניסה	33 מ"ר
12	הדס קעקועים (WOW)	כניסה	74 מ"ר
13	המספרה	כניסה	78 מ"ר
14	פיצוציה	כניסה	50 מ"ר
15	נעמן פורצלן	כניסה	153 מ"ר
16	לוח M	כניסה	37 מ"ר
17	סטימצקי (חדשה)	כניסה	127 מ"ר
18	אניפט	כניסה	90 מ"ר
19	מעדניה קצביה דליקטסו	כני' בחוץ	215 מ"ר
20	גולף אנד קו	כני' בחוץ	526 מ"ר
21	אאוטליין גיר בע"מ	כנ' בחוץ	104 מ"ר
22	ג'פניקה (סושי בית ינאי)	כני' בחוץ	327 מ"ר
23	בראקי	עליונה	234 מ"ר
24	איניגו מונטויה	עליונה	457 מ"ר
25	קלאב פארם+הפי קידס	עליונה	259 מ"ר
26	סטארטון חנות גלישה	עליונה	162 מ"ר
27	דוד אביבי משחקיה	עליונה	
28	גלריה לאירועים	עליונה	807 מ"ר
29	קפה בית ינאי	עליונה	155 מ"ר
30	גלידה גולדה	כניסה	178 מ"ר
31	עו"ד אלי בירן	כניסה	
32	דוכן נאסר (דרוזי)	כניסה	
33	שלי מרפאת שיניים	עליוני	94 מ"ר
34	דה וינצ'י רפואה אסתטית	כניסה	38 מ"ר
35	דוכן שיקים _מיי פרוט		
36	מכונת גרבים		
37	קלין בוקס		
38	כספונט	עליונה	
39	דוכנים מזדמנים	כניסה	
40	מלונית סלי צפלאוי		
41	השכרת מחסנים		
סה"כ			**8,997 מ"ר**

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

להלן טבלת יחידות פנויות:

מסד	השוכר	קומה	שטח ברוטו מושכר
1	דלתא	כניסה	99 מ"ר
2	מקדונלדס	כניסה	90 מ"ר
4	לוז (אני פט לשעבר)	כנ' בחוץ	215 מ"ר
5	יובל ודורי גם	עליונה	180 מ"ר
סה"כ			**584 מ"ר**

- הנכס מושכר ל- 41 שוכרים שונים. כל החוזים נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים לנתונים שהתקבלו.
- השטח המסחרי לשיווק בנכס[4] הינו 9,581 מ"ר + מלונית בשטח של כ- 324 מ"ר + מחסנים + דוכנים ונמצא בתפוסה של כ- 93.9%.
- השטחים מושכרים לתקופות שונות וכוללות אופציות שונות. יתרת תקופות השכירות, כולל האופציות, נעות בין פחות משנה ל- 6 שנים.
- מהנתונים שנמסרו לנו עולה כי דמי השכירות החודשיים המתקבלים, בניכוי דמי ניהול, אחוזים מפדיון והכנסות נוספות, הינם בסך של כ- 808,000 ₪, לא כולל מע"מ.

דמי השכירות החודשיים נעים בטווח גדול שבין 45 ל- 192 ₪ למ"ר, כאשר דמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כ- 90 ₪ למ"ר. מניתוח הפער עולה כי השוני נובע בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות, סוג השוכר ומועד תחילת השכירות.

הערות הח"מ:

- סטופמרקט / AM:PM - נכון למועד הביקור הקובע סטופמרקט הינם מצויים בנכס למרות שחוזה השכירות הינו עד ליום 31.12.2025. נמסר לנו מהחברה כי החל תהליך משפטי לפינוי סטופמרקט. כמו כן, הוצג בפנינו הסכם שכירות מול חברת AM:PM כאשר הם עתידים להיכנס לנכס לאחר פינוי סטופמרקט. נמסר לנו מהחברה רנטול אשר דמי השכירות המופיעים שם הינם בהתאם להסכם מול חברת AM:PM וכי סטופמרקט השוו את דמי השכירות שנחתמו מול AM:PM - זה אומת על ידנו בהתאם לחשבוניות מס אשר הוצגו בפנינו. טרם ידוע מתי צפי לפינוי סטופמרקט.

הערת הח"מ: ביום 04/05/2026 ניתן תוקף של פסק דין להסדר פשרה בין הצדדים, לפיו סטופמרקט תפנה את הנכס עד ליום 08/11/2026, ועד למועד זה סטופמרקט תמשיך לשלם לבית חירות ליש את דמי השכירות והתשלומים כפי שמשולמים נכון למועד זה (קרי, דמי שכירות בגובה המעודכן לפי הסכם AM:PM).

- "אקדמיק פאוז - מכון כושר" - בהתאם להסכם להארכת תקופת השכירות יש לנכות מתקבולי דמי השכירות 10,000 ₪ לחודש עד לחודש אוקטובר 2026.

[4] כפי שנמסר לנו ע"י החברה המשותפת.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | פ. 972-(0)3-6961259 | F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

- בראקי - כפי שנמסר לנו מהחברה המשותפת, אין הסכם בתוקף, אולם דמי השכירות הינם בהתאם להסכמות שבע"פ.
- עו"ד אלי בירן - כפי שנמסר לנו מהחברה המשותפת החזקות אין הסכם בתוקף, אולם דמי השכירות החודשיים הינם 1,500 ₪. כמו כן, המשרד ממוקם בממ"ק, ונכון למועד הביקור בנכס נראה כי המשרד פתוח לרווחה, ככל הנראה לאור המצב השורר במדינה.
- אניפט בכניסה - חוזה השכירות הסתיים ושהשוכר הודיע על עזיבה, אך בפועל נכון למועד הביקור השוכר עדיין ישנו. נמסר לנו מהחברה כי השוכר נשאר בנכס ללא הסכם שכירות. הוצגו בפנינו חשבוניות מס מ- 3 חודשים אחרונים.
- מחסנים - הוצג בפנינו כרטסת הנהלת חשבונות לתקבולים בגין שטחי המחסנים המושכרים.
- כספומטים - הוצג בפנינו הכנסות מכספומטים מינואר 2025 ועד מרץ 2026. נציין כי הכנסות אלה משתנות בהתאם למספר המשיכות אשר בוצעו במהלך התקופה הנ"ל (דמי שכירות של 3 ₪ למשיכה).

הכנסות נוספות:

- אחוזים מפדיון - כפי שנמסר מהחברה המשותפת, עולה לא נכון למועד עריכת חוות הדעת אין הכנסות נוספות המהווים אחוזים מפדיון.
- דמי ניהול - כפי שנמסר לנו מהחברה המשותפת, חברת בית חרות-ליש חברה לפיתוח בע"מ משמשת גם בחברת הניהול. בהתאם לנתונים שנמסרו לנו, החברה המשותפת נמצאת בגירעון ניהולי המסתכם בכ- 18,500 ₪ לשנה.

להלן טבלת סיכום:

השתתפות שוכרים בהוצאות אחזקה מעבר לתשלום דמי השכירות - שנתי	1,666,594 ₪
דמי ניהול מתקבלים בנפרד	187,064 ₪
אומדן דמי ניהול מגולמים בדמי השכירות	189,756 ₪
סה"כ הכנסה שנתית מדמי ניהול	6,188,434 ₪
הוצאות ניהול	6,206,940 ₪
רווח / הפסד בגין ניהול שנתיים	**18,506-₪**

- הכנסות מצובר חשמל - כפי שנמסר מהחברה המשותפת, אין הכנסות מצובר חשמלי.
- הכנסות מטעינת רכבים חשמליים - נמסר לנו החברה המשותפת כי הרווח השנתי מחברת אפקון בגין הטענות רכבים מסתכם לסך של 75,000 ₪.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

8. המצב התכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר, מידע ממנהל התכנון ועל מידע הקיים במשרדנו.

<u>תכנית עח/1/132:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4236 ביום 04/08/1994.

בהתאם לתשריט התכנית, **מגרש מס' א'1 (חלקה 290) מסווג בייעוד אזור נופש ומסחר.**

<u>שימושים:</u>

1. כלבו מסחרי וחנויות.
2. מסעדות, אירועים ושירותי מזון.
3. מלונית / בית גיל הזהב.
4. בידור.
5. שירותי דרך.

הגדרת אחוזי בניה וקווי בניה - הועדה המקומית תהא רשאית להעביר אחוזי בניה מקומה לקומה, ובתנאי שלא ישתנו סה"כ האחוזים המותרים.

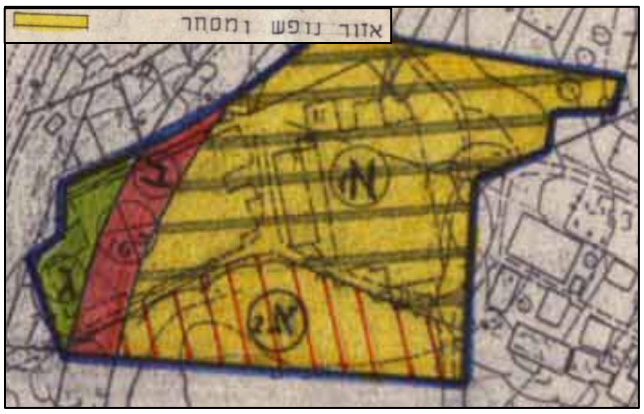
<u>להלן טבלת זכויות הבניה:</u>

אזור	מגרש	שטח	אחוזי בניה		מס' קומות	גובה מירבי כולל מדרגות	מרווח מינימלי
			עיקרי	שירות			
מסחר ונופש	א'1	11.35 דונם	40% לקומה 120% סה"כ	25% מהשטח העיקרי בקומות 10% - מרתף מכונות ומחסנים בגבולות הבניין	3	18 מ'	כמסומן בנספח הבינוי קדמי (מערב) - 10 מ' אחורי (מזרח) - 7 מ' צדדי (צפון) - 7 מ' צדדי (דרום) - 20 מ'
חניה	א'2	2.70 דונם		200%	מרתפי חניה		בקווי המגרש חניה

<u>הערות:</u>

1. לשטחי השירות יתווספו שטחי מקלט ו/או מרחב מוגן לפי התקנות.
2. מרתף חניה, לפי הצורך יותר לבניה בגבולות השטח המתוחם באות א'2 כשטח מיועד לחניה.
3. תותר הקמת מרתף לצרכי מחסנים וחדרי מכונות מתחת לבניין המסחרי.

<u>להלן תשריט התכנית:</u>



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

9. רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר, נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

<u>חלקה 290 - מגרש א'1:</u>

- היתר בניה מס' 960336 מיום 21/05/1996, ליישור שטח וסילוק עודפי עפר.
- היתר בניה[5] מס' 970358 מיום 15/11/1998, להקמת מבנה למסחר (בקומת המרתף, קרקע, ראשונה ושניה), חניה במפלס המרתף להשלמת כמו החניה לפי תקן. (היתר לשלד בלבד).
- היתר בניה מס' 980199 מיום 22/04/1998, לעבודות חפירה ליסודות ודיפון.
- היתר בניה מס' 980319 מיום 25/02/1999, לגשר ומעבר תת קרקעי לרכב ולהולכי רגל.
- היתר בניה[2] מס' 990174 מיום 28/10/1999, להקמת מבנה למסחר (בקומת המרתף, קרקע, ראשונה ושניה), חניה במפלס המרתף להשלמת כמו החניה לפי תקן.
- טופס 4 מיום 23/02/2000, לאישור להספקת שירותים להיתר בניה מס' 990174.
- היתר בניה מס' 20000089 מיום 06/08/2000, לצוברי גז תת קרקעיים.
- היתר בניה מס' 20000087 מיום 18/07/2001, לתכנית שינויים פנימיים.
- היתר בניה מס' 20090788 מיום 19/08/2009, למדרגות חרום לעלייה למועדון בקומה עליונה.
- היתר בניה[2] מס' 20120819 מיום 15/07/2013, להוספת גלריה לארכיון בסופרמרקט, הוספת פרגולה במרפסת קומה א', הגדלת אולם אירועים בקומה א' ע"ח מרפסת פתוחה, שיפוץ ביתן הגנה מרוחות בכניסה הראשית ובניית קירות בלוקים קירות פח במחסן בחצר פריקה בפינה הצפון מערבית של המגרש.
- היתר בניה מס' 20140692 מיום 10/08/2015, להקמת קיר אקוסטי בפינה הדרום מזרחית של המגרש.
- היתר בניה מס' 20140650 מיום 28/10/2015, לבניית מלונית במבנה קיים.
- היתר בניה מס' 20150070 מיום 01/02/2015, לשינוי חזיתות (פתיחת חלונות).
- היתר בניה מס' 20140860 מיום 05/02/2015, למערכת פוטו-וולטאית בהספק 400 קילוואט, בשטח של 2,277 מ"ר + 5 ממירים, על גג מבנה קיים בהיתר לפי תמ"א/10/ד'/10.
- טופס 4 מיום 04/05/2016, לאישור להספקת שירותים להיתר בניה מס' 20140860.
- היתר בניה מס' 20150161 מיום 07/10/2015, לתוספת שטח למסעדה ושינויים במדרכה ובחניה.
- היתר בניה מס' 20170225 מיום 20/02/2018, לשלט במתחם M הדרך.

[5] נמצאה תכנית היתר בלבד.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | T. 972-(0)3-6961259 | פ. F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

להלן סיכום שטחי הבניה בהתאם להיתרי בניה מס' 20140650 + 20150161 :

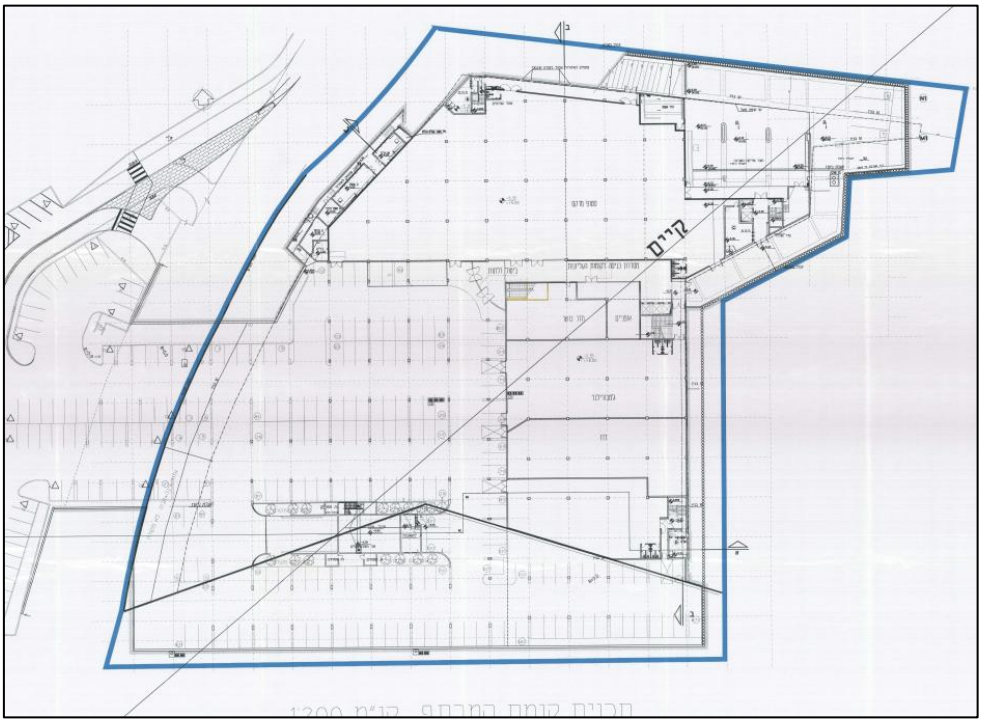
קומה	מפלס	שטח עיקרי		שטח שירות			סה"כ שטחים בנויים	משטח מרוצף לא מקורה
		מסחרי	מלונית	חניה	אחר	סה"כ		
מרתף	-5.35	3,214.72 מ"ר		3,381.00 מ"ר	1,565.28 מ"ר	4,946.28 מ"ר	8,161.00 מ"ר	
	-2.5				515.73 מ"ר	515.73 מ"ר	515.73 מ"ר	
קרקע	0.00	2,674.72 מ"ר			1,908.85 מ"ר	1,908.85 מ"ר	4,583.57 מ"ר	
ביניים	+3.00				163.36 מ"ר	163.36 מ"ר	163.36 מ"ר	
א'	+4.85	2,094.16 מ"ר			1,616.84 מ"ר	1,616.84 מ"ר	3,711.00 מ"ר	
ב'	+9.95		162.13 מ"ר				162.13 מ"ר	375.75 מ"ר
ג'	+13.8		162.13 מ"ר				162.13 מ"ר	
סה"כ שטחים תת"ק		**3,214.72 מ"ר**	**0.00 מ"ר**	**3,381.00 מ"ר**	**2,081.01 מ"ר**	**5,462.01 מ"ר**	**8,676.73 מ"ר**	**0.00 מ"ר**
סה"כ שטחים עיליים		**4,768.88 מ"ר**	**324.26 מ"ר**	**0.00 מ"ר**	**3,689.05 מ"ר**	**3,689.05 מ"ר**	**8,782.19 מ"ר**	**375.75 מ"ר**
סה"כ שטחים בנויים		**7,983.60 מ"ר**	**324.26 מ"ר**	**3,381.00 מ"ר**	**5,770.06 מ"ר**	**9,151.06 מ"ר**	**17,458.92 מ"ר**	**375.75 מ"ר**

להלן פירוט שטחי האחסנה מתוך סך שטחי השירות :

מפלס	-5.35	-2.5	0.00	+4.85	**סה"כ**
שטח	933.17 מ"ר	208.62 מ"ר	319.40 מ"ר	280.45 מ"ר	**1,741.64 מ"ר**

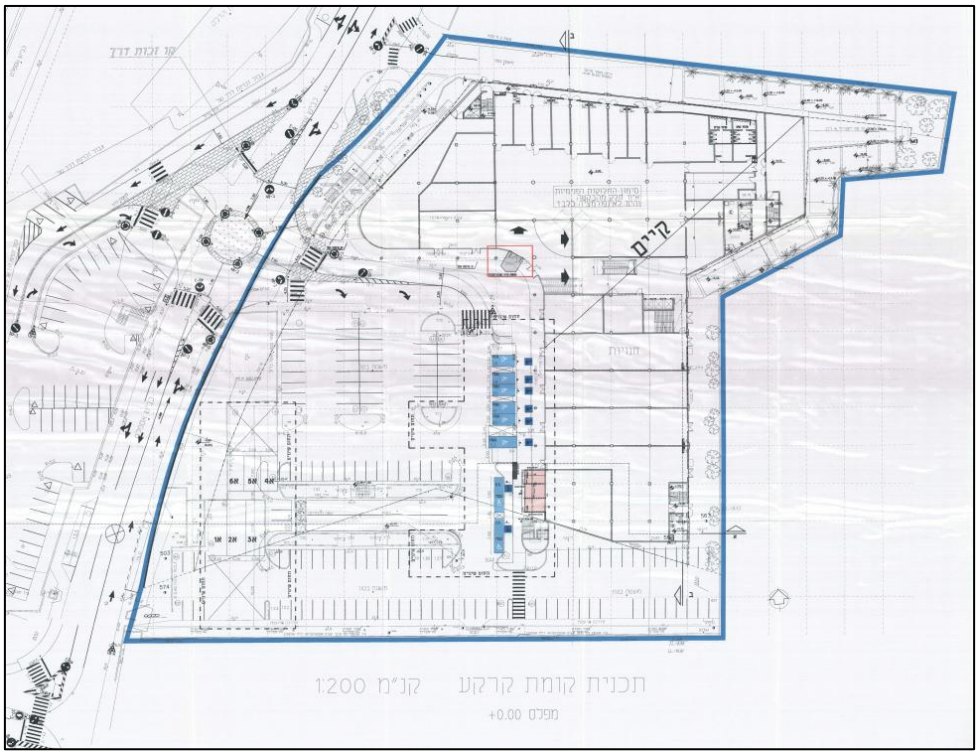
להלן תשריטי הקומות :

קומת מרתף :

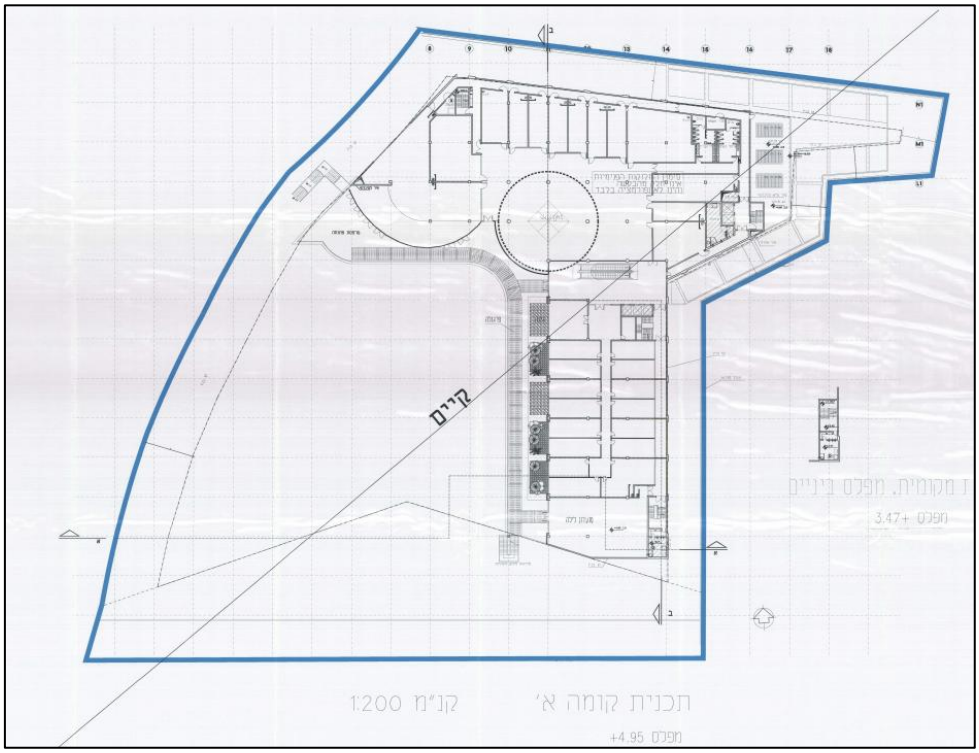


חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

קומת קרקע (כניסה):

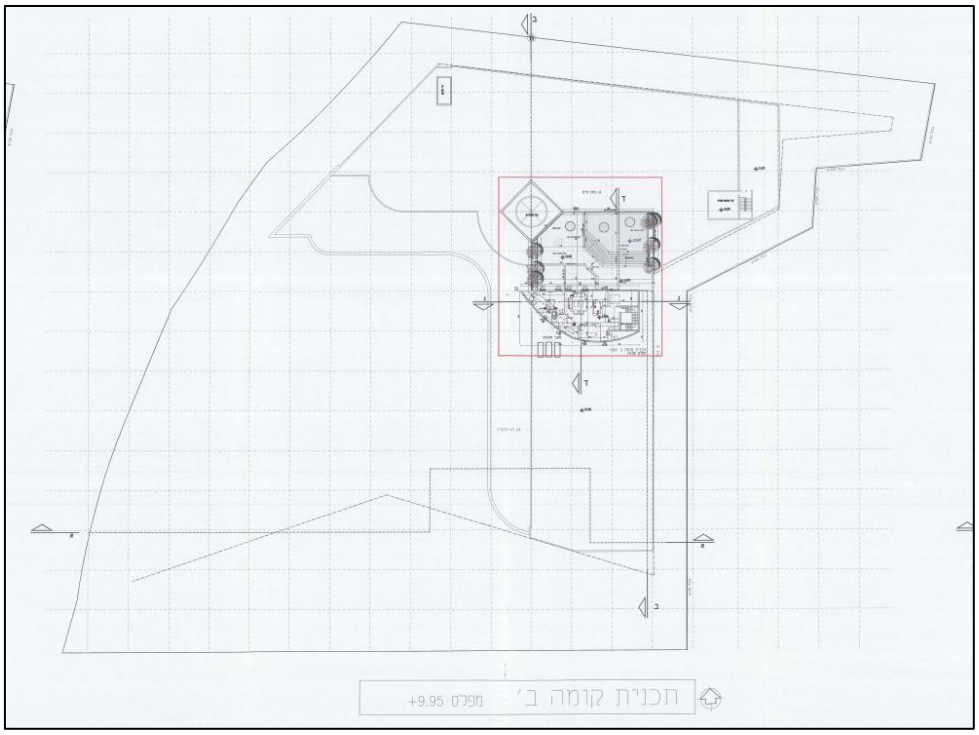


קומה א':

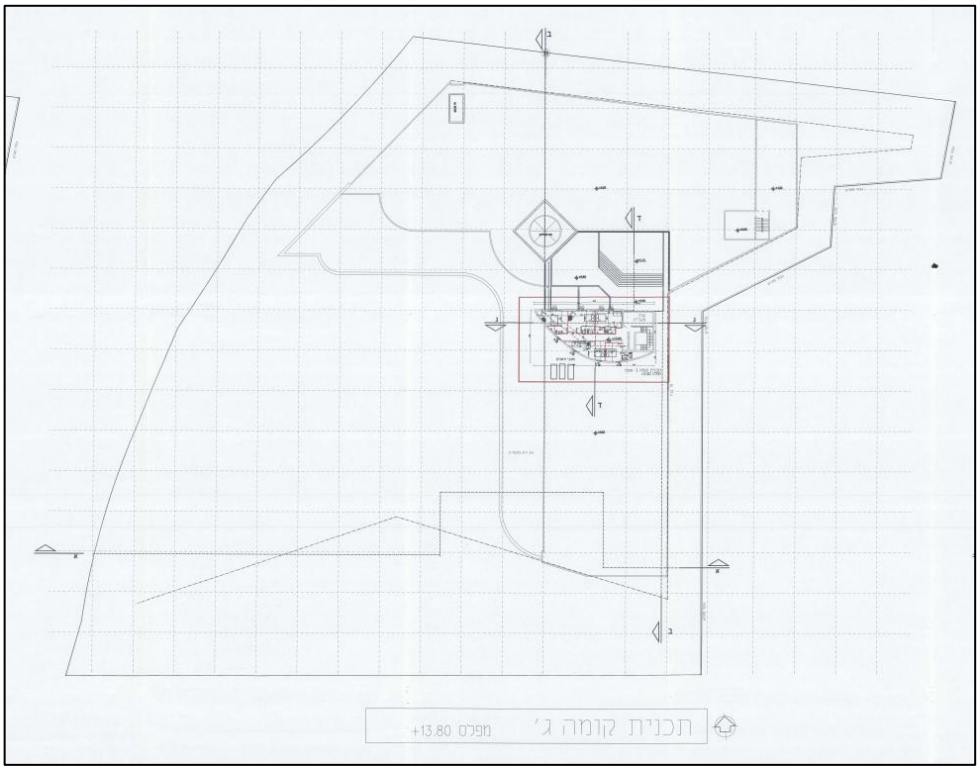


חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

קומה ב' (מלונית):



קומה ג' (מלונית):



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

10. גישות בהערכת השווי

קיימות 3 גישות להערכת שווי נכסים:

<u>גישת ההשוואה:</u>

גישת ההשוואה מבוססת על אומדן שווי שוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, באופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם, אשר התבצעו בסמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

<u>גישת היוון ההכנסות:</u>

גישת היוון ההכנסות מבוססת על היוון זרם ההכנסות אשר מתקבלות וצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.

שיעור ההיוון מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה בשוק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות מוספים כפונקציה של אחוז מפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים דומים מניבי תשואה.

<u>גישת העלויות:</u>

גישת העלויות מבוססת על סך מרכיבי עלויות הבניה הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.

השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלויות ההקמה והייזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת, באם קיים.

<u>גישת השומה בחוות הדעת:</u>

הנכס הוערך עפ"י **גישת היוון ההכנסות** המתאימה והמקובלת בהערכת נכסים מניבים.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי זכויות חברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ וא.ס.י.ב אחזקות בע"מ (להלן ביחד: "**החברה**") בחברת בית חרות-ליש חברה לפיתוח בע"מ (להלן: "החברה המשותפת") המחזיקה במרכז מסחרי הידוע בשם "קניון M הדרך", הבאנו בחשבון את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס הממוקם במושב בית חירות, בתחום המועצה האזורית עמק חפר, בסמוך למחלף בית ינאי על כביש החוף (כביש ארצי מס' 2).
- <u>נשוא חוות הדעת</u> - מהווה את קניון "M הדרך" הבנוי ב- 3 מפלסים: קומת מרתף, קומת כניסה וקומה א', בנוסף לשטחי חניה המצויים בקומת הכניסה ובקומת המרתף. חלק משטחי המסחר ממוקמים בתוך החניון, כאשר לחלקם חזית נוספת כלפיי רחבת החניה בקומת הכניסה והמרתף וחלק פונים למרפסת חיצונית הממוקמים בקומה א'.

מעל הקניון קיימות 2 קומות חלקיות (ב' ו- ג') בהן פועל מלון בוטיק "אדווה" הכולל בסה"כ 10 חדרים בתמהיל הבא: 4 חדרים זוגיים מסוג דלוקס בשטח של 25 מ"ר כ"א, 3 חדרים זוגיים מסוג קלאסיק בשטח של 15 מ"ר כ"א, 2 סוויטות בשטח של 28-35 מ"ר וסוויטה נשיאותית בשטח של 100 מ"ר + מרפסת גג בשטח של 100 מ"ר.

<u>אי התאמות להיתר הבניה:</u>

- <u>קומת מרתף</u> - בחלק הדרום מזרחי של החניון, קיים גן אירועים בשם אמה, בכניסה לגן האירועים קיימת תוספת לקבלת פנים החורגת מהיתר הבניה בשטח של כ- 40 מ"ר.
- <u>קומת הקרקע</u> - מסעדת BBB קיימת תוספת בניה מבניה קלה לכיוון החניה המשמש חלק בלתי נפרד מהמסעדה.

בהתאם להסכמי השכירות, בעת פינוי המושכר עלויות התאמתו יחול על השוכר. כמו כן, עלויות התאמה אלה זניחות ביחס לשווי הנכס. לפיכך עלויות אלה לא הובאו בחשבון בתחשיב השווי.

- המועד הקובע - מועד הביקור בנכס.
- <u>משפטי:</u>

- קיים חוזה חכירה (שאינו חתום ע"י רמ"י) בתוקף עד ליום 10/09/2046. קיימת אופציה להאריך את תקופת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה הראשונה.
- <u>**הזכויות בחברה המשותפת**</u> - בהתאם לרשם החברות עולה כי לחברת אוסטרליה וא.ס.י.ב סך של 73.7% מחברת בית חרות, אולם בפועל חלקן היחסי מהווה 100%, כמפורט לעיל בפרק המשפטי.
- <u>אומדן חידוש חכירה</u> - תקופת החכירה צפויה להסתיים בשנת 2046, לפיכך הובא בחשבון ערך נוכחי של תשלום לרמ"י בגין הארכת תקופת החכירה.
- <u>אישור על רישום זכות בנכס</u> - לעמדת רמ"י קיימת חריגת בניה במקרקעין אשר כנגד

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

הסדרתה הועמדה ע"י החברה המשותפת ערבות בנקאית בסך של 550,000 ₪ וגובה פקדון בבנק כנגד ערבות זו הינו 612,000 ₪, וזאת כמפורט בדו"ח הכספי של החברה המשותפת מיום 31.12.2025.

- **<u>חלקה 302:</u>**

חלקה זו מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס הנדון לאור העובדה שהינה מהווה חלק מחניון עילי ותת"ק, אולם אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

החברה המשותפת עושה שימוש בחניון שאינה נכללת בזכויות המקרקעין ולגביה אין הסכם חכירה עם רמ"י. החברה והחברה המשותפת מצהירות כי המועצה המקומית חתמה על הסכם חכירה עם רמ"י ביחס לשטח של 34 דונמים שתוקפו עד ליום 13.10.2009, ובו כלולה גם חלקה 302 וכי החברה המשותפת עושה שימוש בחניון ללא כל הסדר עם המועצה או עם רמ"י, ואף בעבר החברה שילמה למועצה תשלומים בגין השימוש בחניון. התנהלו מגעים עם רמ"י בכל הנוגע להסדרת הזכויות בחניה המשלימה לרבות התחייבויות כלשהי של החברה המשותפת לתשלום בגינה.

כמו-כן, נמסר לח"מ כי בהתאם להצהרת המוכרות והחברה המשותפת אין ולא ידוע להן על כל דרישת פינוי ו/או סילוק יד משטח החניה המשלימה ו/או מדרישת תשלום בגין דמי שימוש ו/או תשלום אחר כלשהו בגינה התלויים ועומדים כנגד החברה המשותפת ו/או כאלו שלא טופלו על ידה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נמסר לח"מ כי במסגרת ההסכמות המסחריות בין המוכרות למזמינת חוו"ד, התחייבו המוכרות לשפותה בכל מקרה בו אספן תידרש לשאת בתשלום כלשהו בגין החניה המשלימה וזאת לתקופה של 7 שנים שקדמו לקבלת דרישת תשלום מאת הרשויות הנ"ל ו/או הגשת התביעה בגין דמי שימוש, כאשר התחייבות זו תעמוד בתוקפה למשך 4 שנים ממועד השלמת העסקה.

<u>יוער כי להבנתנו המקצועית, קיימת חשיפה לדרישת תשלום נוספת בגין דמי שימוש בחלקה.</u>

- **<u>הסכמי שכירות</u>** - הובאו נתוני דמי השכירות אשר הוצגו בפנינו ע"י החברה. שטחים אשר אינם מושכרים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר אשר מגלם את הסיכון ואי הוודאות.
- **<u>הכנסות נוספות</u>** - בנכס הנדון קיימות הכנסות נוספות מעבר לדמי השכירות הבסיסיים כמפורט להלן:

  - <u>רווח / הפסד מדמי ניהול</u> - כפי שנמסר לנו מהחברה, חברת בית חרות-ליש חברה לפיתוח בע"מ משמשת גם בחברת הניהול, ובהתאם לנתונים שנמסרו לנו, החברה נמצאת בגירעון ניהולי המסתכם בכ- 18,500 ₪ לשנה.
  - <u>אחוזים מפדיון</u> - כפי שנמסר מהחברה, עולה כי נכון למועד הקובע אין הכנסות נוספות המהוויים אחוזים מפדיון.
  - <u>הכנסות מצובר חשמל</u> - כפי שנמסר מהחברה, אין הכנסות מצובר חשמלי.
  - <u>הכנסות מטעינת רכבים חשמליים</u> - נמסר לנו מהחברה כי הרווח השנתי מחברת אפקון

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | T. 972-(0)3-6961259 | פ. F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

בגין הטענות רכבים מסתכם לסך של 75,000 ₪.

- <u>תכנוני</u>:

- הובאה בחשבון תכנית עח/1/132, המסווגת את נשוא חוות הדעת בייעוד אזור נופש ומסחר. השימושים המותרים בהתאם לתכנית הינם, בין היתר: כלבו מסחרי וחנויות, מסעדות, אירועים, שירותי מזון ומלונית.
- <u>יתרת זכויות בניה</u> - בהתאם להוראות התכנית ולהיתרי הבניה השונים, עולה כי קיימת יתרת זכויות בניה לניצול בסך כולל של 4,082 מ"ר ברוטו. לפיכך, זכויות אלה הובאו בחשבון במקדם שווי של 50% לאור אי וודאות למימוש זכויות אלה.

- <u>תחשיב שווי הנכס</u> - לאור העובדה כי מדובר בנכס מניב אמדנו את הנכס עפ"י גישת היוון ההכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה.
- <u>מרכיב המע"מ</u> - שווי הנכס אינו כולל את מרכיב המע"מ, כנהוג בנכסים מסחריים.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | פ. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

12. נתוני השוואה

12.1. עסקאות תשואה

להלן סקירת שיעורי תשואה מהתקופה האחרונה בדגש על תשואה למסחר.

- בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנדל"ן העסקי של השמאי הממשלתי למחצית שניה לשנת 2024 עולה כי **שיעור התשואה הממוצע למסחר הינו 7.00%.**

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 22.02.2026, סלע קפיטל מצויה במשא ומתן מתקדם לרכישת "קניון כפר סבא הירוקה", בתמורה לכ- 580 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות נלוות). הנכס כולל מכרז מסחרי, משרדים, אחסנה וחניה בהיקף כולל של כ- 75,000 מ"ר, מתוכם כ- 19,500 מ"ר מסחר וכ- 16,200 מ"ר משרדים.

ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 40.5 מיליון ₪ בתפוסה מלאה (כ- 93% כיום), המשקף שיעור תשואה של כ- 6.9%.

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 27.02.2026, רכשה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ 50% מזכויות החכירה במקרקעין המצויים בחלק הדרומי של אזור התעשייה קיסריה, בשטח של 16,217 מ"ר, עליהם בנויים 5 מבנים בשטח של כ- 12,600 מ"ר, המשמשים לתעשייה, משרדים ואחסנה, וכן כ- 170 חניות. זאת בתמורה לסך של 73 מיליון ₪ בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה), דמי השכירות השנתיים המשולמים בגין החלק הנמכר עומדים על כ-4.2 מיליון ₪, בתפוסה של 84% (התפוסה הנוכחית). **העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 5.8%[6].**

- בהתאם לפרסום באתר כלכליסט מיום 22.12.2025, חברת ריט 1 רכשה 50% מהמרכז המסחרי "בראשית ביזנס" בשכונת אגמים נתניה, המצוי בשלבי הקמה מתקדמים אשר צפוי להתאכלס במהלך השנה הקרובה, בתמורה לסך כולל של 60 מיליון ₪ (עפ"י ההסכם ריט 1 תשלם 50 מיליון ₪ במועד ההסכם ו- 10 מיליון ₪ נוספים בהמשך).

העסקה מיוחסת רק לשטחי המסחר בהיקף של כ- 7,000 מ"ר והחניון במתחם. עפ"י מידע נחתמו הסכמי שכירות לגבי מרבית שטחי המסחר. **העסקה משקפת שיעור היוון של 6.5%.**

- עפ"י דיווחים באתר מאיה מיום 25.09.2025 ו- 29.09.2025, חברת מליסרון התקשרה בהסכם לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי קניון הזהב בראשון לציון, בשטח בנוי כולל של כ- 88,000 מ"ר ובשטח עילי בנוי להשכרה של 34,700 מ"ר. בגין רכישת 51% מהזכויות, התמורה צפויה לעמוד על כ- 818 מיליון ₪. בנוסף, קיימת תמורה עתידית בקשר לשטח של כ- 7,000 מ"ר המצוי בהליכי הסבה למסחר. במסגרת ההסכם תוענק לחברת מליסרון אופציה לרכוש 9% נוספים במקרקעין.

נכון לתום שנת 2024 אחוז התפוסה בקניון הינו כ- 85% וה- NOI לשנת 2024 הסתכם בכ-

[6] אם הנכס יהא בתפוסה מלאה (100%), דמי השכירות השנתיים צפויים להסתכם לסך של כ- 5,000,000 ₪, המשקפים שיעור תשואה של כ- 6.8%.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 | נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | פ. T. 972-(0)3-6961250 | ט.

103 מיליון ₪. נכון למועד עריכת חוות הדעת עסקה טרם הושלמה. **העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7%.**

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 30.03.2025, קרן הריט החדשה הגדילה את החזקתה בפרויקט "סנטרו" ברחובות ל- 75%, במסגרת רכישת 25% נוספים בתמורה לכ- 97 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. הפרויקט המצוי בשלי הקמה מתקדמים, כולל שטחי משרדים ומסחר בהיקף של כ- 28,000 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 24 דונם.

ה- NOI הצפוי מהחלק הנרכש מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ לשנה, המשקף שיעור תשואה של כ- 6.6%.

12.2. מסחר

- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה, שנערכה ע"י ירון ספקטור, שמאות מקרקעין בע"מ, למועד קובע 31.12.2025, לחברת תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ, בקניון מול החוף וילג', **עולה כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר הינם 176 ₪ למ"ר.**
- ממידע הקיים במשרדנו, במרכז המסחרי חוצות שפיים, **דמי השכירות הממוצעים המתקבלים הינם כ- 100 ₪ למ"ר.**
- בהתאם למודעה באתר יד 2 במתחם ביתנ"ס בביתן אהרון, מוצעת להשכרה יחידה מסחרית בשטח של 47 מ"ר בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 9,200 ₪. **משקף מחיר מבוקש של כ- 195 ₪ למ"ר.**
- בהתאם למודעה באתר יד 2 במתחם ביתנ"ס בביתן אהרון, מוצעת להשכרה יחידה מסחרית בשטח של 270 מ"ר, **בתמורה לדמי שכירות חודשיים למ"ר של 150 ₪.**

חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר:

דמי שכירות חודשיים ראויים למ"ר	90 ₪
דמי שכירות שנתיים ראויים למ"ר	1,080 ₪
שיעור היוון	6.70%
שווי מ"ר בנוי	16,119 ₪
חילוץ יזמות (20%)	13,433 ₪
עלויות בניה ישירות + עקיפות (30%)	7,800 ₪
שווי מ"ר מבונה	**5,633 ₪**

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

13. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה.

בסיס המידע הינו דמי השכירות, אשר נבדקו על ידנו ומידע משלים מהחברה.

שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

דמי השכירות לשטחים המושכרים הוונו בשיעור היוון של 6.7%.

דמי השכירות לשטחים שאינם מושכרים הוונו בשיעור היוון של 7.2% המגלמים את הסיכון וחוסר הוודאות. הכנסות אחרות הוונו בשיעור היוון של 8%.

<u>תחשיב שווי זכויות חברת א.ש. אוסטרליה החזקות בע"מ ו- א.ס.י.ב החזקות בבית חירות:</u>

מהות	שטח לשיווק	דמי שכירות חודשיים למ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
דמי שכירות משטחים מושכרים	8,997 מ"ר	₪ 90	₪ 807,942	₪ 9,695,303	6.70%	₪ 144,706,020
ניכוי דמי שכירות אקדמיק פאוז - 7 חודשים			₪ 10,000		6.70%	-₪ 54,461
דמי שכירות משטחים שאינם מושכרים	584 מ"ר	₪ 85	₪ 49,627	₪ 595,527	7.20%	₪ 8,271,208
רווח / גרעון ניהולי				-₪ 18,506	8.00%	-₪ 231,325
הכנסות מטעינת רכבים חשמליים				₪ 75,000	8.00%	₪ 937,500
שווי ביניים של הנכס						**₪ 153,628,942**

מהות	שטח ברוטו	שווי מ"ר מבונה	מקדם למימוש	סה"כ
יתרת זכויות הבניה	4,082 מ"ר	₪ 5,500	0.5	₪ 11,225,720
ערך נוכחי של תשלום לרמ"י בגין הארכת תקופת החכירה				-₪ 3,100,000
שווי זכויות החברה המשותפת בנכס, במעוגל				**₪ 161,800,000**

<u>להלן תחשיב ערך נוכחי של תשלום לרמ"י בגין הארכת תקופת החכירה:</u>

שטח עיקרי בהתאם לקיבולת הבניה	13,620 מ"ר
שטח אקו' לחישוב	11,804 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי	₪ 5,500
שווי המקרקעין	₪ 64,922,000
עלויות פיתוח	-₪ 3,405,000
שווי המקרקעין ללא פיתוח	₪ 61,517,000
שיעור תשלום הארכת החכירה	13.65%
תשלום הארכת החכירה	₪ 8,397,071
מקדם היוון (20.427 שנים)	0.37
ערך נוכחי של תשלום היוון הזכויות	**₪ 3,100,000**

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | T. 972-(0)3-6961259 | פ. F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

14. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות חברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ וא.ס.י.ב אחזקות בע"מ בנכס, המהווה 100% מהזכויות הכלכליות בחברה המשותפת, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, כאשר הן נקיות מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **הינו בגבולות של כ- 161,800,000 ₪, לא כולל מע"מ.**

15. ניתוח רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון, כדלקמן:

בדיקת רגישות	+0.5%	+0.25%	ללא שינוי	-0.5%	-0.25%
שווי זכויות החברה המשותפת בנכס	₪ 151,200,000	₪ 156,300,000	₪ 161,800,000	₪ 167,700,000	₪ 174,000,000

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

16. הצהרות

- אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- אנו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו ו/או בחברות א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ, א.ס.י.ב החזקות בע"מ וחברת אספן גרופ.
- מזמינת השומה הינה ועדת הביקורת של חברת אספן גרופ בע"מ. ההתקשרות עם מעריך השווי בוצעה בחודש מרץ 2026.
- אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל משפטית 30-105 של הרשות לניירות ערך מיולי 2015.
- אנו מצהירים כי שכר טרחתנו בגין שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.
- חוות דעת זו הוזמנה במסגרת בחינת עסקה מוצעת בין אספן לבין בעלת השליטה בה, כהגדרת מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות התשנ"ט - 1999.
- חוות הדעת נערכה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966.
- חוות הדעת נערכה על ידי אריה קמיל, שמאי מקרקעין ממשרד קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין.

פרטי השכלתי וניסיוני הינם כדלקמן: שמאי מקרקעין מוסמך ומורשה משרד המשפטים, משפטן ובוגר תכנון עירוני, משמש כיו"ר ועדת חקיקה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל, בעבר מנהל מחלקת שומה והשבחה ושמאי הועדה המקומית תל אביב, כיום חבר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין, חבר באקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין ושמאי מנהל התכנון מחוז דרום.

כמו כן, הני חתום על כתיבת ספרים ומאמרים מקצועיים רבים בנושאי היטלי השבחה.

אני עוסק בייעוץ וליווי ועדות תכנון מקומות / מחוזיות לתכנון ערים, מתן ייעוץ לגופים ציבוריים ולחברות פרטיות, מתמחה בין היתר, בהכנת חוות דעת מומחה לבתי משפט, בחינת כדאיות כלכלית לפרויקטים של התחדשות עירונית, בחינת אחוזי קומבינציה, הערכת שווי שוק / בטוחות לתקן 19 בעבור נכסי מגורים ונכסים מניבים כגון: שטחי מסחר, תעסוקה, תעשייה, לוגיסטיקה ועוד, הכנת טבלאות איחוד וחלוקה מחדש, השגות לשומות ועדה ושומות של רמ"י, הכנת חוות דעת לפיצויי הפקעה ותביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ועוד.

- ניתנת בזאת הסכמתי לצירוף הערכת השווי לדיווחיה הפומביים של חברת אספן גרופ.

בכבוד רב,

אריה קמיל

שמאי מקרקעין



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | T. 972-(0)3-6961259 | פ. 972-(0)3-6961259 | F. 972-(0)3-6961259
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il

אריה קמיל
שמאי מקרקעין
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
איציק רפאל
שמאי מקרקעין

מגי נוימן
שמאית מקרקעין
שני אהרון
שמאי מקרקעין
אופיר ברין
שמאית מקרקעין, כלכלנית
לייה נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית
יעל רוזנברג
שמאית מקרקעין
נועם שלום
שמאי מקרקעין
אסתי עמר-מצגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
רביד מזרחי
שמאית מקרקעין, כלכלנית
גיא אימבר
שמאי מקרקעין
רועי אלוק
שמאי מקרקעין, כלכלן
ויקטוריה פולק-מנדל
שמאית מקרקעין, כלכלנית
דור פריזט
שמאי מקרקעין, כלכלן
דור בר-און
שמאי מקרקעין, כלכלן
רועי שלו
שמאי מקרקעין, כלכלן
נטע רביב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
גולן זיזי
שמאי מקרקעין, כלכלן
שחר צור
שמאית מקרקעין

תאריך: 15/07/2026

מספרנו: 15561

לכבוד,

חברת אספן גרופ בע"מ

<u>הערכת שווי - עדכון ליום 15/07/2026</u>

לבקשת חברת אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה"), התבקשתי לבחון את שווי הנכס נכון למועד קובע 15/07/2026 (להלן: "מועד שערוך הנכס") וזאת בהמשך לחוות דעתנו מס' 15561 למועד קובע 12/04/2026 (להלן: "חוות הדעת הראשית").

בהתאם להצהרת חברת בית חרות-ליש חברה לפיתוח בע"מ בנכס ובשים לב לבחינת כלל הגורמים הרלוונטיים לרבות סטטוס מצב תכנוני, רישוי, משפטי, סטטוס השוכרים בנכס ועסקאות השוואה, **אני בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון ליום 15/07/2026 (תוספת של כ- 800,000 ₪ נובע מהצמדה למדד של הסכמי השכירות לשווי של 162,600,000 ש"ח) ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הראשית.**

אני מסכים כי חוות דעתי תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או הדוחות המיידים הצעת מדף של החברה ו/או אספן גרופ בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג- 2003, אני מאשר בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתי זו.

בכבוד רב,

אריה קמיל

שמאי מקרקעין



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 03-6961250-(0)972 T. | פ. 03-6961259-(0)972 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

נספח ב'

מתאר בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ

מתאר

בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001, ולתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

של

בית חרות – ליש חברה לפיתוח בע"מ

("החברה")

מתאר זה ("**המתאר**") מצורף כנספח לדוח עסקה של אספן גרופ בע"מ ("**אספן**") המפורסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל השליטה בה), התשס"א-2001 ("**דוח העסקה**"), לאישור הסכם רכישת מניות, לפיו תרכוש אספן את החזקות א.ס.י.ב אחזקות בע"מ ("**א.ס.י.ב**") וא.ש אוסטרליה החזקות בע"מ ("**אוסטרליה**") בהון החברה, כך שעם השלמת העסקה תחזיק אספן בכ-73.7% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, אשר יקנו לה 100% מהזכויות הכלכליות בה.[1] יובהר, כי מתאר זה אינו מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה, או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והוא נועד אך ורק לשם מסירת מידע לבעלי מניות אספן בקשר עם דוח העסקה, אשר מתאר זה מהווה נספח לו.

[1] יצוין כי על אף שהחזקותיהן של אוסטרליה וא.ס.י.ב בחברה עומדות, כל אחת על כ-36.86% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא, בהתאם להסכמות בין בעלי המניות, זכאית כל אחת מהן ל-50% מהזכויות הכלכליות בחברה.

תוכן העניינים

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1 הגדרות 3

2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה 4

3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה 5

4 חלוקת דיבידנדים 5

חלק שני – מידע אחר

5 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה 6

6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה 6

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה בתחום פעילותה

7 מידע כללי על תחום הפעילות 11

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

8 רכוש קבוע, מקרקעין מתקנים 18

9 נכסים לא מוחשיים 18

10 הון אנושי 18

11 הון חוזר 18

12 מימון 18

13 מיסוי 20

14 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 20

15 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה 20

16 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה 20

17 הליכים משפטיים 21

18 יעדים ואסטרטגיה עסקית 21

19 גורמי סיכון 22

<u>חלק ראשון – תיאור התפתחות הכללית של עסקי החברה</u>

1. **<u>הגדרות</u>**

למען הנוחות, במתאר זה תהיינה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשרם של הדברים:

"**הדוחות הכספיים השנתיים**"	-	הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים למתאר זה;
"**הדוחות הכספיים הרבעוניים**"	-	הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026, המצורפים למתאר זה;
"**הנחיית נדל"ן להשקעה**"	-	הצעה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה";
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**מועד המתאר**"	-	סמוך למועד פרסום דוח העסקה שמתאר זה מצורף אליו;
"**מידע צופה פני עתיד**"	-	כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך;
"**תקופת המתאר**"	-	תקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 וסיומה סמוך למועד המתאר.

2. <u>**פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**</u>

2.1. <u>כללי</u>

החברה התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1996, כחברה פרטית מוגבלת במניות והחלה את פעילותה סמוך למועד זה במטרה להקים מרכז מסחרי ומשרדים בשטח של כ-17,000 מ"ר סמוך למושב בית חרות, הידוע כחלקה 290 בגוש 8338, והמהווה חלק ממשבצת הקרקע של המושב. בשנת 2000 החברה החלה בהפעלה וניהול של המרכז המסחרי, הידוע בשם "קניון M הדרך" ("**קניון M הדרך**").

בשנת 2014 החלה החברה בהקמת מתחם מלונאות וספא בתחומי הקניון, בשטח ברוטו של כ-324 מ"ר ("**המלונית**"), אשר החל את פעילותו המלאה בחודש אוגוסט 2017. בחודש יוני 2022 הוסבו לצד שלישי הסכמי השכירות החודשיים בהם התקשרה החברה ביחס למתחם המלונית.

נכון למועד המתאר, כל אחת מבין א.ס.י.ב ואוסטרליה מחזיקה ב-368,577 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-36.85% מההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. יתר בעלי המניות בחברה, ליש כביש החוף בע"מ ("**ליש**"),[2] ב.ח.ת נדל"ן בע"מ ("**בחת**")[3] ובית חרות מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ ("**בית חרות**"),[4] מחזיקים יחד בכ-26.3% מההון המונפק ונפרע של החברה בדילול מלא. יצוין כי על אף שהחזקותיהן של אוסטרליה וא.ס.י.ב בחברה עומדות, כל אחת על כ-36.86% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא, בהתאם להסכמות בין בעלי המניות, זכאית כל אחת מהן ל-50% מהזכויות הכלכליות בחברה.

ביום 29 באפריל 2026 התקשרה אספן בהסכם עם אוסטרליה לרכישת החזקותיה בחברה. בסמוך לחתימת המתאר תחתום אספן על הסכם רכישה ותוספת להסכם רכישה עם א.ס.י.ב ואוסטרליה, בהתאמה, לרכישת מניותיהן בבית חרות, על פיהם, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, כמפורט בסעיף 2.2.3 לדוח העסקה, תחזיק אספן בכ-73.7% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. לפרטים נוספים אודות עיקרי ההתקשרות כאמור ראו סעיף 2.2 לדוח העסקה שמתאר זה מצורף כנספח לו.

2.2. <u>תחום הפעילות של החברה</u>

למועד המתאר, החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב, בהיותה מחזיקה בזכויות חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל עד ליום 10 בספטמבר 2046, בחלקה 290 בגוש 8338, בשטח כולל של 11.393 דונם, הכוללים מרכז מסחרי בן 3 קומות הידוע בשם "קניון M הדרך" ובקומות העליונות ב' ו-ג' מלון בוטיק "אדווה". לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראו סעיף 7 להלן.

2.3. <u>מבנה החזקות</u>

נכון למועד המתאר, אין לחברה החזקות בתאגידים כלשהם.

---

[2] נכון למועד המתאר, ליש מחזיקה ב-2,846 מניות רגילות של החברה.
[3] נכון למועד המתאר, בחת מחזיקה ב-204 מניות רגילות של החברה.
[4] נכון למועד המתאר, בית חרות מחזיקה ב-259,796 מניות רגילות של החברה.

3. **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

בתקופת המתאר לא בוצעו השקעות בהונה של החברה ולא בוצעו עסקאות במניותיה ובניירות ערך שלה.

לפרטים נוספים בדבר התקשרות אספן לרכישת המניות המוחזקות על ידי א.ס.י.ב ואוסטרליה ראו בסעיף 2.1 לעיל.

4. **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

החל מיום 1 בינואר 2024 ועד לסמוך למועד מתאר זה החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

ליום 31 במרץ 2026 קיימת לחברה יתרת רווחים ראויים לחלוקה (כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות) בסך של 30,372 אלפי ש"ח, וזאת בהתבסס על יתרת העודפים על פי הדוחות הכספיים הרבעוניים.

נכון למועד המתאר, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד.

נכון למועד המתאר, החברה לא נטלה על עצמה מגבלות כלשהן ביחס לחלוקת דיבידנד.

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן יובאו הנתונים הכספיים לגבי פעילות החברה בתקופת המתאר, בהתאם לדוחות הכספיים המצורפים כ**נספחים ב'1 ו-ב'2** לדוח העסקה (באלפי ש"ח):

		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31.3.2026	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024
הכנסות מתחום הפעילות	הכנסות מחיצוניים (הכנסות שאינן מתחומי פעילות אחרים בחברה)	3,734	14,840	14,562
	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	(3,520)	18,709
עלויות המיוחסות לתחום הפעילות		1,767	7,515	7,282
סך הכל רווח תפעולי		1,967	3,805	25,989

להסברי הדירקטוריון אודות תוצאותיה הכספיות של החברה כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים, ראו סעיף ב(2) לדוחות הדירקטוריון המצורפים כ**נספחים ד'1 ו-ד'2** לדוח העסקה.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

נכון למועד המתאר, החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב המסחרי, כאשר פעילותה בתחום זה מתבצעת בישראל בלבד. להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות העיקריות בסביבה הכללית והמקרו כלכלית בה פועלת החברה, אשר למיטב ידיעת החברה ולהערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות.

6.1. מצב הכלכלה והתפתחויות בשווקים בארץ ובעולם

החברה ופעילותה מושפעות ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המקרו כלכלי בישראל ובעולם, לרבות שיעורי הצמיחה במשק, הריבית ושערי החליפין.

שנת 2024 התאפיינה בהאטה כלכלית גלובלית משמעותית. לפי דוח הבנק העולמי, הצמיחה העולמית לשנה זו הוערכה בכ-2.6%, לעומת ממוצע של כ-3.1% בעשור שקדם למגפת הקורונה.[5] במהלך שנת 2025 נרשמה צמיחה עולמית בקצב מתון של כ-3.2%, כאשר תחזיות קרן המטבע הבינלאומית (IMF) לשנים 2025-2026 מצביעות על המשך צמיחה בטווח של 3.1%-3.2%, לצד המשך התמתנות במדדי האינפלציה העולמית.[6] במהלך שנת 2026, על רקע התמשכות חוסר הוודאות הגיאו-פוליטית בעולם ובמזרח התיכון בפרט, נרשמה האטה מסוימת בפעילות הכלכלית הגלובלית, אשר התמתנה לאור ההשפעות החיוביות הנובעות מהתרחבות השימוש בטכנולוגיות בינה מלאכותית (AI). בהתאם לדוח הבנק העולמי, הצמיחה העולמית צפויה לעמוד על כ-3.0% בשנת 2026 ולעלות לכ-3.4% בשנת 2027. בנוסף, קרן המטבע הבינלאומית (IMF) צופה צמיחת

[5] World economic outlook, International Monetary Fund: steady but slow resilience amid divergence, Apr. ,2024 הזמין בקישור: https://digitallibrary.un.org/record/4065012?v=pdf

[6] Global Economy in Flux, Prospects Remain Dim ;World Economic Outlook, October 2025, הזמין בקישור: https://www.imf.org/-/media/files/publications/weo/2025/october/english/text.pdf.

אינפלציה מתונה בשנת 2026, תוך חזרה למגמת ירידה בשנת 2027.[7]

בשנים 2024 ו-2025 שוק ההון הישראלי התאפיין בתנודתיות לצד ביצועים חזקים בסיכום שנתי לצד תנודתיות במהלך השנה.[8] בשנת 2024, בחודשים הראשונים נרשמו ביצועי חסר של מדדי הבורסה המקומיים בהשוואה לשווקים הגלובליים. עם זאת, בסיכום השנתי מדד ת"א-125 הציג עליה של 27.2%, אף גבוהה מזו של מדד S&P 500 שעלתה ב-23%. בשנת 2025 המגמה החיובית נמשכה בחודשים הראשונים. אולם, עם החרפת הלחימה בעזה, נרשמה מגמה מעורבת והביצועים היו חלשים ביחס לשווקים הגלובליים. במחצית השנייה של השנה חל שיפור משמעותי, כאשר מדד ת"א-125 הציג עליה של כ-36.2%, אף גבוהה בהרבה מזו של מדד S&P 500 שעלתה ב-13.8% בלבד. הביצועים האמורים בסוף השנה הגיעו לאחר חודשים של חוסר יציבות, אשר נבעו מהשפעות מלחמת "חרבות ברזל" ואי הוודאות הפוליטית והכלכלית.

בהתאם לפרסומי בנק ישראל,[9] בשנת 2024 התוצר הלאומי של ישראל צמח בשיעור של 0.6% בלבד ובשנת 2025 נרשמה התאוששות עם צמיחה בשיעור של 2.8%. בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של בנק ישראל מחודש יולי 2026, המשק הישראלי צפוי להמשיך במגמת התאוששות בשנים הקרובות, תוך שמירת האינפלציה בתחום היעד וצפי להמשך ירידה הדרגתית בשיעור הריבית. על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-4.0% ובשנת 2027 ב-5.5%. בנוסף, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.8% במהלך ארבעת הרבעונים הבאים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027) והריבית המוניטרית צפויה לרדת במתינות ולעמוד על כ-3.0% בממוצע ברבעון השני של שנת 2027.

מגמות של האטה כלכלית בישראל ובעולם עלולות להשפיע לרעה על הסביבה העסקית שבה פועלת החברה ועל תוצאות פעילותה, במישרין ובעקיפין. בין היתר, האטה כלכלית עשויה להביא להקשחת תנאי האשראי בשוק, לצמצום הנגישות למקורות מימון ולהתייקרות עלויות המימון של החברה. בנוסף, האטה כאמור עלולה להשפיע על היקף פעילותם העסקית של שוכרי החברה ולקוחותיה, ולהביא לירידה בביקוש לשטחי נדל"ן מניב מסחרי ומלונאי, באופן שעשוי להשפיע לרעה על רמת התפוסה של הנכס, על הכנסות החברה ועל תוצאותיה העסקיות.

6.2. <u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל</u>

מלחמת חרבות ברזל, אשר פרצה בחודש אוקטובר 2023, השפיעה רבות על המשק הישראלי, ובכלל זה גיוס נרחב של משרתי מילואים, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בתשתיות וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. במהלך חודש אוקטובר 2025, בסיוע של גורמי תיווך בינלאומיים ברשות ארה"ב, הושגה הסכמה לעניין הפסקת אש ושחרור החטופים.

במהלך חודש אפריל 2024, אירעה הסלמה ביטחונית חריגה בין איראן לישראל, שהתבטאה

---

[7] World Economic Outlook, July 2026; Global Economy in Crosscurrents of War and Technology הזמין בקישור: https://www.imf.org/-/media/files/publications/weo/2026/update/july/english/text.pdf

[8] ראו בהרחבה הסקירה השנתית לשנת 2024 של המחלקה הכלכלית של הבורסה הזמינה בקישור: https://content.tase.co.il/media/zlupjwg3/2024_annualreview_heb.pdf?guid=e76abb46-b27a-4a18-83af-5a95640633a7; ראו בהרחבה הסקירה השנתית לשנת 2025 של המחלקה הכלכלית של הבורסה הזמינה בקישור: https://content.tase.co.il/media/nwgehib5/tase_2025annualreport.pdf.

[9] ראו תחזית עדכנית של בנק ישראל מיום 7 ביולי 2025 הזמינה בקישור כאן; תחזית עדכנית של בנק ישראל מיום 29 בספטמבר 2025 בקישור כאן; ותחזית עדכנית של בנק ישראל מיום 6 ביולי 2026 הזמינה בקישור: https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/06-07-2026/

בתקיפה ישירה של שטח מדינת ישראל באמצעות מאות טילים, מל"טים וכלי טיס בלתי מאוישים ששוגרו על ידי איראן ובני בריתה והובילה לעלייה משמעותית במתיחות הביטחונית. בחודש יוני 2025, ישראל פתחה במבצע "עם כלביא", במסגרתו בוצע גל תקיפות של כלי טיס על אתרי גרעין, טילים וחיסול בכירים באיראן. מנגד, שיגרה איראן מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל. ההחרפה הנוספת בהסלמה, התבטאה בהרחבת פעילות הלחימה והתקיפות ההדדיות והגברת כוננות ביטחונית בישראל ובאזור, שיבושים בפעילות העסקית ומגבלות על המשק כתוצאה מהנחיות פיקוד העורף. במהלך המחצית השנייה של חודש יוני 2025, הושגה הסכמה על הפסקת אש בין הצדדים.

במהלך חודש מרץ 2026, פתחה ישראל, יחד עם ארה"ב, במבצע "שאגת הארי", במסגרתו התחדשו תקיפות נרחבות של יעדים צבאיים ותשתיות של איראן ושל שלוחותיה בזירה האזורית, לצד ירי טילים וכלי טיס בלתי מאוישים לעבר שטח ישראל על ידי איראן וחיזבאללה. החל מיום 8 במרץ 2026 החלה הפסקת אש עם איראן למשך פרק זמן של שבועיים בניסיון לגיבוש הסכם. כמו כן, ביום 16 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש זמנית בין ישראל ללבנון לתקופה בת עשרה (10) ימים, אשר הוארכה ביום 15 במאי 2026 ב-45 ימים נוספים. ביום 7 ביוני 2026, על רקע התפתחויות ביטחוניות בלבנון, חידשה איראן את ירי הטילים לעבר ישראל והלחימה התחדשה. ביום 18 ביוני 2026 נכנס לתוקף מזכר הבנות בנוגע להסכם לסיום הלחימה. נכון למועד המתאר, אין כל ודאות בדבר תוקפן של ההסכמות כאמור.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של התחדשות הלחימה או הסלמה בחזיתות השונות, על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה, אך להערכת החברה, לא צפויות השפעות מהותיות לאור המצב הביטחוני.

6.3. <u>השפעת שיעורי הריבית והאינפלציה על פעילות החברה</u>

בתחילת שנת 2022, על רקע העלייה בסביבת האינפלציה, חל שינוי משמעותי במדיניות הריבית של בנק ישראל, שהתבטא בהעלאת ריבית הבנק משיעור של 0.1% עד לשיא של 4.75% בסוף 2023. בחודש ינואר 2024, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5%. ביום 24 בנובמבר 2025 הופחת שיעור הריבית ל-4.25% וביום 5 בינואר 2026 בוצעה הפחתה נוספת לשיעור של 4%. בימים 25 במאי ו-6 ביולי 2026 החליטה הוועדה המוניטרית על הפחתת הריבית בשיעור של 0.25%, כך שנכון למועד פרסום המתאר עומדת הריבית על כ-3.5%.[10]

החברה חשופה להשפעות האינפלציה בישראל עקב השפעה על הוצאות המימון של החברה בגין אשראי שצמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, לשינוי במדד המחירים לצרכן השפעה חיובית על ההכנסות מדמי שכירות הצמודים ברובם, למדדי המחירים השונים, באופן שעשוי לצמצם את ההשפעה השלילית על תוצאותיה.

בשים לב לכך כי שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה מושפעים גם ממגמות מקרו כלכליות גלובליות, אשר אינם בשליטת החברה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של מגמת השינוי בשיעורי הריבית והאינפלציה על תוצאות פעולותיה.

[10] מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל בכתובת www.boi.oeg.il על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: www.cbs.gov.il, על ידי משרד האוצר בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/units/department_chief_economist/govil-landing-page.

6.4. <u>ענף הנדל"ן המניב בישראל</u>[11]

מאז פרוץ מלחמת חרבות ברזל ועד למועד המתאר, פועל ענף הנדל"ן המניב בישראל בסביבה עסקית המאופיינת באי ודאות ביטחונית ומקרו כלכלית, לצד סביבת ריבית גבוהה יחסית, עלייה בעלויות המימון ומחסור בכוח אדם בענפי הבנייה. גורמים אלה השפיעו ומשפיעים על היקף הפעילות בענף, ובכלל זה על היקף העסקאות, משכי המשא ומתן, קצב הייזום והביצוע של פרויקטים חדשים, רמות דמי השכירות, שיעורי התפוסה ושווי הנכסים המניבים.

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב מתמקדת בנכס מסחרי מניב הכולל גם פעילות מלונאית. בהתאם לכך, תוצאות פעילות החברה מושפעות מהמגמות בענף הנדל"ן המסחרי.

במהלך שנת 2025 ניכרה התאוששות הדרגתית בפעילות ענף הנדל"ן המניב המסחרי, לאחר התקופה הממושכת של אי ודאות שנגרמה בעקבות המצב הביטחוני. מגמה זו התבטאה, בין היתר, בשיפור במדדים מקרו כלכליים שונים, בהתחזקות השקל, בהתמתנות האינפלציה, בגידול בפעילות העסקית ובהתאוששות בשוק ההון המקומי.

בתחום הנדל"ן המסחרי נמשכה במהלך שנת 2025 מגמת העלייה בפדיונות השוכרים, אם כי בקצב מתון יותר בהשוואה לשנת 2024, אשר התאפיינה ברמות פעילות חריגות. המרכזים המסחריים המשיכו ליהנות מביקושים יציבים, בין היתר על רקע הסטת צריכה מקומית, ירידה בהיקף התיירות היוצאת ואתגרים לוגיסטיים אשר השפיעו על היקף הרכישות המקוונות. במהלך השנה נרשמו בחלק מהנכסים תנודות ואף ירידות נקודתיות בהיקפי המכירות, בין היתר בעקבות מבצע "עם כלביא" בחודש יוני 2025, אשר הביא לסגירה זמנית של מרכזים מסחריים ולפגיעה קצרת טווח במחזורי הפעילות. עם זאת, בהמשך השנה נרשמה התאוששות בפעילות המסחרית ובפדיונות השוכרים.

שיעורי התפוסה בנכסים המסחריים נותרו גבוהים באופן יחסי לאורך השנה, ובמקרים רבים חלו עליות בדמי השכירות במסגרת חוזים חדשים וחידושי חוזים. מגמות אלו תמכו בשיפור בהכנסות התפעוליות מנכסים מניבים וביציבות הענף. מנגד, ענף הבנייה המשיך להתמודד עם מחסור בכוח אדם ועלייה בעלויות הביצוע, אשר השפיעו על לוחות הזמנים ועל עלויות ההקמה של פרויקטים, בעיקר במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025.

ענף הנדל"ן המניב מאופיין מטבעו ברגישות להתפתחויות מקרו כלכליות ולמחזוריות הכלכלית. רווחיותם ותזרימי המזומנים של נכסים מניבים מושפעים בעיקר משיעורי התפוסה בנכסים ומרמות דמי השכירות שניתן לגבות מהשוכרים. לפיכך, הרעה בתנאים הכלכליים, פגיעה בפעילות העסקית של שוכרים, עלייה בהוצאות המימון או ירידה בביקושים לשטחי מסחר ומלונאות, עלולות להשפיע לרעה על הכנסות הנכסים, על שווים ועל תוצאות הפעילות של החברה.

יובהר כי כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיפים 6.1 עד 6.4 לעיל בדבר הגורמים המשפיעים על הסביבה הכללית בה פועלת החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה.

[11] לפרטים ראו: סקירה כללית של מחלקת המחקר של חברת CBRE Global Research and Consulting בשם Market Outlook H1 2025 Israel Real Estate; דוח מעלות S&P "מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות" בקישור הבא: https://www.maalot.co.il/Publications/FTS20251221095028.pdf.

הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ביניהם עוצמת ומשך המלחמה והמשבר הכלכלי בישראל, החרפת הלחימה, אחד או יותר מהגורמים האמורים לעיל, שינויים במגמת האינפלציה והריבית, שינויים מהותיים בשווקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם המפורטים בסעיף 19 להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה בתחום פעילותה

7. **מידע כללי על תחום הפעילות**

7.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלים בו

החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל. במסגרת תחום פעילות זה מחזיקה החברה בזכויות חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל עד ליום 10 בספטמבר 2046, בחלקה 290 בגוש 8338, בשטח כולל של 11.393 דונם, הכוללים מרכז מסחרי בן 3 קומות הידוע בשם "קניון M הדרך" ובקומות העליונות ב' ו-ג' מלון בוטיק "אדווה". יצוין כי לחברה קיימת אופציה להאריך את תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות, בכפוף לתשלום דמי חכירה, בתנאים שיהיו מקובלים ברשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") במועד ההארכה.

תחום הנדל"ן המניב מתאפיין בהחזקת נכסים לצורך הפקת הכנסות שוטפות מדמי שכירות, לצד השבחת נכסים לשם הגדלת ערכם והתשואה המופקת מהם. הענף כולל מגוון סוגי נכסים, ובהם משרדים, מסחר, מגורים, לוגיסטיקה ושימושים נוספים. פעילות החברה מתמקדת בנכסים מסחריים, כאשר הביקוש לנכסים אלה מושפע, בין היתר, ממיקום הנכס, נגישותו לצירי תחבורה ולתחבורה ציבורית, איכות המבנה, רמת התחזוקה והשירותים הנלווים, זמינות חניה, תנאי השכירות, גובה דמי השכירות והחיובים המוניציפליים, וכן מהסביבה העסקית שבה ממוקם הנכס.

ענף הנדל"ן המניב מושפע מגורמים מקרו כלכליים שונים, ובהם מצב המשק, שיעורי הריבית, זמינות ועלות מקורות המימון, תנאי האשראי ורמת הפעילות העסקית. בנוסף, מושפעת הפעילות בענף ממדיניות הממשלה ורשויות התכנון, מזמינות קרקעות באזורי ביקוש, ממחירי הקרקע ותשומות הבנייה ומשינויים רגולטוריים. ענף הנדל"ן המניב מאופיין בתחרות בין בעלי נכסים, יזמים וחברות נדל"ן, כאשר היתרון התחרותי נגזר, בין היתר, מאיכות הנכסים, מיקומם, שיעורי התפוסה בהם ויכולת הניהול והשימור של בסיס השוכרים לאורך זמן.

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

פעילות החברה כפופה למגוון הוראות דין, תקנים ודרישות רגולטוריות החלות על החזקה, ניהול, השכרה, פיתוח והשבחת נכסי מקרקעין. במסגרת פעילותה השוטפת, החברה נדרשת, מקרים הרלוונטיים, לקבל היתרים, אישורים ורישיונות מגורמים מוסמכים שונים, ובכלל זה רשויות התכנון והבנייה, רשויות מקומיות וגופים רגולטוריים נוספים, כאשר אי עמידה בדרישות הדין עלולה להביא להטלת מגבלות, עיצומים או חיובים שונים. להלן עיקרי הוראות הדין החלות על פעילות החברה:

(1) חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("**חוק התכנון והבנייה**")

פיתוח, הקמה, הרחבה, שיפוץ ושינוי ייעוד או שימוש בנכס החברה כפופים להוראות חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו. כמו כן, ביצוע עבודות הטעונות היתר מחייב קבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות, כאשר עיכובים בהליכי התכנון והרישוי או שינויים בדרישות הרשויות עשויים להשפיע על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים.

(2) <u>חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ("**חוק המקרקעין**")</u>

חוק המקרקעין מסדיר, בין היתר, את הזכויות במקרקעין, אופן רישומן והעברתם, ואת מערכת הזכויות והחובות הנוגעת להחזקה, שימוש וניהול של נכסי מקרקעין.

(3) <u>חוק השכירות והשאילה, התשל"ט-1971 ("**חוק השכירות והשאילה**")</u>

פעילות ההשכרה של נכס החברה כפופה להוראות חוק השכירות והשאילה, המסדיר היבטים שונים ביחסי משכיר-שוכר.

(4) <u>חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 ("**חוק מיסוי מקרקעין**")</u>

עסקאות לרכישה, מכירה, חכירה והשכרה של נכסי מקרקעין עשויות להיות כפופות להוראות חוק מיסוי מקרקעין ולהוראות מס נוספות החלות על עסקאות במקרקעין. בהתאם לכך, החברה עשויה לשאת בתשלומי מס שונים הנובעים מפעילותה בתחום.

(5) <u>הוראות רמ"י</u>

על זכויות הבעלות בחברה חלים בין היתר, החלטות רמ"י בכל הנוגע למגבלות על אפשרות העברת זכויות המושב בחברה והקטנת חלקו אל מתחת ל-26% מהזכויות בחברה וזאת בהתאם להוראות פרק 8.12 לקובץ החלטות רמ"י.

7.3. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

לפרטים ראו סעיף **7.1** לעיל.

7.4. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם: מיקום הנכס המניב באזור מבוקש, המאופיין בביקוש גבוה ובמחירי שכירות גבוהים; השכרה ארוכת טווח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית; מתן שירות איכותי ומענה מהיר לשוכרים התורמים לשביעות רצונם ולשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים; וכן איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים, השקעה של הון עצמי וגיוון מקורות המימון.

7.5. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

להערכת החברה, <u>חסמי הכניסה</u> העיקריים בתחום הפעילות הינם: דרישות הון משמעותיות – רכישה, פיתוח והשבחה של נכסים מניבים מחייבים השקעת הון בהיקפים ניכרים, הן לצורך העסקאות עצמן והן לצורך מימון הוצאות נלוות והשקעות בתחזוקת הנכסים לאורך זמן; נגישות למקורות מימון – הצלחה בתחום מחייבת יכולת לגייס מימון בתנאים מסחריים הולמים, תוך שמירה על יחסי מינוף סבירים ויכולת שירות חוב לאורך זמן; וכן מומחיות וניסיון בתחום – נדרשים ידע מקצועי, יכולות ניהול והשבחת נכסים, היכרות עם שוק הנדל"ן ויכולת לאתר ולבחון הזדמנויות השקעה באופן יעיל.

להערכת החברה, <u>חסמי היציאה</u> העיקריים בתחום הפעילות הינם: מגבלות נזילות של הנכסים – מימוש נכסי נדל"ן מניב עשוי להיות תהליך ממושך, התלוי במצב השוק, ברמת הביקוש ובמאפייני הנכס המוצע למכירה; וכן התחייבויות מימוניות קיימות – מימוש נכסים הממומנים באמצעות אשראי עשוי להיות כרוך בפירעון התחייבויות פיננסיות ובמקרים מסוימים גם בעלויות נוספות הנובעות מתנאי המימון.

7.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק הנדל"ן המניב בישראל מאופיין ברמת תחרות גבוהה ובנוכחותם של גורמים רבים הפועלים בתחום, בהם חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות, קרנות השקעה, קרנות ריט וגופים מוסדיים. התחרות מתקיימת לאורך כלל שלבי הפעילות, החל מאיתור ורכישת נכסים והזדמנויות השקעה ועד להשכרת הנכסים ושימור השוכרים לאורך זמן. עיקר התחרות בענף מתבססת על איכות ומיקום הנכסים, נגישותם לצירי תחבורה ומרכזי פעילות, רמת השירות הניתנת לשוכרים, תנאי ההתקשרות המוצעים להם, וכן על יכולת בעלי הנכסים לבצע התאמות והשבחות לנכסים בהתאם לצורכי השוק המשתנים.

7.7. השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

לדיני המס השלכות על הפעילות בתחום הנדל"ן המניב. ככלל, שינויים בשיעורי המס עלולים להשפיע על כדאיות השקעה בנכסים מניבים. לפרטים אודות סביבת המס שבה פועלת החברה ומיסים על הכנסתה, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים.

7.8. האזור הגיאוגרפי בו ממוקם הנכס, סוג הנכס והשימושים בו

ראו טבלה בסעיף 7.11.1 להלן.

7.9. סוגי שוכרים

החברה מתקשרת בהסכמי שכירות בלתי מוגנת עם שוכרים שונים הפועלים בתחומי המסחר והקמעונאות. הסכמי השכירות של החברה מאופיינים, ככלל, בתקופות שכירות של בין 5 ל-10 שנים. חלק מההסכמים כוללים אופציות להארכת תקופת השכירות לתקופות נוספות של בין 5 ל-10 שנים (למועד המתאר, יתרות תקופות השכירות, כולל האופציות, נעות בין פחות משנה ל-6 שנים), וכן, במקרים מסוימים, זכויות להרחבת השטח המושכר, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם הרלוונטי. כמקובל בעסקאות שכירות בישראל, ההסכמים כוללים הצמדה של דמי השכירות למדד המחירים לצרכן והסדרת נושא ביטוח הנכס וקבלת ביטחונות מהשוכרים. בהתאם להסכמי השכירות, השוכרים נושאים בתשלומים הנלווים לשימוש במושכר, לרבות ארנונה, היטלים, אגרות, הוצאות אחזקה ותשלומי חובה אחרים, בהתאם להוראות כל הסכם.

בנוסף להסכמי השכירות, מתקשרת החברה, ככלל, עם שוכריה בהסכמי ניהול, במסגרתם מעניקה החברה שירותי ניהול, תחזוקה ותפעול של השטחים המשותפים, והכל בהתאם לתנאי ההסכמים הרלוונטיים.

7.10. מדיניות רכישת ומימוש נכסים

פעילות החברה מתמצה בהחזקת הנכס "קניון M הדרך", ובהתאם, אין לה מדיניות בדבר רכישת או מימוש נכסים.

7.11. נכס מהותי מאוד – קניון M הדרך

להלן פרטים אודות נכס מהותי מאוד של החברה בתחום הנדל"ן המניב, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה, נכון ליום 31 במרץ 2026.

7.11.1. **הצגת הנכס**

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%	פירוט ליום 31.3.2026
שם הנכס	קניון M הדרך
מיקום הנכס	מושב בית חרות
שטח הנכס (בנוי)	17,481 מ"ר כולל 3,381 מ"ר חניון מקורה
מבנה האחזקה בנכס	ישירה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
תאריך רכישת הנכס	החברה הוקמה בספטמבר 1996 במטרה לנהל את קניון M הדרך, שהקמתו הושלמה בשנת 2000.
פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכד')	חכירה
מצב רישום זכויות משפטיות	רשום במרשם רמ"י
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	קיימות זכויות בניה בהיקף של כ- 2,000 מ"ר שניתן לנצל בקניון.
נושאים מיוחדים	קיימות חריגות בנייה ללא אישור ו/או הסכמות רמ"י אשר ידועות לחברה וזו פעלה להסדירן אל מול רמ"י לרבות על דרך של הפקדת ערבות בנקאית. החברה עושה שימוש בשטח הסמוך לקניון לצורכי חנייה כאשר שטח זה מצוי בחזקתה של המועצה המקומית ורמ"י. בעבר היה ניסיון להסדיר השימוש בחנייה אך ניסיון זה לא הושלם, וככל שתעלה דרישה חדשה להסדרת השימוש יהיה על החברה לפעול להסדרתה.[12]
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא

7.11.2. **נתונים עיקריים (באלפי ש"ח)**

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס	לרבעון הראשון לשנת 2026	שנת 2025	שנת 2024		בתאריך הקמת הנכס
שווי הוגן בסוף התקופה	161,000	161,000	164,500	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	-
ערך בספרים בסוף התקופה	161,000	161,000	164,500	מועד ההקמה	הקמת הנכס החלה בשנת 1996, והפעלתו החלה בשנת 2000
רווחי (הפסדי) שערוך	-	(3,520)	18,709	שיעור תפוסה	ל"ר
שיעור תפוסה ממוצע	96%	96%	99%	NOI (אלפי ש"ח)	ל"ר
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	9,788	9,788	10,038		
סה"כ הכנסות	3,734	14,840	14,562		
דמי שכירות וניהול ממוצעים למ"ר (לתקופה)	382	1,516	1,450		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	1,343	1,167		
NOI	2,708	10,462	10,216		
שיעור תשואה בפועל לתקופה	1.68% (*)	6.49%	6.14%		
יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע	3.7%	3.4%	3.6%		
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	39	40	42		

(*) לרבעון

[12] יצוין כי במסגרת העסקה המוצעת המוכרים התחייבו לשפות את אספן בגין כל דרישה כאמור בהתאם למנגנון השיפוי הקבוע בהסכם עימם, אשר יעמוד לכל הפחות על תקופה של 4 שנים ממועד ההשלמה.

7.11.3. **הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)**

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.2026	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	לשנה שהסתיימה ביום 31.1.2.2024
הכנסות			
מדמי שכירות קבועים	3,597	14,338	13,965
מדמי שכירות משתנים	137	502	526
אחרות	-	-	71
סך כל הכנסות	**3,734**	**14,840**	**14,562**
עלויות			
הוצאות אחזקת ותפעול	998	4,295	4,235
פחת	28	83	118
סה"כ עלויות	**1,026**	**4,378**	**4,346**
NOI	**2,708**	**10,462**	**10,216**

7.11.4. **הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)**

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס	לשנה שתסתיים ביום				
	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030 ואילך
מרכיבים קבועים	12,720	11,966	10,740	1,054	7,844
מרכיבים משתנים (אומדן)	502	502	502	502	502
סה"כ	**13,222**	**12,468**	**11,242**	**1,556**	**8,346**

7.11.5. **שוכר עיקרי**(*)

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם הוא שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				
שם השוכר					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בחודשים)	אופציה להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	24%	כן	לא	צרכנות - סופרמרקט	נותרו 3.5 (**)	-	הצמדה למדד מחירים לצרכן	ערבות בנקאית בסכום של כ- 184 אלפי ש"ח	-

(*) לאור פיזור שטחי הנכס לשוכרים רבים, ניתן פירוט בדבר השוכר הגדול ביותר בשטח הנכס.

(**) ליום 31 במרץ 2026 ניהלה החברה הליך לפינוי השוכר והכנסת שוכר חלופי עימו נחתם חוזה לכניסה שתוכננה לחודש אפריל 2025 ולא יצאה לפועל. נכון למועד המתאר, ניתן תוקף של פסק דין להסדר פשרה בין הצדדים, לפיו השוכר יפנה את הנכס עד חודש נובמבר 2026, ועד למועד זה השוכר ימשיך לשלם לחברה את דמי השכירות והתשלומים כפי שמשולמים נכון למועד זה (קרי, דמי שכירות בגובה המעודכן לפי ההסכם עם השוכר החלופי).

7.11.6. **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

החברה אינה מתכננת השבחות ושינויים בנכס אשר צפויים להתחיל בשנת 2026.

7.11.7. **<u>פרטים בדבר מימון ספציפי לנכס</u>**

ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים השנתיים. להלן יובאו פרטים בדבר המימון לנכס (באלפי ש"ח):

פירוט			**ההלוואה הראשונה**
יתרות בדוח על המצב הכספי	**31.3.2026**	**מוצג כהלוואה לזמן קצר**	3,426
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	77,951
	31.12.2025	**מוצג כהלוואה לזמן קצר**	3,426
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	78,809
	31.12.2024	**מוצג כהלוואה לזמן קצר**	3,426
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	82,234
שווי הוגן ליום 31.3.2026			81,337
תאריך נטילת הלוואה מקורי			הסכם ההלוואה נחתם ביום 13 בפברואר 2022. לפרטים אודות שינוי תנאי ההלוואה ביום 31.12.2024, ראו לעיל.
גובה הלוואה מקורי			100,000, יתרת ההלוואה למועד הפריסה מחדש עמדה על סך של 85,660 אלפי ש"ח.
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.3.2026			6.2%
מועדי פירעון קרן וריבית			מועד ההלוואה הינו עד ליום 30 בדצמבר 2027, כאשר קרן ההלוואה תיפרע בתשלומים רבעוניים של כ-857 אלפי ש"ח, יחד עם תשלום הריבית בכל 30 לחודש בסוף כל רבעון.
תניות פיננסיות מרכזיות			החברה התחייבה לשמור יחס מינימלי של 1.08 בין ההכנסה תפעולית נטו (NOI) מנכסיה לבין החלות השוטפת בגין ההלוואה (קרן ריבית) ("**היחס התפעולי**"), אשר העמידה בה תיבחן על בסיס שנתי בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 היחס התפעולי עמד על 1.18.
תניות מרכזיות אחרות			בהסכם ההלוואה נקבעו עילות לפירעון מיידי המקובלות בהסכמים מסוג זה, ובהן, בין היתר, שינוי שליטה בחברה, ביצוע מיזוג או שינוי מהותי באופי פעילותה של החברה, אלא אם התקבל לכך אישור מראש של הבנק.
ציון האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרץ 2026			כן
האם מסוג non-recourse			לא

7.11.8. **<u>שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס</u>**

סוג	**פירוט**	**הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)**
שעבוד מדרגה ראשונה	• התחייבות לרישום משכנתה מדרגה ראשונה על קניון M הדרך ללא הגבלה בסכום. • שעבוד קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות ונכסים הקשורים עם המקרקעין, עליו נבנה קניון M הדרך. • שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מניות החברה המוחזקות על ידי אוסטרליה וא.ס.י.ב (כ-73.7% מהון המניות המונפק והנפרע).	ללא הגבלה בסכום
ערבויות	ערבות אישית של בעל השליטה בא.ס.י.ב בסך של 25 מיליון ש"ח.	25 מיליון ש"ח
	ערבות חברה אוסטרליה בשיעור של 75% מהתחייבויות בית חרות בקשר להלוואה.	הערבות הינה ללא הגבלה בסכום, אך היקפה מוגבל ל-75% מהתחייבויות בית חרות בקשר להלוואה.
אחר	-	-

7.11.9. **<u>פרטים אודות הערכת השווי</u>**

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
השווי (ההוגן) שנקבע (אלפי ש"ח)	161,0000	164,500	145,000
זהות מעריך השווי	עדי נאור		
ניסיונו של מעריך השווי	בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים		
השכלתו של מעריך השווי	שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2025*	31.12.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי (גישת השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	גישת היוון הכנסות בשילוב עם גישת ההשוואה	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות
הנחות בבסיס הערכת השווי	חוזי שכירות חתומים ותחזית הוצאות דמי שכירות בסכום שבגבולות של כ- 200-60 ש"ח למ"ר בהתאם לשימוש משרדים/מסחר/מחסן ובהתאם למיקום המושכר. צפי לשיעור עליית דמי השכירות החודשיים בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן. שיעור היוון נע בטווח שבין 7% ל- 8.25% (מותאם סיכון) בהתאם לסוגי תתי הנכסים.	חוזי שכירות חתומים ותחזית הוצאות דמי שכירות בסכום שבגבולות של כ- 200-60 ש"ח למ"ר בהתאם לשימוש משרדים/מסחר/מחסן ובהתאם למיקום המושכר. צפי לשיעור עליית דמי השכירות החודשיים בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן. שיעור היוון נע בטווח שבין 7% ל- 8.25% (מותאם סיכון) בהתאם לסוגי תתי הנכסים.	חוזי שכירות חתומים ותחזית הוצאות דמי שכירות בסכום שבגבולות של כ- 200-65 ש"ח למ"ר בהתאם לשימוש משרדים/מסחר/מחסן ובהתאם למיקום המושכר. צפי לשיעור עליית דמי השכירות החודשיים בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן. שיעור היוון נע בטווח שבין 7% ל- 8.25% (מותאם סיכון) בהתאם לסוגי תתי הנכסים.

(*) הערכת השווי בוצעה ליום 13 בנובמבר 2025 לצורך הכנה למכירת הנכס. ביום 24 בפברואר 2026 התקבל מכתב ממעריך השווי המאשר כי לא היה שינוי בתקופה שהחל ממועד הערכת השווי ועד ליום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, לא חל שינוי בשווי הנכס ליום 31 במרץ 2026, בהתאם לדוחות הכספיים הרבעוניים, שכן להערכת הנהלת החברה לא התרחשו שינויים מהותיים ממועד התוקף של מכתב מעריך השווי כאמור ועד למועד הדוחות.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

8. **רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים**

נכון למועד המתאר, לחברה רכוש קבוע כמפורט בביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

9. **נכסים לא מוחשיים**

נכון למועד המתאר, אין לחברה נכסים בלתי מוחשיים.

10. **הון אנושי**

10.1. מבנה ארגוני ועובדים

ליום 31 במרץ 2026 לחברה 4 עובדים. מנהל החברה, הינו מר רן עקריש. לא חל שינוי מהותי במספר עובדי החברה ליום 31 בדצמבר של השנים 2025 ו-2024. להערכת החברה למועד המתאר, לא קיימת לה תלות מהותית בעובד או בנושא משרה מסוים.

10.2. הסכמי העסקה

נכון למועד המתאר, עובדי החברה מועסקים בהתאם להסכמי העסקה אישיים, בהתאם לתפקידם, היקף משרתם, ניסיונם המקצועי וצרכי החברה. הסכמי ההעסקה של עובדי החברה כוללים, בין היתר, הוראות בנוגע לתפקיד העובד, היקף המשרה, תנאי השכר, שעות העבודה, זכויות סוציאליות ותנאים נלווים, הכל בהתאם לדין ולהסכמות בין החברה לבין העובד. ככלל, עובדי החברה זכאים לתנאים סוציאליים בהתאם להוראות הדין, ובכלל זאת להפקדות לקופות גמל ולהסדרים פנסיוניים, ימי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה וזכויות נוספות ככל שהן חלות עליהם לפי דין ו/או בהתאם להסכמי העסקתם האישיים. העסקת העובדים וסיומה מוסדרות בהתאם להוראות הדין ולהוראות הסכמי ההעסקה האישיים הרלוונטיים, לרבות הוראות לעניין הודעה מוקדמת, ככל שנקבעו.

11. **הון חוזר**

לפרטים נוספים אודות רכיבי ההון החוזר של החברה, ראו סעיפים ב5 לדוחות הדירקטוריון המצורפים כ**נספחים ד'1 ו-ד'2** לדוח העסקה.

12. **מימון**

החברה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות הלוואות מבנקים ומגופים מוסדיים ומהלוואות בעלים שהעמידו בעלי המניות.

להלן פרטים אודות מקורות המימון של החברה נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)

	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ ליום 31.3.2026
פרטי מקור מימון	**סכום ליום 31.3.2026**	**שיעור ריבית ממוצעת**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	**סכום ליום 31.3.2026**	**שיעור ריבית ממוצעת**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	81,337	6.2%	6.37%	-	-	-	81,337
הלוואות בעלים	-	-	-	1,313	4.9%	4.9%	1,313
סה"כ אשראי מנוצל	81,337	6.2%	6.37%	1,313	4.9%	4.9%	82,650

12.1. מסגרות אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון ליום 31 במרץ 2026 אין לחברה מסגרות אשראי.

12.2. סכומי אשראי שהתקבלו מתאריך החתימה על הדוחות הכספיים ועד סמוך למועד המתאר

מיום 31 במרץ 2026 ועד סמוך למועד המתאר לא חל גידול בהיקף האשראי של החברה.

12.3. הלוואות בעלים

בחודש פברואר 2024 התקשרה החברה עם אוסטרליה וא.ס.י.ב בהסכם מסגרת אשראי, לפיו התחייבו אוסטרליה וא.ס.י.ב להעמיד לחברה מסגרת אשראי בהיקף של עד 4 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי נושאת ריבית בשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985, ותעמוד בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026. בהתאם להוראות ההסכם, מסגרת האשראי מתחדשת אחת לשלושה חודשים והחברה רשאית לפרוע את ההלוואות שיועמדו מכוחה מעת לעת, בכפוף לזמינות תזרימית מספקת ולצרכיה התפעוליים. ביום 31 בדצמבר 2025 חתמו אוסטרליה וא.ס.י.ב עם החברה על הסכמה לדחיית דמי הניהול המגיעים לאוסטרליה וא.ס.י.ב מידי החברה, וזאת לפרק זמן של 24 חודשים, אלא אם תזרים המזומנים של החברה יאפשר להקדים את תשלומי דמי הניהול כאמור. דמי הניהול הנדחים יישאו ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1.25%. יצוין כי במסגרת הסכם רכישת המניות על ידי אספן, רוכשת אספן, בין היתר, את הזכות לקבלת החזר הלוואת הבעלים כאמור.

נכון ליום 31 במרץ 2026, ניצלה החברה מתוך מסגרת האשראי האמורה הלוואות בעלים בסכום מצטבר של כ-1.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים הלוואת הבעלים, ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים.

12.4. אמות מידה פיננסיות

נכון למועד המתאר, החברה כפופה לאמת מידה פיננסית מכוח הסכם מימון מתאגיד בנקאי. לפרטים אודות התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי הגורם המממן, ראו סעיף 7.11.7 לעיל.

נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד המתאר, החברה עומדת בתנאי ההלוואה שהועמדה לה על ידי התאגיד הבנקאי.

12.5. ערבויות

להבטחת ההלוואה מהתאגיד הבנקאי משעבדת החברה נכסים שונים, לרבות נכס נדל"ן המניב שבבעלותה, הזכויות והפירות הנובעים ממנו וכן א.ס.יב ואוסטרליה שעבדו את מניות החברה המוחזקות על ידיהן. כמו כן, להבטחת ההלוואה העמידה אוסטרליה ערבות לבנק המממן, ובעל השליטה בא.ס.י.ב העמיד ערבות אישית, והכל כמפורט בסעיף 7.11.8 לעיל. כמו כן, מעמידה החברה מעת לעת ערבויות לטובת רמ"י בקשר עם טיפול בחריגות בנייה נטענות בקניון. לפרטים נוספים בדבר ערבויות אלו וההתחייבויות הכרוכות בהן, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים השנתיים.

12.6. אשראי בר דיווח

נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד המתאר, לחברה הלוואה מהותית אחת שנטלה בקשר עם נכס M הדרך. לפרטים נוספים ראו טבלה בסעיף 7.11.7 לעיל.

13. **<u>מיסוי</u>**

לפרטים אודות שומות המס של החברה, אירועי מס מהותיים ודיני המסים החלים על החברה, ראו ביאור 15 בדוחות הכספיים השנתיים.

14. **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

להערכת החברה, פעילותה לא כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים, ובהתאם, אין היא נושאת בעלויות סביבתיות מהותיות. למיטב ידיעת החברה, למועד המתאר החברה עומדת בכל הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה ככל שחלות עליה.

15. **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>**

ראו סעיף 7.2 לעיל.

16. **<u>הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה</u>**

16.1. <u>הסכם בעלי מניות</u>

ביום 2 בדצמבר 2021, לאחר חתימת העסקה למכירת מניות החברה לאוסטרליה, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל, התקשרו אוסטרליה, א.ס.י.ב ובית חרות בהסכם בעלי מניות. בהתאם להסכם ובהתחשב בדרישות רמ"י, לפיהן המקרקעין שעליהם הוקם קניון M הדרך הם מקרקעין בבעלות רשות הפיתוח, נקבע כי בית חרות ובחת תמשכנה להחזיק, במישרין או בעקיפין, בשיעור ההחזקה המינימלי הנדרש על פי הוראות רמ"י.

הסכם בעלי המניות כאמור קובע הוראות בדבר מבנה וניהול החברה, בין היתר, קובע ההסכם כי החלטות תתקבלנה בדירקטוריון ברוב של 70%; מגבלות על העברת מניות (למעט לנעברים מורשים), ובכלל זה זכות הצעה ראשונה לבעלי המניות הקיימים; זכויות מיוחדות שהוענקו לבעלי מניות מסוימים, לרבות זכויות מינוי מנכ"ל, זכויות וטו, מנגנון רכישה הדדית (BMBY) במקרה של מבוי סתום. בנוסף, הסכם בעלי המניות מסדיר את זכותן של א.ס.י.ב ואוסטרליה לקבל דמי ניהול מהחברה.

16.2. <u>הסכם שירותי ניהול</u>

ביום 13 בפברואר 2022 התקשרה החברה עם אוסטרליה וא.ס.י.ב (בס"ק זה: "**נותני השירותים**") בהסכם למתן שירותי ניהול קשר לפעילות קניון M הדרך. במסגרת ההסכם התחייבו נותני השירותים להעניק לחברה, שירותי ניהול הנדרשים לפעילות החברה, ובין היתר, שירותי הנהלה בכירה, ייעוץ מסחרי ועסקי, וניהול משא ומתן עם צדדים שלישיים. בתמורה לשירותים אלה זכאים נותני השירותים לדמי ניהול בשיעור של 15% מהכנסותיה השנתיות ברוטו של החברה, בחלקים שווים ביניהם.

מעת לעת התקשרה החברה עם נותני השירותים בהסכמים המסדירים את דחיית תשלום דמי הניהול. כך, ביום 31 בדצמבר 2025 נחתם הסכם במסגרתו התחייבו נותני השירותים שלא לדרוש את תשלום דמי הניהול המגיעים להם לתקופה שלא תפחת משנתיים. על אף האמור, ככל שתזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה של 24 חודשים, לרבות לאחר התחשבות בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, כמפורט בסעיף 12 לעיל, יאפשר ביצוע תשלומים מוקדמים, כאשר דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לאשר פירעון מוקדם של מלוא או חלק מסכומי דמי הניהול שנדחו, בהתאם לצורכי החברה ומצבה התזרימי.

בשנים 2024 ו-2025 וברבעון הראשון לשנת 2026, החברה הכירה בהוצאות דמי ניהול (שטרם שולמו) בסך של כ-2,184 אלפי ש"ח, כ2,226 אלפי ש"ח וכ-715 אלפי ש"ח, בהתאמה.

16.3. <u>הסכמים לרכישת מניות החברה על ידי אספן</u>

לפרטים נוספים בדבר הסכמי הרכישה ראו סעיף 2.1 לעיל.

16.4. <u>הסכם חכירה</u>

הסכם חכירה מיום 31 באוקטובר 2012 בין רמ"י לבין החברה, לפיו החברה הינה החוכרת של חלקה 290 בגוש 8338 מגרש א'1 לפי תוכנית במ/עח/1/132 בשטח של 11,393 מ"ר עליו נבנה הקניון. תקופת החכירה החלה ביום 11 בספטמבר 1997 ותסתיים ביום 10 בספטמבר 2026, וקיימת זכות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות בכפוף לתשלום דמי החכירה.

17. **<u>הליכים משפטיים</u>**

למועד המתאר, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים, למעט כמפורט להלן:

בחודש נובמבר 2025 הוגשה לבית משפט השלום בתל אביב-יפו תביעה על ידי החברה כנגד שוכרת בנכס המצוי בבעלות החברה ("**השוכרת**"), בקשר לזכויות החזקה ושימוש ביחידה מסחרית בנכס. במסגרת התביעה עתרה החברה, בין היתר, לפינוי השוכרת מהנכס ולתשלום הסעדים הכספיים הנלווים לכך. ביום 1 בינואר 2026 התקיים דיון בפני בית המשפט, במסגרתו הציע בית המשפט לצדדים מתווה פשרה להסדרת המחלוקת. במהלך הדיון הודיעו הצדדים כי הם מסכימים לעקרונות ההצעה וביקשו ארכה לצורך גיבוש הסכם פשרה סופי והגשתו לאישור בית המשפט. לאחר שלא הושגה הסכמה מלאה במועד שנקבע, נקבע דיון נוסף ליום 4 במאי 2026.

ביום 4 במאי 2026 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שנחתם בין הצדדים. בהתאם להסכם הפשרה, התחייבה השוכרת לפנות את הנכס עד ליום 8 בנובמבר 2026. עד למועד הפינוי תמשיך השוכרת לשלם לחברה את דמי השכירות ואת יתר התשלומים החלים עליה בהתאם להסכם השכירות, כפי ששולמו על ידיה עד למועד חתימת הסכם הפשרה.

להערכת החברה, ולאור הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין, ההליך המשפטי האמור הסתיים ואין לו השפעה מהותית נוספת על פעילותה העסקית של החברה, מעבר למפורט לעיל.

לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים הרבעוניים וביאור 18 לדוחות הכספיים השנתיים.

18. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית שלה, כפי שאושרו על ידי דירקטוריון החברה, ממוקדים בהשבחת הנכס שבבעלותה, בשימור והגדלת הכנסותיו, בשיפור תמהיל השוכרים, בהעלאת שיעורי התפוסה ככל הניתן ובקידום התייעלות תפעולית בנכס. בנוסף, פועלת החברה לחיזוק איתנותה הפיננסית ולגיוון מקורות המימון העומדים לרשותה.

יובהר כי היעדים והאסטרטגיה העסקית כאמור ניתנים לשינוי מעת לעת בהתאם לשינויים בסביבה שבה פועלת החברה, לפי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה.

היעדים האמורים לעיל הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוססים על כוונותיה והערכותיה של החברה על בסיס הנתונים המצויים בידיה למועד פרסום המתאר. מידע זה עשוי שלא להתממש או

להתממש באופן שונה (ואף מהותית) מהמתואר לעיל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, בין היתר, הסביבה המקרו כלכלית שבה פועלת החברה, הסרת הקלות או הטלת מגבלות חדשות על ידי גורמים רגולטוריים, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן.

19. <u>**גורמי סיכון**</u>

להערכת הנהלת החברה, פעילות החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

19.1. <u>גורמי סיכון מקרו כלכליים</u>

19.1.1. **שינוי במדד המחירים לצרכן**: החברה חשופה לשינויים בשיעור האינפלציה במשק הישראלי, בין היתר מאחר שחלק מהכנסותיה מדמי שכירות ודמי ניהול, וכן חלק מהתחייבויותיה הפיננסיות, צמודים למדד המחירים לצרכן. עלייה במדד עשויה להגדיל את הוצאות המימון וההתחייבויות של החברה, לצד גידול בהכנסות הצמודות למדד. לפיכך, השפעת האינפלציה על תוצאות החברה עשויה לכלול השפעות מנוגדות.

19.1.2. **המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי**: האטה בפעילות הכלכלית בישראל או בעולם, לרבות כתוצאה ממשברים פיננסיים, שינויים בשוקי ההון, ירידה בצריכה הפרטית או אי ודאות כלכלית, עלולה להשפיע לרעה על פעילות החברה. בין היתר, מצב זה עשוי לפגוע באיתנותם הפיננסית של שוכרי החברה, להביא לירידה בביקושים, לפגוע בשיעורי התפוסה בנכס ולהשפיע על היקף הפעילות המסחרית בו.

19.1.3. **החמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל**: פעילות החברה מושפעת, במישרין ובעקיפין, מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. הסלמה ביטחונית, אירועים חריגים או תקופות ממושכות של אי יציבות עשויים לפגוע בפעילות הכלכלית במשק, להשפיע על פעילות השוכרים ועל היקף המבקרים בנכסים המסחריים של החברה.

19.2. <u>גורמי סיכון ענפיים</u>

19.2.1. **ירידה בביקוש לשטחים להשכרה**: ביצועי החברה מושפעים משיעורי הביקוש לשטחי נדל"ן מניבים. ירידה בביקוש לשטחים להשכרה, עזיבת שוכרים קיימים או קושי באיתור שוכרים חלופיים עשויים להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכס החברה ולהשפיע לרעה על הכנסותיה ותוצאותיה הכספיות.

19.2.2. **ירידה בדמי השכירות**: שינויים בתנאי השוק, לרבות גידול בהיצע שטחי השכרה או היחלשות הביקושים, עלולים ליצור לחץ על רמות דמי השכירות ועל תנאי ההתקשרות עם שוכרים. התפתחות כזו עשויה להביא לירידה בהכנסות החברה.

19.2.3. **ירידה בכושר התשלומים של שוכרים**: הרעה במצבם העסקי או הפיננסי של שוכרי החברה עלולה להשפיע על יכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם בהתאם להסכמי השכירות. מצב כאמור עשוי להביא לגידול בחובות שאינם ניתנים לגבייה, לצורך בביצוע הפרשות חשבונאיות ואף להפסקת התקשרויות עם שוכרים.

19.2.4. **שווי נכסי החברה**: שווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה מבוסס, בין היתר, על הערכות שמאיות הכוללות הנחות ואומדנים שונים, כגון שיעורי היוון, תחזיות הכנסה עתידיות, שיעורי תפוסה ומשך תקופות השכירות. שינויים בפרמטרים אלו עשויים להשפיע על השווי ההוגן של הנכס ועל התוצאות הכספיות של החברה.

19.2.5. **חשיפה לענף הקמעונאות ושינויים בהרגלי הצריכה**: פעילות החברה מבוססת על השכרת שטחים לשוכרים הפועלים בענף הקמעונאות. לפיכך, תוצאותיה העסקיות עשויות להיות מושפעות מהתפתחויות בענף זה, לרבות האטה כלכלית, ירידה בצריכה הפרטית, הרעה במצבם הפיננסי של קמעונאים, גידול בהיצע שטחי מסחר או שינויים בהעדפות הצרכנים. בנוסף, המשך התרחבות המסחר המקוון והמעבר לערוצי רכישה דיגיטליים עשויים להביא לצמצום הפעילות בחלק מעסקי המסחר הפיזיים, להפחית את הביקוש לשטחי מסחר, להשפיע על יכולתם של שוכרים לעמוד בהתחייבויותיהם ולפגוע בשיעורי התפוסה, בהכנסות מדמי שכירות ובשווי נכס החברה.

19.3. להלן פירוט ודירוג של גורמי הסיכון שתוארו לעיל, אשר דורגו בהתאם להערכות החברה על פי השפעתם על עסקי החברה – השפעה גבוהה, בינונית וקטנה:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה		
	גדולה	**בינונית**	**קטנה**
סיכוני מקרו			
שינוי במדד המחירים לצרכן		V	
המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי		V	
החמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל		V	
סיכונים ענפיים			
ירידה בביקוש לשטחים להשכרה	V		
ירידה בדמי השכירות			V
ירידה בכושר התשלומים של שוכרים		V	
שווי נכסי החברה			V
חשיפה לענף הקמעונאות ושינויים בהרגלי הצריכה		V	

הערכות החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון, כוללת מידע צופה פני עתיד, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף מהותית) מהמתואר לעיל. הערכות כאמור מבוססות על מידע הקיים בידי החברה במועד פרסום המתאר. החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה.

נספחים ג'1-ג'2

דוחות כספיים בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד
6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

לכבוד
הדירקטוריון של בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ (להלן:
"החברה")
דרך הים 1, בית חירות

תאריך: ח' באב תשפ"ו
22 ביולי 2026
מספר: 3904/7764

ג.א.נ,

הנדון: דוח עסקה של חברת אספן גרופ בע"מ המיועד להתפרסם בחודש יולי 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח העסקה שבנדון את דוחותינו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 8 במרס 2026, על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 ביולי 2026, על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

פהאן קנה ושות'
רואי חשבון

בית חרות ליש - חברה לפיתוח בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

בית חרות ליש - חברה לפיתוח בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

ה ת ו כ ן

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2
דוחות כספיים	
דוחות על המצב הכספי	3
דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל	4
דוחות על השינויים בהון	5
דוחות על תזרימי המזומנים	6-7
ביאורים לדוחות הכספיים	8-28

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

מספר: 7764
תאריך: י"ט באדר תשפ"ו
8 במרס 2026

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של בית חרות ליש - חברה לפיתוח בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של **בית חרות ליש - חברה לפיתוח בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ואת הדוחות על הרווח (ההפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה ובאשר לאי הוודאות בנוגע ליכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין וההשפעה של הריבית השוררת במשק על פעילות החברה, על תוכניותיה להתמודדות עם הנושא לרבות באמצעות דחיית עיתוי גביית דמי ניהול לבעלי מניות ו/או באמצעות גיוס מקורות מימון בדרך של קבלת מסגרת אשראי מבעלי מניות קיימים לתקופה קצובה לצורך פירעון ההתחייבויות עם הגיע מועד פירעונן.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

Certified Public Accountants
Fahn Kanne & Co. is the Israeli member firm of Grant Thornton International Ltd.

בית חרות ליש - חברה לפיתוח בע"מ

דוחות על המצב הכספי

		31 בדצמבר	
		2025	2024
	ביאור	אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים	4	1,155	984
פיקדון משועבד	12ב'	612	587
לקוחות	5	1,084	903
חייבים ויתרות חובה		79	81
סה"כ נכסים שוטפים		2,930	2,555
נכסים שאינם שוטפים			
רכוש קבוע, נטו	6	314	390
נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד	7	161,000	164,500
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		161,314	164,890
סה"כ נכסים		164,244	167,445
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלות שוטפת של הלוואה מתאגיד בנקאי	11	3,426	3,426
ספקים ונותני שירותים		1,213	1,779
זכאים ויתרות זכות	8	820	423
פיקדונות משוכרים	2יא'	257	289
הלוואת בעלים	9	1,296	1,236
סה"כ התחייבויות שוטפות		7,012	7,153
התחייבויות שאינן שוטפות			
פיקדונות משוכרים	2יא'	336	337
דמי ניהול לבעלי מניות	10	9,303	6,571
הלוואה מתאגיד בנקאי	11	78,809	82,234
הפרשה לפיצויים		172	176
התחייבות מיסים נדחים, נטו	15ד'	16,895	17,395
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		105,515	106,713
שעבודים וערבויות	12		
הון	13		
הון מניות		1,000	1,000
פרמיה על מניות		18,706	18,706
קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה, נטו		2,153	2,153
יתרת עודפים		29,858	31,720
סה"כ הון		51,717	53,579
סה"כ התחייבויות והון		164,244	167,445

יריב לרנר	**שלמה עקריש**	**רועי לוי**
דירקטור	**דירקטור**	**סמנכ"ל כספים**
א.ס.י.ב אחזקות בע"מ	**א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות**	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 8 במרס 2026.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בית חרות ליש - חברה לפיתוח בע"מ

דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2025	2024
	ביאור	אלפי ש"ח	
הכנסות מהשכרת מבנה		14,840	14,562
עלות מהשכרת מבנה	14א'	(4,378)	(4,346)
רווח גולמי		10,462	10,216
שערוך נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן	7	(3,520)	18,709
הוצאות הנהלה וכלליות	14ב'	(3,137)	(2,936)
רווח תפעולי		3,805	25,989
הכנסות מימון	14ג'	17	30
הוצאות מימון	14ג'	(6,184)	(7,628)
הוצאות מימון, נטו		(6,167)	(7,598)
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה (הטבת מס)		(2,362)	18,391
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	15ד'	500	(4,191)
רווח (הפסד) לשנה		(1,862)	14,200
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה		(1,862)	14,200

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בהון

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה, נטו	יתרת עודפים	סך הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2024	1,000	18,706	2,153	17,520	39,379
רווח לשנה	-	-	-	14,200	14,200
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	1,000	18,706	2,153	31,720	53,579
הפסד לשנה	-	-	-	(1,862)	(1,862)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	1,000	18,706	2,153	29,858	51,717

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על תזרימי המזומנים

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2025	2024
	ביאור	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לשנה		(1,862)	14,200
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')		5,510	(9,823)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת		3,648	4,377
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	6	(7)	-
שיפורים בנכס נדל"ן להשקעה	7	(20)	(515)
הפקדה לפיקדון משועבד	12ב'	(25)	(15)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה		(52)	(530)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
נטילת הלוואת בעלים	9	-	1,200
נטילת הלוואה מתאגיד בנקאי	11	-	937
פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי	11	(3,425)	(5,555)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון		(3,425)	(3,418)
שינוי ביתרת מזומנים		171	429
יתרת מזומנים לתחילת השנה		984	555
יתרת מזומנים לסוף השנה		1,155	984

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2025	2024
	ביאור	אלפי ש"ח	
נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
פחת	6	83	118
ריבית בגין הלוואת בעלים	9	60	36
הוצאות הפחתת ניכיון בגין הלוואה מתאגיד בנקאי	11, 14ג'	-	155
הפסד משינוי תנאים של הלוואה מתאגיד בנקאי	11, 14ג'	-	1,230
שערוך נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד	7	3,520	(18,709)
שינוי בהתחייבות מסים נדחים, נטו	15ד'	(500)	4,191
שינוי בהפרשה לפיצויים		(4)	4
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בלקוחות		(181)	(82)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה		2	(12)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים		(566)	772
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות		397	(36)
ירידה בפיקדונות משוכרים		(33)	(24)
עליה בדמי ניהול לבעלי מניות		2,732	2,534
סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת		5,510	(9,823)
נספח ב' - פעילות מהותיות שלא במזומן			
עלויות ישירות שהוונו לנכס נדל"ן להשקעה כנגד ספקים ונותני שירותים		-	276
נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:			
ריבית ששולמה		(6,429)	(5,841)
ריבית שנתקבלה		24	30

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ הוקמה בישראל בספטמבר 1996 במטרה לנהל מרכז מסחרי אשר הקמתו הושלמה בשנת 2000 (להלן - "קניון אם הדרך") החולש על שטח של 17,000 מ"ר, בסמוך למושב, הידוע כגוש 8,338, חלק מחלקות 101 ו-103, המהווה חלק ממשבצת הקרקע של המושב. בשנת 2014 החלה החברה בהקמת מתחם מלונאות וספא (להלן - "המלוניות") בקניון אם הדרך בשטח ברוטו של 324 מ"ר.

ב. מצבה הכספי של החברה והשפעת המשך העלאת ריבית על פעילותה העסקית

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לחברה התהווה הפסד בסך של 1,862 אלפי ש"ח. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 4,082 אלפי ש"ח.

בשים לב למצבת התחייבויות החברה, להערכת הנהלת החברה, שיעורי הריבית במצבם הנוכחי צפויה להמשיך ולהשפיע בצורה שלילית על החברה. יודגש כי כחלק מהמשך פעילות החברה ובמימוש תוכניותיה, נקטה הנהלה פעולות אקטיביות לצורך השגת המימון הנדרש לה לצורך המשך פעילותה הכוללת, בין היתר, חתימה על הסכם להעמדת מסגרת אשראי בהתאם לסכום שיידרש לחברה וזאת עד לסכום של 4,000 אלפי ש"ח לטובת החברה על ידי שניים מבעלי מניותיה במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטתם אשר תישא שיעור ריבית על פי תקנות מס הכנסה, כאשר מסגרת האשראי תתחדש כל שלושה חודשים, וההלוואות ייפרעו מעת לעת, בכפוף לכך שתזרים המזומנים של החברה יאפשר זאת, והכול לתקופה מקסימאלית של עד ליום 31 בדצמבר 2026 (ראה ביאור 9 להלן) ו/או חתימה על תוספת להסכם מקורי בין החברה לבעלי המניות מחודש דצמבר 2021, במסגרתה התחייבו שניים מבעלי מניותיה שלא למשוך את דמי הניהול אשר נאמדים בסך של כ- 9.3 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וזאת ככל ותזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה של 24 חודשים לפחות לא יאפשר את המשך פעילותה השוטפת של החברה לרבות פירעון ועמידה באמת מידה פיננסית בגין הלוואה שניטלה מתאגיד בנקאי (ראה ביאור 10 להלן) ו/או מחזור תנאי הלוואה מתאגיד בנקאי (ראה ביאור 11 להלן).

החברה בוחנת באופן שוטף את תזרים המזומנים הנדרש לשם מימון הפעילות השוטפת ופירעון החובות העתידיים. לעמדת הנהלת החברה יהיה ביכולתה לעמוד במחויבויותיה בהגיע מועד פירעונן בהתבסס על תקציב חזוי לתקופה של 24 חודשים הלוקח בחשבון את מחזור תנאי הלוואה מתאגיד בנקאי, התחייבות בעלי המניות שלא למשוך את דמי הניהול והעמדת מסגרת האשראי כאמור לעיל.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. השפעת מלחמת 'חרבות ברזל' על הפעילות העסקית של החברה

ביום 7 לאוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס ובעקבות זאת הכריזה מדינת ישראל על מצב מלחמה ועל גיוס מילואים רחב היקף (להלן - "המלחמה"). במקביל התפתחה חזית לחימה בגבול הצפון מול ארגון הטרור חיזבאללה אשר הובילה לפינוי נרחב של תושבים. המלחמה הינה אירוע חריג בעל השלכות ביטחוניות וכלכליות אשר היקפן ותוצאתן אינם ניתנים לחיזוי. בעקבות המלחמה, נוקטת מדינת ישראל בצעדים משמעותיים לשמירה על ביטחון תושבי ישראל, אשר יש להם השפעה ניכרת על הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. אירועי המלחמה הובילו לצמצום הפעילות העסקית במשק ולהאטה ניכרת בפעילות הכלכלית תוך השפעה על הפעילות העסקית של ישויות במעגלי השפעה שונים. בנוסף, למצב הלחימה השפעה גם על פעילות של ישויות הנסמכות על עובדים זרים או על עובדים שגויסו לטובת הלחימה, סחר בינלאומי, חברות זרות בישראל, חברות תעופה אזרחית ועוד. כנגזרת של כך, למלחמה השלכות מהותיות על המשק והכלכלה בישראל והיא מכבידה במידה ניכרת על המשך הפעילות העסקית והרציפות התפקודית והתפעולית של הישויות.

בחודש נובמבר 2024 הושגה הפסקת אש עם ארגון הטרור חיזבאללה בצפון הארץ, אולם המלחמה נמשכה בזירות אחרות.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד מטרות צבאיות באיראן בדגש על מטרות פרויקט הגרעין האיראני. כתוצאה מהאמור הוכרז מצב חירום במדינה ונגרמו השלכות והגבלות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, מדיניות של "שמיים סגורים", הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמערכת החינוך וכן ירידה בהיקף כוח העבודה, כתוצאה מגיוס מילואים וצמצום בהיקף העובדים הזרים. במהלך המבצע התקיימה תקיפה אמריקאית ממוקדת באיראן שלאחריה, ביום 24 ביוני 2025, הושגה הפסקת אש בין הצדדים.

בהמשך לאמור, בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת המלחמה ובעקבותיו דעכה הלחימה במרבית החזיתות.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת כנגד מטרות ממשל באיראן אשר בעקבותיה איראן הגיבה בירי טילים כלפי ישראל ויתר מדינות באזור. כתוצאה מהאמור, הכריזה ממשלת ישראל על מצב מיוחד בעורף בכל רחבי המדינה הכולל מגבלות על התקהלות וצמצום פעילות המשק למעט מקומות עבודה חיוניים עד ליום 12 במרס 2026.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא המלחמה ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות. בשל העובדה שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה המאופיין 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. למלחמה לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפרשות והתחייבויות מסים נדחים.

הדוחות על הרווח (ההפסד) הכולל מוצגים בהתאם לשיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה.

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - "תקני IFRS Accounting Standards").

ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים חשבונאים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 1 נדרש, בין היתר, לתת גילוי באשר לכללי החשבונאות שיישומם כרוך באומדנים ובשיקולי דעת בעלי רגישות ניכרת לאירועים עתידיים, אשר התרחשותם עשויה להשפיע על הסכומים המדווחים.

ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות").הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח המהווה את מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה.

ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים

1. נכסים הצמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד"), שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, מותאמים בכל תקופה לשיעור עליית המדד בפועל בתקופה המתייחסת לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה. יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביהן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך הדיווח (המדד בגין חודש נובמבר).
2. הפרשי הצמדה מוכרים בעת התהוותם, במסגרת הסעיף הוצאות מימון או הכנסות מימון לפי העניין.
3. להלן נתונים בדבר שיעור השינוי במדד לתקופות המדווחות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	%	
מדד המחירים לצרכן	2.36%	3.43%

ה. מזומנים

מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, כולל פיקדונות לזמן קצר אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש, שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על 3 חודשים.

ו. פיקדון משועבד

פיקדון משועבד כולל סכומים אשר החברה הפקידה לטובת רשות מקרקעי ישראל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ז. נכס נדל"ן להשקעה

נכס נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נכס נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות רכישה ישירות. בתקופות עוקבות נכס נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן כאמור אינו מופחת.

נכס נדל"ן להשקעה נגרע מהספרים בעת מימוש או כאשר השימוש בו פסק באופן קבוע ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. רווח או הפסד הנובעים מגריעת נכס נדל"ן להשקעה המטופל בעלות כאמור נזקפים לרווח או הפסד.

ח. רכוש קבוע

1. פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת בנוסף למחיר הרכישה, את כל העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הפריט למיקום ולמצב הדרושים לכך שהפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
2. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של פריטי הרכוש הקבוע או של רכיב בר הבחנה.

שיעור הפחת השנתיים הם:

	%
מחשבים וציוד היקפי	20-33
ריהוט וציוד משרדי	6-15
מערכת סולארית	15

ט. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים

נכסים שאינם כספיים ברי פחת נבחנים לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם כאשר קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך שערכו המאזני של נכס כאמור אינו בר השבה. כאשר ערכו של נכס בדוח על המצב הכספי עולה על סכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו שהינו הגבוה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו).

הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד. הפסד בגין ירידת ערך שהוכר כאמור, מבוטל, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

י. הפרשות בגין תביעות משפטיות

החברה כוללת בדוחות הכספיים הפרשות בגין תביעות משפטיות כאשר לחברה קיימת מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, לשאת במשאבים כלכליים כתוצאה מאירועי העבר, צפוי (יותר סביר מאשר לא) שיידרש שימוש במשאבים כלכליים לסילוק המחויבות וסכום המחויבות ניתן להערכה באופן מהימן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

יא. הכרה בהכנסות

החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15, אשר מציג מודל יחיד וכוללני להכרה בהכנסה וקובע שתי גישות עיקריות להכרה בהכנסה לפיהן ההכנסה תוכר על פני תקופת החוזה או בנקודת זמן ספציפית וכולל 5 שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה:

- זיהוי חוזה עם לקוח;
- זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה;
- קביעת מחיר העסקה (בהקשר זה התקן מתווה עקרונות הנוגעים להתחשבות ברכיבי תמורה משתנה, תמורות שאינן במזומן ורכיב מימון משמעותי);
- הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות תוך התבססות על יחסי מחירי המכירה הנפרדים;
- הכרה בהכנסה עם קיום מחויבות ביצוע, לאורך זמן או בנקודת זמן, לפי העניין.

הכנסות מוכרות כאשר הלקוח משיג 'שליטה' על סחורה או שירות.

במסגרת קביעת מחיר העסקה מובאים בחשבון תנאי החוזה והפרקטיקות העסקיות הנהוגות בחברה. מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. התמורה שהובטחה בחוזה עם לקוח יכולה לכלול סכומים קבועים, סכומים משתנים, או את שניהם. כמו כן, במידת הצורך בקביעת מחיר העסקה נבחנת התקיימות רכיב מימון משמעותי, רכיבי תמורה שאינם במזומן ותמורה לשלם ללקוח.

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסות מפעילות החברה:

- **<u>הכנסות מדמי שכירות</u>**

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השכירות.

- **<u>הכנסות מדמי ניהול ואחזקה</u>**

הכנסות מדמי ניהול ואחזקה מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת מתן השירות.

מקדמות שהתקבלו משוכרים על חשבון תשלומי שכר דירה עתידיים נרשמים כהתחייבות פיננסית. כמו כן, סכומי פיקדונות שנתקבלו מלקוחות להבטחת תשלומי שכר דירה במסגרת חוזי שכירות לטווחים ארוכים משנה נרשמים כהתחייבות פיננסית ומוכרים ברווח והפסד בתום חוזי השכירות.

יב. מיסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים בשל הפרשים בין הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס הכנסה.

המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מסים אלה יזקפו לרווח או הפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים הכלול בדוחות על הרווח (ההפסד) הכולל נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת. מסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

מסים נדחים שמקורם בהפרשים זמניים המיוחסים לנכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מחושבים בהתבסס על שיעורי המס שיחולו בעת מימוש הנכס.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים שאינם שוטפים והתחייבויות שאינן שוטפות, בהתאמה. מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוזית ברת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

נכון למועדי הדיווח הכירה החברה בנכסי מסים נדחים במגבלת הסכום שצפוי לניצול בעתיד הנראה לעין כנגד התחייבות למס בגין הפרשי עיתוי באותו הסכום.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

יג. נכסים פיננסיים

סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של החברה לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. נכסים פיננסיים מסווגים בעת ההכרה לראשונה באחת מקטגוריות הסיווג המפורטות להלן.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש אלא אם, ורק כאשר חל שינוי במודל העסקי של החברה. סיווג מחדש מיושם מכאן ולהבא.

<u>השקעות במכשירי חוב:</u>

השקעות במכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת
נכסי חוב אשר מקיימים במצטבר שני התנאים הבאים: המודל העסקי של החברה הינו להחזיק בנכס הפיננסי לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה, נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים כאמור נמדדים בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפסדים מהפסדי אשראי.

יד. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד תוך אבחנה בין שני המצבים להלן:

1. מכשיר פיננסי אשר לא חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלו מאז מועד ההכרה לראשונה בו או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח; או
2. מכשיר פיננסי אשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלו מאז מועד ההכרה לראשונה בו ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מעריכה בכל תאריך דיווח האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בדרך של שימוש במידע סביר וניתן לביסוס, הניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. במסגרת זו, כאשר נקבע כי סיכון האשראי נמוך, החברה מניחה כי לא חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי של הפריט הנבחן.

לגבי לקוחות, החברה מיישמת גישה מקלה לפיה ההפרשה להפסד אשראי חזוי נמדדת לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. סכום הפסד אשראי חזויים מוכר ברווח או הפסד.

טו. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים בדוחות על המצב הכספי בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית או משפטית ברת אכיפה לקיזוז וקיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או בו זמנית. זכות חוקית ברת אכיפה לקיזוז מתקיימת כאשר הינה ניתנת לאכיפה בכל עת, הן במהלך העסקים הרגיל והן במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון וכן אינה מותנית באירוע עתידי כלשהו.

טז. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס השווי הוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות, במידה וקיימות. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה מוצגות לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את העלויות הישירות. הריבית האפקטיבית נזקפת לדוחות רווח והפסד במסגרת סעיף המימון. התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד או לשער החליפין, הנמדדות בעלות מופחתת, משוערכות בכל תקופה בהתאם לשינויים במדד או בשער החליפין, לפי העניין.

אשראי לזמן קצר שאינו חורג מתקופת האשראי המקובלת בענף, מוצג בדרך כלל בערכים נומינליים, ללא היוון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

יז. גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר:

- פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי; או
- החברה מעבירה את הנכס הפיננסי וההעברה כשירה לגריעה.

אם החברה לא העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות של הנכס המועבר, אך כל הסיכונים וההטבות גם לא נותרו בידיה והחברה שומרת את השליטה על הנכס המועבר, החברה ממשיכה להכיר בנכס המועבר לפי מידת המעורבות הנמשכת שלה.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר ההתחייבות מסולקת, דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת.

יח. הטבות לעובדים

התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של החברה חייבת החברה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם.

התחייבות החברה בגין הטבות לאחר העסקה מטופלת כתוכנית להפקדה מוגדרת, לפיה בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ו/או לשיעורים המופרשים מכוח חוק פנסיה חובה, הסיכונים האקטואריים והכלכליים בגין תוכנית זו אינם מוטלים על החברה. בתוכנית כאמור, במהלך תקופת ההעסקה החברה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם בקרן לא נצברו סכומים מספקים. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת נכללות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית, במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים. החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

הטבות לעובדים לטווח קצר

הטבות לעובדים לטווח קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי אם הן חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות כאמור מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי עבודה. הפרשות בגין מחויבויות כאמור שטרם נפרעו נמדדות על בסיס שאינו מהוון.

יט. חכירות

חכירות בהן החברה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית. המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או תפעולית מבוססים על מהות העסקה והם נבחנים במועד ההתקשרות.

חכירה תפעולית

החברה מסווגת הסכמי חכירה שעיקר הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הנכס המוחכר אינם עוברים לידי החוכר, כהסכמי חכירה תפעולית, במסגרתם תשלומים מוכרים כהכנסה על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו מתווספות לערך בספרים של הנכס המוחכר.

החברה מטפלת בתיקון לחכירה תפעולית כחכירה חדשה ממועד התחילה של השינוי כאשר תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירה המקורית נכללים כחלק מתשלומי החכירה עבור החכירה החדשה.

תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

כ. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינו שנה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

כא. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף הרלוונטיים לפעילות החברה

1. תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים ותיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים

בחודש מאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים והתיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן - "התיקונים") אשר עוסקים בסיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

התיקונים מבהירים בדבר מועד ההכרה והגריעה של נכסים פיננסים והתחייבויות פיננסיות. בנוסף, התיקונים קובעים חריג חדש לעניין גריעה של התחייבויות פיננסיות המסולקות במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית, לפיו, גריעת התחייבות פיננסית לפני מועד הסליקה תתאפשר רק במקרים בהם לישות אין יכולת לעצור או לבטל את הוראת התשלום, לישות אין גישה מעשית למזומנים המשמשים לסילוק וסיכון הסליקה אינו משמעותי.

כמו כן, התיקונים קובעים הוראות בנושא הערכת מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי לצורך סיווג נכסים פיננסיים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, תוך התמקדות בתנאים חוזיים מותנים המשפיעים על סכום או עיתוי תזרימי המזומנים החוזיים.

התיקונים ייכנסו לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי בהתייחס לכלל התיקונים או רק בהקשר של התיקונים המתייחסים לתנאים חוזיים מותנים.

החברה החלה בבחינת ההשפעות האפשריות של התקן על הדוחות הכספיים אך לא ניתן בשלב זה לקבוע את השפעתם האפשרית על הדוחות הכספיים.

2. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024, המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) פרסם את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (IFRS 18, להלן - "התקן") אשר מציג מודל חדש למתכונת ההצגה במסגרת דוח רווח והפסד לעומת הנהוג כיום.

התקן נועד לשפר את ההשוואתיות והעקביות של מתכונת הצגת המידע על ידי חברות למשקיעים באמצעות הדוחות הכספיים, תוך התמקדות במידע המדווח בדוח רווח או הפסד.

התקן יחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1).

התקן קובע מבנה חדש של דוח רווח והפסד לפיו ההכנסות וההוצאות יסווגו לשלוש קטגוריות עיקריות: פעילות תפעולית, פעילות השקעה ופעילות מימון ולאחריהן תוצגנה שתי קטגוריות נוספות - מיסים על הכנסה ובמידת הצורך, פעילויות מופסקות. בנוסף לאמור, תידרש ברווח והפסד הצגה של שלושה סיכומי ביניים: רווח או הפסד תפעולי, רווח או הפסד לפני מימון ומיסים על הכנסה (למעט במקרה של בנקים וגופים פיננסיים דומים) ורווח או הפסד נקי.

בנוסף, התקן קובע כי חברה שעושה שימוש במדדי ביצוע ניהוליים שלא הוגדרו במסגרת תקני IFRS ולפיכך מהווים נתוני Non-GAAP, תידרש לדווח על נתונים כאמור גם במסגרת ביאורי הדוחות הכספיים ולצד זאת תיכלל התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.

כמו כן, התקן מספק עקרונות לגבי קיבוץ ופילוח מידע על בסיס מאפיינים דומים.

התקן מספק הנחיות נוספות בנוגע לדוח תזרים מזומנים ומבטל את הבחירה שהתאפשרה עד כה בהתייחס למדיניות החשבונאית בנוגע לסיווג ריבית ודיבידנדים בדוח תזרים מזומנים ומבהיר כי בחברות רגילות, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו ייכללו במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה בעוד שריבית ודיבידנדים ששולמו ייכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן ייכנס לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו וזאת בדרך של יישום למפרע תוך הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות דיווח קודמות.

החברה החלה בבחינת ההשפעות האפשריות של התקן על הדוחות הכספיים אך לא ניתן בשלב זה לקבוע את השפעתם האפשרית על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים

האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נבחנים באופן שוטף ומתבססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים, לרבות אירועים עתידיים אשר התרחשותם צפויה במידה סבירה לאור הנסיבות הקיימות. החברה מבצעת אומדנים והנחות לגבי התרחשויות עתידיות. מעצם טבעם, נדיר שאומדנים חשבונאיים אלה יהיו זהים לתוצאות בפועל. האומדנים וההנחות אשר מגלמים את החשיפה הגבוהה ביותר לשינויים מהותיים בסכום של נכסים והתחייבויות בשנת הכספים העוקבת, מפורטים להלן:

א. <u>מדידת שווי הוגן</u>

שווי הוגן לצרכי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (דהיינו, 'מחיר יציאה' (exit price)). מדידת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק, ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה, ובכלל זאת, את המצב והמיקום של נכס וכן מגבלות (אם קיימות) על מכירת נכס או על שימוש בו. מדידת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

בהתייחס למדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (כגון נכס נדל"ן להשקעה) מדידת השווי ההוגן מביאה בחשבון את יכולת משתתף שוק להפיק הטבות כלכליות מהנכס בשימוש המיטבי של הנכס.

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות גישת השוק (market approach) ו/או גישת ההכנסה (Income approach). במקרים בהם נעשה שימוש בטכניקות הערכה מרובות בכדי למדוד שווי הוגן, התוצאות מוערכות בהתחשב בסבירות של הטווח של הערכים של תוצאות אלה ומדידת השווי ההוגן היא הנקודה בטווח שמייצגת באופן הטוב ביותר שווי הוגן באותן הנסיבות.

מדידת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות;

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

במקרים בהם הנתונים המשמשים במדידה עשויים להיות מסווגים בתוך רמות שונות של מדרג השווי ההוגן, אזי מדידת השווי ההוגן מסווגת בכללותה באותה רמה של מדרג השווי ההוגן כרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. מדיניות החברה היא להכיר בהעברות כלשהן בין רמות מדרג השווי ההוגן בתום תקופת הדיווח בה אירע השינוי.

באמידת שווי הוגן מניחה ההנהלה הנחות שונות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בבחירת טכניקת הערכת השווי, קביעת ההנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות לרבות קביעת השימוש המיטבי בנכס לא פיננסי ובסיווג מדידת השווי ההוגן במדרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן ראה גם במסגרת הביאורים להלן:

- ביאור 7 - נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
- ביאור 17 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 3 - אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים (המשך)

ב. שווי הוגן של נכס נדל"ן להשקעה

נכס נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. במדידת השווי ההוגן כאמור מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק. בין ההנחות ששימשו במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, הנחות בדבר הכנסות שכירות מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, תקופת השכירות, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי, עלויות ניהול וארנונה והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור נכס נדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים.

להלן ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה (ללא השפעת המס) של החברה לשינויים אפשריים באופן סביר בהנחות מפתח ששימשו בחישוב:

	31 בדצמבר 2025			31 בדצמבר 2024		
	ההשפעה על השווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה			ההשפעה על השווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה		
	שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה	שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה
	%	אלפי ש"ח		%	אלפי ש"ח	
שיעור ההיוון	0.5%	(11,000)	12,000	0.5%	(10,800)	12,200
הכנסות שכירות	1%	1,630	(1,630)	1%	1,630	(1,630)

למידע נוסף, ראה ביאור 7 להלן.

ג. מיסים נדחים

החברה רושמת נכסי מס נדחים והתחייבויות מס נדחות על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס. למידע נוסף, ראה ביאור 15ד' להלן.

ביאור 4 - מזומנים

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
במטבע ישראלי		
מזומנים בתאגידים בנקאיים (א)	624	345
מזומנים בפיקדונות בנקאיים (ב)	528	636
	1,152	981
במטבע חוץ		
מזומנים בתאגידים בנקאיים (א)	3	3
	1,155	984

(א) יתרת המזומנים בתאגידים בנקאיים אינה נושאת ריבית בגין הפקדה יומית.

(ב) לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 פיקדונות בנקאיים יומיים בריבית בשיעור של 0.1%.

ביאור 5 - לקוחות

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	201	450
הכנסות לקבל	459	559
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי	426	145
	1,086	1,154
בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי	(2)	(251)
	1,084	903

(א) חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית.

(ב) בדבר תנאי אשראי - ראה ביאור 17א'3 להלן.

ביאור 6 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב ותנועה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024:

	מחשבים וציוד היקפי	ריהוט וציוד משרדי	מערכת סולארית	סה"כ
	אלפי ש"ח			
עלות				
ליום 1 בינואר 2025	170	1,437	1,951	3,558
תוספות	3	4	-	7
ליום 31 בדצמבר 2025	173	1,441	1,951	3,565
פחת שנצבר				
ליום 1 בינואר 2025	169	1,048	1,951	3,168
תוספות	2	81	-	83
ליום 31 בדצמבר 2025	171	1,129	1,951	3,251
עלות מופחתת				
ליום 31 בדצמבר 2025	2	312	-	314

	מחשבים וציוד היקפי	ריהוט וציוד משרדי	מערכת סולארית	סה"כ
	אלפי ש"ח			
עלות				
ליום 1 בינואר 2024 וליום 31 בדצמבר 2024	170	1,437	1,951	3,558
פחת שנצבר				
ליום 1 בינואר 2024	165	934	1,951	3,050
תוספות	4	114	-	118
ליום 31 בדצמבר 2024	169	1,048	1,951	3,168
עלות מופחתת				
ליום 31 בדצמבר 2024	1	389	-	390

ב. תקופת ושיטת הפחת

באשר לתקופת ושיטת הפחת של רכוש קבוע, ראה ביאור 2ח' לעיל.

ביאור 7 - נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד

א. בשנת 2012 החברה חכרה קרקע במושב בית חרות עליה ממוקם "קניון אם הדרך" בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנה אשר תסתיים בשנת 2046 (להלן - "תקופת החכירה הראשונה"). לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים. דמי החכירה בגין תקופת החכירה הראשונה שולמו במלואם והופחתו בקו ישר על פני תקופת החכירה הראשונה בחלקם היחסי על פי תקופת הזמן שחלפה עד ליישום לראשונה של מודל השווי הוגן.

בשנת 2025 לא חל שינוי בשיעור ההיוון (7.18%) ביחס לתקופה המקבילה. יחד עם זאת, בשנת 2025 חל גידול בשטחים הפנויים של הקניון על אף שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים. בהתאם ובהתבסס על חוות דעת של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי הוערך שוויו ההוגן שלה נכס ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ- 161,000 אלפי ש"ח (בהשוואה לסך של 164,500 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

ביאור 7 - נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

ב. הטבלה להלן מפרטת בדבר התנועה בנכס נדל"ן להשקעה אשר נמדד בשווי הוגן המבוסס על רמה 3 :

	נכס נדל"ן להשקעה
	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	145,000
סך רווח שנזקף לרווח או הפסד בסעיף שערוך נכס נדל"ן להשקעה השקעות בשנת החשבון	18,709
	791
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	164,500
סך הפסד שנזקף לרווח או הפסד בסעיף שערוך נכס נדל"ן להשקעה השקעות בשנת החשבון	(3,520)
	20
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	161,000

ג. הטבלה להלן מפרטת בדבר נכס נדל"ן להשקעה אשר נמדד בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן :

	31 בדצמבר 2025			
	רמה 1	**רמה 2**	**רמה 3**	**סה"כ**
	אלפי ש"ח			
נכס נדל"ן להשקעה	-	-	161,000	161,000

	31 בדצמבר 2024			
	רמה 1	**רמה 2**	**רמה 3**	**סה"כ**
	אלפי ש"ח			
נכס נדל"ן להשקעה	-	-	164,500	164,500

ד. תהליך הערכה ששימש את החברה במדידת שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 3

השווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה נקבע מדי שנה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי אשר הינו בעל ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן מהסוג האמור. בנוסף, המדיניות ותהליכי ההערכה במדידת שווי הוגן של נכס נדל"ן להשקעה נבחנים על בסיס עתי בידי סמנכ"ל הכספים תוך התייעצות עם צוות מומחים חיצוני בתחום של הערכות שווי על מנת לקבוע האם חל שינוי מהותי בשווי הנכס. תהליכי ההערכה כוללים, בין היתר, הערכות שווי כלכליות פנימיות המבוססות על מתודולוגיית הערכה דומה, בחינת שיטות לתיקוף ולכיול טכניקות ההערכה בהן נעשה שימוש. כמו כן, מתבצע ניתוח של מהות שינויים משמעותיים שאירעו בנכס, בחינת עסקאות דומות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. בכך פועלת החברה להבטיח שטכניקות ההערכה משקפות באופן נאות את שווים של הנכסים למועד המדידה.

ה. ניתוח רגישות מדידות שווי ההוגן המסווגות במסגרת רמה 3

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2025 של השווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה בניכוי מס לשינויים בריבית להיוון, כמפורט להלן אשר להערכת ההנהלה, הינו אפשרי באופן סביר, הייתה מגדילה (מקטינה) את הרווח או הפסד נטו ממס ואת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בסכומים המפורטים להלן. הניתוח להלן התבצע תחת ההנחה שכל יתר המשתנים נותרו ללא שינוי.

	השפעה על רווח או הפסד				**השפעה על ההון**			
	עליה בריבית להיוון בשיעור של		**ירידה בריבית להיוון בשיעור של**		**עליה בריבית להיוון בשיעור של**		**ירידה בריבית להיוון בשיעור של**	
	0.5%	**0.25%**	**0.5%**	**0.25%**	**0.5%**	**0.25%**	**0.5%**	**0.25%**
	אלפי ש"ח							
שם המכשיר :								
נכס נדל"ן להשקעה	(11,000)	(6,000)	12,000	6,000	11,000	6,000	(12,000)	(6,000)

ביאור 7 - נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

ו. מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	טכניקות הערכה	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים
נכס נדל"ן להשקעה (קניון אם הדרך) הממוקם בבית חרות	161,000	השווי ההוגן של מבנה להשכרה נקבע באמצעות גישת ההכנסות אשר מתבססת על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס, תוך השימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכס המשוערך. בין ההנחות המרכזיות עליה נתמכת הערכת השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בהתאם למיקום היחידות במתחם (במונחי מ"ר), שיעור עליה צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעור תפוסה בנכס, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים וממד סיכון האשראי הנובע מטיב השוכרים.	דמי שכירות החודשיים הנעים בין סך של 200-60 ש"ח למ"ר לחודש. צפי לשיעור עליית דמי השכירות החודשיים בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן. שיעור היוון נע בטווח שבין 7% ל- 8.25% (מותאם סיכון) בהתאם לסוגי תתי הנכסים.	אומדן השווי ההוגן יגדל ככל שדמי השכירות יעלו. אומדן השווי ההוגן יקטן ככל ששיעור ההיוון יעלה.

ביאור 8 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
עובדים ומוסדות עובדים (*)	128	185
מקדמות משוכר	326	-
הוצאות לשלם	52	45
מוסדות ממשלתיים	314	193
	820	423

(*) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 כולל יתרה לתשלום בסך של כ- 12 אלפי ש"ח בגין העסקת קרובו של בעל מניות כמנהל קניון אם הדרך. למידע אודות הסכם ההעסקה, ראה ביאור 16ג'3 להלן.

ביאור 9 - הלוואת בעלים

בשנת 2024 נחתם הסכם להעמדת מסגרת אשראי עד לסך של 4,000 אלפי ש"ח (חלף מסגרת אשראי קודמת של עד 5,000 אלפי ש"ח) לטובת החברה, על ידי שניים מבעלי מניותיה, חברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ וחברת א.ס.י.ב אחזקות בע"מ (להלן - "א.ש. אוסטרליה ישראל" ו- "א.ס.י.ב", בהתאמה), בין אם במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטתן, אשר תישא ריבית בשיעור הקבוע על פי תקנות מס הכנסה. מסגרת האשראי תתחדש כל שלושה חודשים, וההלוואות ייפרעו מעת לעת, בכפוף לכך שתזרים המזומנים של החברה יאפשר זאת. מסגרת ההלוואות תתחדש בהתאם לסכום שיידרש לחברה (בכפוף לסך המסגרת כפי שצוין לעיל), והכול לתקופה מקסימאלית של עד ליום 31 בדצמבר 2026.

עד ליום 31 בדצמבר 2025 העמידו בעלי המניות הלוואות בסך של 1,200 אלפי ש"ח מתוך מסגרת האשראי, בחלקים שווים. בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 הכירה החברה בהוצאות ריבית בסך של כ- 60 ו- 36 אלפי ש"ח, בהתאמה, במסגרת הוצאות המימון.

ביאור 10 - דמי ניהול לבעלי מניות

בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותים עם חברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות וחברת א.ס.י.ב (להלן יחדיו - "נותני השירותים"), במסגרתו נקבע כי נותני השירותים תספקנה שירותי ניהול לקניון אם הדרך הכוללים, בין היתר, ייעוץ עסקי ומסחרי, מתן שירותי הנהלה בכירה, גיבוש אסטרטגיה, ייעוץ וניהול משא ומתן עם צדדים שלישיים בתמורה לתשלום שנאמד בשיעור של 15% מסך ההכנסות השנתיות ברוטו של החברה ביחס שווה בין נותני השירותים, קרי 50% מהתמורה לכל נותן השירותים (להלן - "שירותי ניהול" ו- "דמי הניהול", לפי העניין). לפיכך, בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 הכירה החברה בהוצאות דמי ניהול בסך של 2,226 ו- 2,184 אלפי ש"ח, בהתאמה. למידע נוסף ראה ביאור 14ב' להלן.

יחד עם זאת, מעת לעת מתקשרת החברה בהסכם עם נותני השירותים, אשר האחרון הינו מיום 31 בדצמבר 2025, במסגרתו מתחייבים נותני השירותים שלא למשוך את דמי הניהול המגיעים להם נשוא הסכם למתן שירותי ניהול וזאת לפרק זמן שלא יפחת משנתיים. יחד עם זאת, ככל שתזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה של 24 חודשים (לרבות התחייבויותיה בגין הלוואה שניטלה מתאגיד בנקאי), יאפשר לחברה את הקדמת התשלומים, כפוף להחלטת דירקטוריון החברה ובהתאם לשיקול דעתו המוחלט כי אז יוקדם פירעון סכומים אלה כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה בהתאם לצרכי תזרימי המזומנים החזויים של החברה. לפיכך, בגין דמי הניהול הנדחים זקפה החברה הוצאות ריבית בסך של 506 ו- 350 אלפי ש"ח בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, בהתאמה, בהתאם לריבית פריים בתוספת מרווח אשר אינו שונה משמעותית מריבית השוק שבו החברה יכלה לקבל אשראי בהיקף זהה מתאגיד בנקאי המאפיין את רמת הסיכון של החברה. למידע נוסף ראה ביאור 14ג' להלן.

ביאור 11 - הלוואה מתאגיד בנקאי

בחודש פברואר 2022 נטלה החברה הלוואה בסך של 100 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי מסחרי ההלוואה נושאת ריבית פריים בתוספת 0.6%. קרן ההלוואה בתוספת הריבית יפרעו בתשלומים חודשיים שווים בפרק זמן של 18 שנים החל מיום 28 באפריל 2022.

להלן פרטים נוספים בקשר להלוואה:

א. עילות לפירעון מיידי

1. נקבעה אמת מידה פיננסית לשמירה על הכנסה תפעולית נטו מנכסי החברה אל מול החלות השוטפת של ההלוואה (קרן ההלוואה והריבית בגינה) ביחס שלא יפחת מ- 1.08. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עמדה בתנאי אמת מידה פיננסית זו.

2. נקבעו עילות כמקובל בהסכמים מסוג זה לרבות שינוי שליטה בחברה, ביצוע מיזוג בחברה ושינוי מהותי בסוג פעילות החברה, אלא באישור התאגיד הבנקאי.

ב. לחברה עומדת הזכות לפדיון מוקדם מלא או חלקי של ההלוואות לפי שיקול דעתה ובכפוף לתשלום עמלת פדיון מוקדם בהתאם לתנאים המקובלים בתאגיד הבנקאי.

ג. לצורך הבטחת פירעון ההלוואה ניתנה ערבות אישית של אחד מבעלי המניות בחברה בסך של 25 מיליון ש"ח, שועבדו כ- 74% מניות החברה המוחזקות על ידי המחזיקים, מושכנו הזכויות במקרקעין מרכז המסחרי ללא הגבלה בסכום והחברה התחייבה לאי ביצוע שעבוד נוסף לצד שלישי ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי.

ביום 31 בדצמבר 2024 ביצעה החברה מחזור תנאי ההלוואה בדרך של עדכון גובה קרן ההלוואה לסך של 85,660 אלפי ש"ח (להלן - "קרן הלוואה מעודכנת") וזאת חלף יתרת הלוואה שערכה הנקוב נאמד לאותו מועד בסך של 84,430 אלפי ש"ח. ההפרש בסך של 1,230 אלפי ש"ח ייצג יתרת הניכיון בגין קרן הלוואה מקורית שטרם הופחת ואשר נזקף במיידי להוצאות מימון בשנת 2024. קרן ההלוואה המעודכנת נושאת ריבית שנתית של פריים בתוספת 0.7%. קרן ההלוואה המעודכנת בתוספת הריבית יפרעו בתשלומים רבעוניים על פני תקופה של 3 שנים אשר בסיומה יתרת ההלוואה תשולם או תמוחזר בשנית. שאר תנאי ההלוואה המקורית נשארו ללא שינוי.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של הלוואה מתאגיד בנקאי:

	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
2026 - חלות שוטפת	3,426
2027	78,809
סך הכל	82,235

ביאור 12 - ערבויות ושעבודים

א. למידע בדבר שעבודים של החברה וערבות אישית בידי אחד מבעלי המניות אשר ניתנו לשם הבטחת הלוואה שניטלה מתאגיד בנקאי, ראה ביאור 11 לעיל.

ב. ביום 19 בדצמבר 2023 סיפקה החברה ערבות בנקאית למנהל מקרקע ישראל בגובה של 550 אלפי ש"ח בקשר עם טיפול בחריגות בניה לכאורה. הערבות הינה צמודה למדד מחירים לצרכן. לשם העמדת הערבות העמידה החברה פיקדון ייעודי המוצג בפיקדון משועבד בדוח על המצב הכספי בגובה של 612 ו- 587 אלפי ש"ח נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, בהתאמה.

ג. להבטחת התחייבויות החברה, מושכנו נכסי דלא ניידי ונרשמו שעבודים קבועים על רכוש קבוע וציוד, פיקדונות בתאגידים בנקאיים ותקבולים מלקוחות. שעבודים שוטפים נרשמו על נכסי החברה.

ביאור 13 - הון

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

	רשום	מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת	1,000,000	1,000,000

ב. זכויות הנלוות למניות רגילות

מניות רגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה באסיפה כללית, זכות לקבלת דיבידנד וזכות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה

הטבה שנצמחה מערבות אישית שניתנה בתקופת עבר מבעל שליטה בקשר להתחייבות החברה כלפי תאגיד בנקאי הוכרה במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן למועד העסקה והתמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון. הפרש בזכות היווה במהותו השקעת בעלים ובהתאם נזקף להון במסגרת קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה. כמו כן, מחילת הלוואת בעלים בתקופת עבר נזקפת להון במסגרת "קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה".

ביאור 14 - פירוטים לדוח רווח והפסד

א. עלות מהשכרת מבנה

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
אחזקה ועלויות נלוות	1,778	1,662
שמירה	1,174	1,230
ניקיון	1,018	1,006
שכר עבודה ונלוות	327	337
פחת	81	111
	4,378	4,346

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
דמי ניהול (1)	2,226	2,184
שכר עבודה ונלוות (2)	625	577
שירותים מקצועיים	218	106
אחזקת משרד ושונות	34	30
תקשורת	30	29
כיבודים	2	3
פחת	2	7
	3,137	2,936

(1) למידע אודות הסכם לשירותי ניהול עם נותני השירותים, ראה ביאור 10 לעיל.

(2) למידע אודות הסכם העסקה של קרוב של אחד מבעלי השליטה כמנהל הקניון, ראה ביאור 16ג'3 להלן.

ג. הוצאות מימון, נטו

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הפחתת ניכיון בגין הלוואה מתאגיד בנקאי (3)	-	155
שינוי תנאים של הלוואה מתאגיד בנקאי (3)	-	1,230
הוצאות ריבית ועמלות בנקים	5,618	5,857
הוצאות ריבית בגין דמי ניהול לבעלי מניות (2)	506	350
הוצאות ריבית בגין הלוואת בעלי מניות (1)	60	36
הכנסות ריבית מפיקדונות בנקאיים	(17)	(30)
	6,167	7,598

(1) למידע אודות הלוואת בעלי מניות, ראה ביאור 9 לעיל.

(2) למידע אודות הסכם לדחיית דמי ניהול בעלי מניות, ראה ביאור 10 לעיל.

(3) למידע אודות שינוי תנאים והפחתת ניכיון בגין הלוואה בנקאית, ראה ביאור 11 לעיל.

ביאור 15 - מסים על ההכנסה

א. מיסוי החברה בישראל

כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א 1961 (להלן - "הפקודה").

שיעור מס חברות החל על החברה לשנים 2025 ו- 2024 הינו 23%.

ב. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההפסד העסקי וההפסד ההוני לצרכי מס המועברת לשנים הבאות מסתכמות בכ- 51,037 וכ- 1,128 אלפי ש"ח בהתאמה. החברה הכירה בנכסי מסים נדחים במגבלת הסכום אשר צפוי שיהיה ניתן לניצול בעתיד הנראה לעין.

ג. שומות סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ד. מסים נדחים

להלן הרכב ותנועת המסים הנדחים בדוחות על המצב הכספי:

	נכס נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	הלוואה מתאגיד בנקאי	הפרשה להטבות עובדים והפרשה לחומ"ס	הפסד מועבר	סך הכל
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2024	(24,412)	(21)	(318)	111	11,436	(13,204)
שינויים בשנת 2024:						
השפעת יצירה והיפוך של הפרשים זמניים (נזקפה לרווח והפסד)	(4,783)	(2)	318	7	269	(4,191)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	(29,195)	(23)	-	118	11,705	(17,395)
שינויים בשנת 2025:						
השפעת יצירה והיפוך של הפרשים זמניים (נזקפה לרווח והפסד)	387	(3)	-	(62)	178	500
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	(28,808)	(26)	-	56	11,883	(16,895)

ה. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח (ההפסד) מפעולות רגילות כפי נזקף בדוחות על הרווח (ההפסד) הכולל:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(2,362)	18,391
שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה	23%	23%
הוצאת מס תיאורטית (חיסכון מס תיאורטי)	(543)	4,230
תוספת (חיסכון) במס בגין:		
הפרשים בבסיס המדידה	43	(39)
מסים על ההכנסה בגין שנת הדיווח	(500)	4,191

ביאור 16 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
שכר לקרובו של בעל מניות (ראה סעיף ג'(3) להלן)	12	-
הלוואת בעלים	1,296	1,236
דמי ניהול לבעלי מניות (ראה ביאור 10 לעיל)	9,303	6,571

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הכנסות משכירות ואחזקה (ראה סעיפים ג'(1)-ג'(2) להלן)	-	810
הוצאות הנהלה וכלליות - דמי ניהול (ראה ביאורים 10 ו- 14ב' לעיל)	2,226	2,184
הוצאות הנהלה וכלליות - תשלום לקרובו של בעל מניות (ראה סעיף ג'(3) להלן)	43	-
הוצאות ריבית בגין דמי ניהול לבעלי מניות (ראה ביאורים 10 ו- 14ג' לעיל)	506	350
הוצאות ריבית בגין הלוואת בעלים (ראה ביאורים 9 ו- 14ג' לעיל)	60	36

ג. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1. ביום 31 בדצמבר 2021 חתמה החברה עם שותפות על הסכם שכירות לתקופה של 36 חודשים ולשתי תקופות אופציה של 36 חודשים אשר יסתיימו ביום 31 בדצמבר 2029 להפעלת גני אירועים המצוי במתחם שטח קניון אם הדרך. הסכם השכירות כלל הצמדה למדד ועדכון שכירות בכל אחת מתקופות האופציה.

   ביום 12 בספטמבר 2024 נחתם הסכם שכירות ואחזקה להפעלת גן האירועים כאמור עם צד ג' לתקופה של 48 חודשים וכן 3 תקופות אופציה של 72 חודשים כל אחת, אשר יסתיימו ביום 30 בספטמבר 2046, הסכם השכירות ואחזקה כלל הצמדה ועדכון שכירות בכל אחת מתקופות האופציה. ההתקשרות עם הצד הקשור פסקה עם קבלת הנכס על ידי צד ג'.

2. ביום 31 בדצמבר 2021 חתמה החברה עם שותפות בעלת זיכיון להפעלת סניף קפה לנדוור המצוי במתחם שטח קניון אם הדרך על הסכם שכירות לתקופה של 36 חודשים ולשתי תקופות אופציה של 36 חודשים אשר יסתיימו ביום 31 בדצמבר 2029. הסכם השכירות כלל הצמדה למדד ועדכון שכירות בכל אחת מתקופות האופציה.

   ביום 25 במרס 2024, חתמה החברה עם צד ג' על הסכם שכירות ואחזקה להפעלת סניף הקפה כאמור לתקופה של 36 חודשים וכן 2 תקופות אופציה של 60 חודשים כל אחת, אשר יסתיימו ביום 31 במרס 2037, הסכם השכירות האחזקה כלל הצמדה למדד, עדכון שכירות בכל אחת מתקופות האופציה וכן תשלומים נוספים כתלות בפדיון. ההתקשרות עם הצד הקשור פסקה עם קבלת הנכס על ידי צד ג'.

3. ביום 7 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון חברת א.ש אוסטרליה ישראל, הנמנית על בעלי מניות החברה, וזאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של א.ש אוסטרליה ישראל, בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות ההקלות את תנאי העסקת מר רן אקריש, אחיו של אחד מבעלי השליטה בחברת א.ש אוסטרליה ישראל, מר שלמה אקריש, המועסק כמנהל קניון אם הדרך במשרה מלאה ובתמורה לשכר חודשי בסך של 14 אלפי ש"ח ברוטו (להלן - "השכר החודשי") רטרואקטיבי החל מיום 22 באוקטובר 2025. כמו כן, מר רן אקריש יהא זכאי לתנאים סוציאליים (הפרשות סוציאליות, חופשה שנתית, רכב, מחלה והבראה), ובלבד שהשכר החודשי לא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק. מובהר כי מלבד השכר החודשי, מר רן אקריש לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת מהחברה או מי מטעמה.

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

1. כללי

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מבוצעת על ידי הנהלת החברה בהתאם למדיניות הנקבעת על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים, הכוללת מדיניות ספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, וכן עקרונות שימוש במכשירים פיננסיים.

2. חשיפה לשינוי בשערי החליפין ואינפלציה

נכון למועדי הדיווח לחברה אין התחייבויות פיננסיות או נכסים פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן. כמו כן, בשים לב לעובדה שעיקר הסכמי השכירות של נכס נדל"ן להשקעה שהחברה משכירה לצדדים שלישיים בחכירה תפעולית הינם צמודים למדד המחירים לצרכן, להמשך העלייה עשויה להיות השפעה תזרימית חיובית על החברה.

3. סיכוני אשראי

א. נכון למועדי הדיווח יתרת המזומנים של החברה מופקדת בתאגידים בנקאיים שונים בישראל. ההנהלה מבצעת באופן שוטף הערכה בדבר איתנותם הפיננסית של המוסדות הפיננסיים עימם החברה מתקשרת. בהתאם, להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך.

ב. ההנהלה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות, לרבות בדיקה פרטנית של כל לקוח פוטנציאלי חדש ובהתאם קובעת את היקף ההתקשרות עמם. נכון למועדי הדיווח יתרת הלקוחות שלהערכת הנהלת החברה חלה פגיעה בערכם ולפיכך הוכרה בגינם הפרשה להפסדי אשראי, מתבססת בעיקרה על שיקולים ספציפיים. הגורמים העיקריים שהובאו בחשבון במסגרת קביעת ההפרשה לירידת ערך לקוחות הינם היכרות החברה עם הלקוחות והיסטוריית הפעילות מולם, עומק הפיגור, מצבם הפיננסי של הלקוחות כפי שידוע לחברה ואיכות הביטחונות הקיימים בגינם.

ג. להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים	1,155	984
פיקדון משועבד	612	587
לקוחות	1,084	903
חייבים ויתרות חובה	12	12
סה"כ	2,863	2,486

להלן גיול חובות של לקוחות:

	31 בדצמבר			
	2025		2024	
	אלפי ש"ח			
	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך
אינם בפיגור	1,023	-	809	-
פיגור של מעל 121 יום	63	(2)	345	(251)

ד. אודות גובה הפרשה להפסדי אשראי והתנועה בה, ראה ביאור 5 לעיל.

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

4. סיכוני נזילות

החברה מממנת את צרכי הפעילות השוטפת באמצעות יתרות שוטפות הכוללות מזומנים ומקורות מימון חיצוניים הכוללים הלוואה מתאגיד בנקאי (לרבות חלויות שוטפות).

מדיניות החברה לנהל את נזילותה על ידי בחינת תחזיות שוטפות לשם ניהול המזומנים לצרכים התפעוליים במהלך העסקים הרגיל.

להלן מועדי פירעון חוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל אומדן תשלומי ריבית של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הלוואה מתאגיד בנקאי (לרבות חלות שוטפת)	4,247	4,203	83,583	-	92,033
ספקים ונותני שירותים	1,213	-	-	-	1,213
הלוואת בעלים	-	1,361	-	-	1,361
דמי ניהול לבעלי מניות (*)	-	-	10,559	-	10,559
פיקדונות שוכרים	257	-	336	-	593
זכאים ויתרות זכות	494	-	-	-	494
סה"כ	6,211	5,564	94,478	-	106,253

להלן מועדי פירעון חוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל אומדן תשלומי ריבית של החברה ליום 31 בדצמבר 2024:

	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הלוואה מתאגיד בנקאי (לרבות חלות שוטפת)	4,545	4,519	92,850	-	101,914
ספקים ונותני שירותים	1,779	-	-	-	1,779
הלוואת בעלים	-	1,300	-	-	1,300
דמי ניהול לבעלי מניות (*)	-	-	7,523	-	7,523
פיקדונות שוכרים	280	9	254	83	626
זכאים ויתרות זכות	423	-	-	-	423
סה"כ	7,027	5,828	100,627	83	113,565

(*) הנהלת החברה מניחה כי דמי ניהול לבעלי מניות ישולמו בתום התקופה המקסימלית המוגדרת בהסכם שנחתם בין החברה לנותני השירותים לכל אחד ממועדי הדיווח.

ביאור 18 - אירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

ביום 19 בנובמבר 2025 הוגשה על ידי החברה יחד עם שוכרת אשר מיועדת להשכיר יחידה מסחרית במתחם קניון אם הדרך (להלן - "התובעות" ו-"המושכר", בהתאמה) תביעה לבית המשפט השלום בתל אביב-יפו לפינוי שוכרת קיים מהמושכר (להלן - "הנתבעת"), בטענה כי הסכם השכירות הבלתי המוגנת אשר נחתם בין הצדדים, על כלל תקופות האופציה אשר ניתנו על פיו (להלן - "ההסכם") פקע ביום 1 באפריל 2025. מנגד, הנתבעת העלתה טענה בדבר קיומה של מערכת יחסים לא פורמלית בין הצדדים, במסגרתה התקבלו הסכמות בעל פה ו/או בכתב ו/או בהתנהגות, השונות מההסכם שנחתם, אשר מקנה לנתבעת זכות שכירות עד שנת 2032. ביום 5 בפברואר 2026 התקיים דיון בתיק בפני שופטת, במהלכו הוצע לצדדים הצעת פשרה למתן פסק דין לפינוי בהסכמה במועד נדחה. בעוד הנתבעת הודיעה במעמד הדיון כי היא מסכימה להצעה, ביקשו התובעות שהות למתן הודעה מטעמן. ביום 19 בפברואר 2026 הגישו התובעות הודעה לבית המשפט במסגרתה הודיעו כי הן אינן יכולות להסכים להצעת הפשרה ונקבע דיון להוכחות ליום 4 במאי 2026. בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה אך יצוין כי הנתבעת משלמת לחברה שכר דירה ודמי ניהול בהתאם לתנאים החוזיים אשר נחתמו בין החברה לשוכרת החדשה.

בית חרות ליש - חברה לפיתוח בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרס 2026

(בלתי מבוקרים)

בית חרות ליש - חברה לפיתוח בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרס 2026
(בלתי מבוקרים)

ה ת ו כ ן

	עמוד
דוח סקירה	2
תמצית דוחות כספיים ביניים (בלתי מבוקרים)	
תמצית דוחות על המצב הכספי	3
תמצית דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל	4
תמצית דוחות על השינויים בהון העצמי	5
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים	6
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים	7-15

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

מספר: 7764
תאריך: ח' באב תשפ"ו
22 ביולי 2026

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של בית חרות ליש - חברה לפיתוח בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של בית חרות ליש - חברה לפיתוח בע"מ (להלן - החברה) הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2026, את הדוחות התמציתיים על הרווח (ההפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

פסקת הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2ב' לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה ותוכניות ההנהלה לנקיטה בפעולות פיננסיות לטובת השגת מקורות מימון הנדרשים על מנת לאפשר לחברה לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

Certified Public Accountants
Fahn Kanne & Co. is the Israeli member firm of Grant Thornton International Ltd.

בית חרות ליש - חברה לפיתוח בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי

	31 במרס		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים	741	355	1,155
פיקדון משועבד	606	594	612
לקוחות	1,089	966	1,084
חייבים ויתרות חובה	89	29	79
סה"כ נכסים שוטפים	2,525	1,944	2,930
נכסים שאינם שוטפים			
רכוש קבוע, נטו	286	376	314
נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד	161,000	164,500	161,000
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	161,286	164,876	161,314
סה"כ נכסים	163,811	166,820	164,244
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלות שוטפת של הלוואה מתאגיד בנקאי	3,426	3,426	3,426
ספקים ונותני שירותים	994	1,325	1,213
זכאים ויתרות זכות	196	343	820
פיקדונות משוכרים	278	289	257
הלוואת בעלים	1,313	1,251	1,296
סה"כ התחייבויות שוטפות	6,207	6,634	7,012
התחייבויות שאינן שוטפות			
פיקדונות משוכרים	335	326	336
דמי ניהול לבעלי מניות	10,018	7,198	9,303
הלוואה מתאגיד בנקאי	77,951	81,381	78,809
הפרשה לפיצויים	172	176	172
התחייבות מיסים נדחים, נטו	16,897	17,594	16,895
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	105,373	106,675	105,515
שעבודים וערבויות			
הון			
הון מניות	1,000	1,000	1,000
פרמיה על מניות	18,706	18,706	18,706
קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה, נטו	2,153	2,153	2,153
יתרת עודפים	30,372	31,652	29,858
סה"כ הון	52,231	53,511	51,717
סה"כ התחייבויות והון	163,811	166,820	164,244

יריב לרנר	**שלמה עקריש**	**ישי שמע לב ארי**
דירקטור	**דירקטור**	**סמנכ"ל כספים**
א.ס.י.ב אחזקות בע"מ	**א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות**	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 22 ביולי 2026.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים

תמצית דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מהשכרת מבנה	3,734	3,416	14,840
עלות מהשכרת מבנה	(1,025)	(1,000)	(4,378)
רווח גולמי	2,709	2,416	10,462
שערוך נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן	-	-	(3,520)
הוצאות הנהלה וכלליות	(742)	(707)	(3,137)
רווח תפעולי	1,967	1,709	3,805
הוצאות מימון, נטו	(1,451)	(1,578)	(6,167)
רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)	516	131	(2,362)
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	(2)	(199)	500
רווח (הפסד) לתקופה	514	(68)	(1,862)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים

תמצית דוחות על השינויים בהון העצמי

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה, נטו	יתרת עודפים	סך הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	1,000	18,706	2,153	29,858	51,717
רווח לתקופה	-	-	-	514	514
יתרה ליום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)	1,000	18,706	2,153	30,372	52,231

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה, נטו	יתרת עודפים	סך הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	1,000	18,706	2,153	31,720	53,579
הפסד לתקופה	-	-	-	(68)	(68)
יתרה ליום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) קופץ 1 לסדר	1,000	18,706	2,153	31,652	53,511

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה, נטו	יתרת עודפים	סך הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2025	1,000	18,706	2,153	31,720	53,579
הפסד לשנה	-	-	-	(1,862)	(1,862)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	1,000	18,706	2,153	29,858	51,717

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לתקופה	514	(68)	(1,862)
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(76)	299	5,510
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	438	231	3,648
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	-	-	(7)
שיפורים בנכס נדל"ן להשקעה	-	-	(20)
שינוי בפיקדון משועבד	6	(7)	(25)
מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה	6	(7)	(52)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי	(858)	(853)	(3,425)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון	(858)	(853)	(3,425)
שינוי ביתרת מזומנים	(414)	(629)	171
יתרת מזומנים לתחילת התקופה	1,155	984	984
יתרת מזומנים לסוף התקופה	741	355	1,155

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
פחת	28	14	83
ריבית בגין הלוואת בעלים	17	15	60
שערוך נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	-	3,520
שינוי בהתחייבות מסים נדחים, נטו	2	199	(500)
שינוי בהפרשה לפיצויים	-	-	(4)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
עליה בלקוחות	(5)	(63)	(181)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(10)	52	2
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(219)	(454)	(566)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(624)	(80)	397
עליה (ירידה) בפיקדונות משוכרים	20	(11)	(33)
עליה בדמי ניהול לבעלי מניות	715	627	2,732
סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	(76)	299	5,510

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו / התקבלו במהלך התקופה עבור:			
ריבית ששולמה	(1,262)	(1,399)	(6,429)
ריבית שנתקבלה	-	-	24

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים
(בלתי מבוקרים)

ביאור 1 - כללי

א. בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ (להלן - "החברה") הוקמה בישראל בספטמבר 1996 במטרה לנהל מרכז מסחרי אשר הקמתו הושלמה בשנת 2000 (להלן - "קניון אם הדרך") החולש על שטח של 17,000 מ"ר, בסמוך למושב, הידוע כגוש 8,338, חלק מחלקות 101 ו-103, המהווה חלק ממשבצת הקרקע של המושב. בשנת 2014 החלה החברה בהקמת מתחם מלונאות וספא (להלן - "המלונית") בקניון אם הדרך בשטח ברוטו של 324 מ"ר.

ב. מצבה הכספי של החברה

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם במהלך השנים האחרונות, חלו עליות בשיעורי האינפלציה ובשיעורי הריבית בארץ ובעולם שנבלמו במידת מה בשנת 2025. בחודש נובמבר 2025 בנק ישראל הוריד את הריבית בשיעור של 0.25% ובחודש ינואר 2026 בנק ישראל הוריד בשנית את שיעור הריבית בשיעור דומה. לאחר תאריך הדיווח, בנק ישראל הוריד שוב את שיעור הריבית בשיעור מצרפי של 0.5%. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ריבית בנק ישראל הינה בשיעור של 3.5%.

לשיעור הריבית הנוכחי הייתה השפעה שלילית על החברה בגין התחייבויותיה כלפי תאגיד בנקאי אשר נושאות ריבית בשיעור משתנה. בגין עליות הריבית כאמור, הוצאות המימון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 הינן כ- 1,262 אלפי ש"ח. כמו כן, החברה נאלצת לשאת בתשלומי ריבית משמעותיים יותר בגין הלוואות והתחייבויות, דבר שהכביד במידה ניכרת על פעילות החברה ולקשיים תזרימים. בשים לב למצבת התחייבויות החברה אשר בגינן מחויבת החברה לעמידה באמת מידה פיננסית, קיימת לה חשיפה ניכרת בגין השינויים במשק. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עמדה באמת מידה פיננסית. בשים לב לאמור, נכון ליום 31 במרס 2026 לחברה קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 3,682 אלפי ש"ח.

בשים לב למצבת התחייבויות החברה, להערכת הנהלת החברה, שיעורי הריבית במצבם הנוכחי צפויה להמשיך ולהשפיע בצורה שלילית על החברה. יודגש כי כחלק מהמשך פעילות החברה ובמימוש תוכניותיה, נוקטת הנהלה פעולות אקטיביות לצורך השגת המימון הנדרש לה לצורך המשך פעילותה הכוללת, בין היתר, חתימה על הסכם להעמדת מסגרת אשראי בהתאם לסכום שיידרש לחברה וזאת עד לסכום של 4,000 אלפי ש"ח לטובת החברה על ידי שניים מבעלי מניותיה במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטתם אשר תישא שיעור ריבית על פי תקנות מס הכנסה, כאשר מסגרת האשראי תתחדש כל שלושה חודשים, וההלוואות ייפרעו מעת לעת, בכפוף לכך שתזרים המזומנים של החברה יאפשר זאת, והכול לתקופה מקסימאלית של עד ליום 31 בדצמבר 2026 ו/או חתימה על תוספת להסכם מקורי בין החברה לבעלי המניות מחודש דצמבר 2021, במסגרתה התחייבו שניים מבעלי מניותיה שלא למשוך את דמי הניהול אשר נאמדים בסך של כ- 9.3 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וזאת ככל ותזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה של 24 חודשים לפחות לא יאפשר את המשך פעילותה השוטפת של החברה לרבות פירעון ועמידה באמת מידה פיננסית בגין הלוואה שניטלה מתאגיד בנקאי ו/או מחזור תנאי הלוואה מתאגיד בנקאי.

החברה בוחנת באופן שוטף את תזרים המזומנים הנדרש לשם מימון הפעילות השוטפת ופירעון החובות העתידיים. לעמדת הנהלת החברה יהיה ביכולתה לעמוד במחויבויותיה בהגיע מועד פירעונן בהתבסס על תקציב חזוי לתקופה של 24 חודשים הלוקח בחשבון את מחזור תנאי הלוואה מתאגיד בנקאי, התחייבות בעלי המניות שלא למשוך את דמי הניהול והעמדת מסגרת האשראי כאמור לעיל.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים
(בלתי מבוקרים)

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. השפעת מלחמת 'חרבות ברזל' על הפעילות העסקית של החברה

ביום 7 לאוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס ובעקבות זאת הכריזה מדינת ישראל על מצב מלחמה ועל גיוס מילואים רחב היקף (להלן - "המלחמה"). במקביל התפתחה חזית לחימה גם בגבול הצפון מול ארגון הטרור חיזבאללה. לאורך התקופות שחלפו מאותו מועד, מדינת ישראל היתה מצויה במצב מלחמה שעצימותה וגזרותיה משתנות מעת לעת. המלחמה הינה אירוע חריג בעל השלכות ביטחוניות וכלכליות אשר היקפן ותוצאתן אינם ניתנים לחיזוי. בעקבות המלחמה, נקטה מדינת ישראל בצעדים משמעותיים לשמירה על ביטחון תושבי ישראל, אשר יש להם השפעה ניכרת על הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה ועל חלק מן הישויות המדווחות. בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת מלחמה ובעקבותיו חלה דעיכה בלחימה במרבית החזיתות.

ביום 28 בפברואר 2026 פתחה ישראל במבצע "שאגת האריה" אשר כלל מתקפה משולבת של ישראל וארצות הברית כנגד מטרות ממשל ומטרות צבאיות באיראן אשר בעקבותיה איראן הגיבה בירי טילים וכתב"מים כלפי ישראל ומדינות נוספות באזור. בעקבות ההתפתחויות, ארגון הטרור חיזבאללה פתח בירי כלפי מדינת ישראל אשר הרחיבה בתגובה את חזית הלחימה בגבול הצפון. כתוצאה מהאמור, הוכרז מצב חירום במדינה, ונגרמו השלכות והגבלות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, מדיניות של "שמיים סגורים", הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמערכת החינוך וכן ירידה בהיקף כוח העבודה, הנובעת בין היתר, מגיוס מילואים. כחלק מההתלקחות סגרה איראן את מיצרי הורמוז המהווים עורק תעבורה ימי מרכזי ובעקבות זאת, הגיבה ארצות הברית במצור ימי למניעת תנועת כלי שיט איראניים. כתוצאה מהאמור חלו שיבושים בהיקפי אספקת הנפט וחלו עליות מחירים במחירי הנפט.

ביום 8 באפריל 2026 התגבשה הפסקת אש זמנית בין ארצות הברית ואיראן והצדדים החלו בשלבי משא ומתן לגיבוש הסכם קבע. בהמשך לאמור, ביום 13 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש גם בגבול הצפון ומדינת ישראל פתחה במשא ומתן מול מדינת לבנון, אך למרות זאת נמשכת לחימה בגבול הצפון, בעיקר בדרום לבנון.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא המלחמה ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות. בשל העובדה שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה המאופיין 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. למלחמה לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים
(בלתי מבוקרים)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות הביניים") נערכו במתכונת מתומצתת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים. דוחות הביניים אינם כוללים את כל הגילוי הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים המצורפים אליהם.

הכללים החשבונאים ושיטות החישוב שיושמו בעריכת דוחות הביניים הינם עקביים לכללים ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך ורווח והפסד, הפרשות והתחייבויות מסים נדחים.

הדוחות על הרווח (ההפסד) הכולל מוצגים בהתאם לשיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה.

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - "תקני IFRS Accounting Standards").

2. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים חשבונאים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 1 נדרש, בין היתר, לתת גילוי באשר לכללי החשבונאות שיישומם כרוך באומדנים ובשיקולי דעת בעלי רגישות ניכרת לאירועים עתידיים, אשר התרחשותם עשויה להשפיע על הסכומים המדווחים.

ראה ביאור 2ב' בדבר פירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

3. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות").הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח המהווה את מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה.

4. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים

א. נכסים הצמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד"), שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, מותאמים בכל תקופה לשיעור עליית המדד בפועל בתקופה המתייחסת לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה. יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביהן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך הדיווח (המדד בגין חודש נובמבר).

ב. הפרשי הצמדה מוכרים בעת התהוותם, במסגרת הסעיף הוצאות מימון או הכנסות מימון לפי העניין.

5. מזומנים

מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, כולל פיקדונות לזמן קצר אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש, שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על 3 חודשים.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים
(בלתי מבוקרים)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. (המשך)

6. פיקדון משועבד

פיקדון משועבד כולל סכומים שהחברה הפקידה לטובת רשות מקרקעי ישראל.

7. נכס נדל"ן להשקעה

נכס נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נכס נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות רכישה ישירות. בתקופות עוקבות נכס נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן כאמור אינו מופחת.

נכס נדל"ן להשקעה נגרע מהספרים בעת מימוש או כשהשימוש בו פסק באופן קבוע ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. רווח או הפסד הנובעים מגריעת נכס נדל"ן להשקעה המטופל בעלות כאמור נזקפים לרווח או הפסד.

8. הכרה בהכנסות

החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות המציג מודל יחיד וכוללני להכרה בהכנסה וקובע שתי גישות להכרה בהכנסה לפיהן ההכנסה תוכר על פני תקופת החוזה או בנקודת זמן ספציפית וכולל 5 שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה:

- זיהוי חוזה עם לקוח;
- זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה;
- קביעת מחיר העסקה (בהקשר זה התקן מתווה עקרונות הנוגעים להתחשבות ברכיבי תמורה משתנה, תמורות שאינן במזומן ורכיב מימון משמעותי);
- הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות תוך התבססות על יחסי מחירי המכירה הנפרדים;
- הכרה בהכנסה עם קיום מחויבות ביצוע, לאורך זמן או בנקודת זמן, לפי העניין.

הכנסות מוכרות כאשר הלקוח משיג 'שליטה' על סחורה או שירות.

במסגרת קביעת מחיר העסקה מובאים בחשבון תנאי החוזה והפרקטיקות העסקיות הנהוגות בחברה. מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. התמורה שהובטחה בחוזה עם לקוח יכולה לכלול סכומים קבועים, סכומים משתנים, או את שניהם. כמו כן, במידת הצורך בקביעת מחיר העסקה נבחנת התקיימות רכיב מימון משמעותי, רכיבי תמורה שאינם במזומן ותמורה לשלם ללקוח.

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסות מפעילות החברה:

- **<u>הכנסות מדמי שכירות</u>**

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השכירות.

- **<u>הכנסות מדמי ניהול ואחזקה</u>**

הכנסות מדמי ניהול ואחזקה מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת מתן השירות.

מקדמות שהתקבלו משוכרים על חשבון תשלומי שכר דירה עתידיים נרשמים כהתחייבות פיננסית. כמו כן, סכומי פיקדונות שנתקבלו מלקוחות להבטחת תשלומי שכר דירה במסגרת חוזי שכירות לטווחים ארוכים משנה נרשמים כהתחייבות פיננסית ומוכרים ברווח והפסד בתום חוזי השכירות.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים
(בלתי מבוקרים)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. (המשך)

9. הפרשות בגין תביעות משפטיות

החברה כוללת בדוחות הכספיים הפרשות בגין תביעות משפטיות כאשר לחברה קיימת מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, לשאת במשאבים כלכליים כתוצאה מאירועי העבר, צפוי (יותר סביר מאשר לא) שיידרש שימוש במשאבים כלכליים לסילוק המחויבות וסכום המחויבות ניתן להערכה באופן מהימן.

10. מיסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים בשל הפרשים בין הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס הכנסה.

המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מסים אלה יזקפו לרווח או הפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים הכלול בדוחות על הרווח (ההפסד) הכולל נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת. מסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

מסים נדחים שמקורם בהפרשים זמניים המיוחסים לנכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מחושבים בהתבסס על שיעורי המס שיחולו בעת מימוש הנכס.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים שאינם שוטפים והתחייבויות שאינן שוטפות, בהתאמה. מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוזית ברת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

נכון למועדי הדיווח הכירה החברה בנכסי מסים נדחים במגבלת הסכום שצפוי לניצול בעתיד הנראה לעין כנגד התחייבות למס בגין הפרשי עיתוי באותו הסכום.

11. נכסים פיננסיים

סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של החברה לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. נכסים פיננסיים מסווגים בעת ההכרה לראשונה באחת מקטגוריות הסיווג המפורטות להלן.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש אלא אם, ורק כאשר חל שינוי במודל העסקי של החברה. סיווג מחדש מיושם מכאן ולהבא.

<u>השקעות במכשירי חוב</u>:

השקעות במכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת

נכסי חוב אשר מקיימים במצטבר שני התנאים הבאים: המודל העסקי של החברה הינו להחזיק בנכס הפיננסי לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה, נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים כאמור נמדדים בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפסדים מהפסדי אשראי.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים
(בלתי מבוקרים)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. (המשך)

12. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי צפויים (expected credit' loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד תוך אבחנה בין שני המצבים להלן:

א. מכשיר פיננסי אשר לא חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלו מאז מועד ההכרה לראשונה בו או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח; או

ב. מכשיר פיננסי אשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלו מאז מועד ההכרה לראשונה בו ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מעריכה בכל תאריך דיווח האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בדרך של שימוש במידע סביר וניתן לביסוס, הניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. במסגרת זו, כאשר נקבע כי סיכון האשראי נמוך, החברה מניחה כי לא חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי של הפריט הנבחן.

לגבי לקוחות, החברה מיישמת גישה מקלה לפיה ההפרשה להפסד אשראי חזוי נמדדת לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. סכום הפסד אשראי חזויים מוכר ברווח או הפסד.

13. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים בדוחות על המצב הכספי בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית או משפטית ברת אכיפה לקיזוז וקיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או בו זמנית. זכות חוקית ברת אכיפה לקיזוז מתקיימת כאשר הינה ניתנת לאכיפה בכל עת, הן במהלך העסקים הרגיל והן במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון וכן אינה מותנית באירוע עתידי כלשהו.

14. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס השווי הוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות, במידה וקיימות. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה מוצגות לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את העלויות הישירות. הריבית האפקטיבית נזקפת לדוחות רווח והפסד במסגרת סעיף המימון. התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד או לשער החליפין, הנמדדות בעלות מופחתת, משוערכות בכל תקופה בהתאם לשינויים במדד או בשער החליפין, לפי העניין.

אשראי לזמן קצר שאינו חורג מתקופת האשראי המקובלת בענף, מוצג בדרך כלל בערכים נומינליים, ללא היוון.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים
(בלתי מבוקרים)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. (המשך)

15. גריעת מכשירים פיננסיים

<u>נכסים פיננסיים</u>

נכס פיננסי נגרע כאשר:
- פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי; או
- החברה מעבירה את הנכס הפיננסי וההעברה כשירה לגריעה.

אם החברה לא העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות של הנכס המועבר, אך כל הסיכונים וההטבות גם לא נותרו בידיה והחברה שומרת את השליטה על הנכס המועבר, החברה ממשיכה להכיר בנכס המועבר לפי מידת המעורבות הנמשכת שלה.

<u>התחייבויות פיננסיות</u>

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר ההתחייבות מסולקת, דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת.

16. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינו שנה.

17. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף הרלוונטיים לפעילות החברה

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024, המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) פרסם את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (IFRS 18, להלן - "התקן") אשר מציג מודל חדש למתכונת ההצגה במסגרת דוח רווח והפסד לעומת הנהוג כיום. התקן נועד לשפר את ההשוואתיות והעקביות של מתכונת הצגת המידע על ידי חברות למשקיעים באמצעות הדוחות הכספיים, תוך התמקדות במידע המדווח בדוח רווח או הפסד. התקן יחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1).

התקן קובע מבנה חדש של דוח רווח והפסד לפיו ההכנסות וההוצאות יסווגו לשלוש קטגוריות עיקריות: פעילות תפעולית, פעילות השקעה ופעילות מימון ולאחריהן תוצגנה שתי קטגוריות נוספות - מיסים על הכנסה ובמידת הצורך, פעילויות מופסקות. בנוסף, תידרש ברווח והפסד הצגה של שלושה סיכומי ביניים: רווח או הפסד תפעולי, רווח או הפסד לפני מימון ומיסים על הכנסה (למעט במקרה של בנקים וגופים פיננסיים דומים) ורווח או הפסד נקי.

בנוסף, התקן קובע כי חברה שעושה שימוש במדדי ביצוע ניהוליים שלא הוגדרו במסגרת תקני IFRS ולפיכך מהווים נתוני Non-GAAP, תידרש לדווח על נתונים כאמור גם במסגרת ביאורי הדוחות הכספיים ולצד זאת תיכלל התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים. כמו כן, התקן מספק עקרונות לגבי קיבוץ ופילוח מידע על בסיס מאפיינים דומים.

התקן מספק הנחיות נוספות בנוגע לדוח תזרים מזומנים ומבטל את הבחירה שהתאפשרה עד כה בהתייחס למדיניות החשבונאית בנוגע לסיווג ריבית ודיבידנדים בדוח תזרים מזומנים ומבהיר כי בחברות רגילות, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו ייכללו במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה בעוד שריבית ודיבידנדים ששולמו ייכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן ייכנס לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו וזאת בדרך של יישום למפרע תוך הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות דיווח קודמות.

החברה החלה בבחינת ההשפעות האפשריות של התקן על הדוחות הכספיים אך לא ניתן בשלב זה לקבוע את השפעתם האפשרית על הדוחות הכספיים.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים
(בלתי מבוקרים)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נבחנים באופן שוטף ומתבססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים, לרבות אירועים עתידיים אשר התרחשותם צפויה במידה סבירה לאור הנסיבות הקיימות. הקבוצה מבצעת אומדנים והנחות לגבי התרחשויות עתידיות. מעצם טבעם, נדיר שאומדנים חשבונאיים אלה יהיו זהים לתוצאות בפועל. האומדנים וההנחות אשר מגלמים את החשיפה הגבוהה ביותר לשינויים מהותיים בסכום של נכסים והתחייבויות בשנת הכספים העוקבת, מפורטים להלן:

1. <u>מדידת שווי הוגן</u>

שווי הוגן לצרכי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (דהיינו, 'מחיר יציאה' (exit price)). מדידת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק, ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה, ובכלל זאת, את המצב והמיקום של נכס וכן מגבלות (אם קיימות) על מכירת נכס או על שימוש בו. מדידת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

בהתייחס למדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (כגון נכס נדל"ן להשקעה) מדידת השווי ההוגן מביאה בחשבון את יכולת משתתף שוק להפיק הטבות כלכליות מהנכס בשימוש המיטבי של הנכס.

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות גישת השוק ו/או גישת ההכנסה. במקרים בהם נעשה שימוש בטכניקות הערכה מרובות בכדי למדוד שווי הוגן, התוצאות מוערכות בהתחשב בסבירות של הטווח של הערכים של תוצאות אלה ומדידת השווי ההוגן היא הנקודה בטווח שמייצגת באופן הטוב ביותר שווי הוגן באותן הנסיבות.

מדידת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות;

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

במקרים בהם הנתונים המשמשים במדידה עשויים להיות מסווגים בתוך רמות שונות של מדרג השווי ההוגן, אזי מדידת השווי ההוגן מסווגת בכללותה באותה רמה של מדרג השווי ההוגן כרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. מדיניות החברה היא להכיר בהעברות כלשהן בין רמות מדרג השווי ההוגן בתום תקופת הדיווח בה אירע השינוי.

באמידת שווי הוגן מניחה ההנהלה הנחות שונות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בבחירת טכניקת הערכת השווי, קביעת ההנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות לרבות קביעת השימוש המיטבי בנכס לא פיננסי ובסיווג מדידת השווי ההוגן במדרג השווי ההוגן.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים
(בלתי מבוקרים)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)

2. <u>שווי הוגן של נכס נדל"ן להשקעה</u>

נכס נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. במדידת השווי ההוגן כאמור מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק. בין ההנחות ששימשו במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, הנחות בדבר הכנסות שכירות מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, תקופת השכירות, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי, עלויות ניהול וארנונה והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור נכס נדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים.

3. <u>מיסים נדחים</u>

החברה רושמת נכסי מס נדחים והתחייבויות מס נדחות על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס.

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד

השווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה נקבע מדי שנה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי אשר הינו בעל ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן מהסוג האמור. בנוסף, המדיניות ותהליכי ההערכה במדידת שווי הוגן של נכס נדל"ן להשקעה נבחנים על בסיס עתי בידי סמנכ"ל הכספים תוך התייעצות עם צוות מומחים חיצוני בתחום של הערכות שווי על מנת לקבוע האם חל שינוי מהותי בשווי הנכס. תהליכי ההערכה כוללים, בין היתר, הערכות שווי כלכליות פנימיות המבוססות על מתודולוגיית הערכה דומה, בחינת שיטות לתיקוף ולכיול טכניקות ההערכה בהן נעשה שימוש. כמו כן, מתבצע ניתוח של מהות שינויים משמעותיים שאירעו בנכס, בחינת עסקאות דומות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. בכך פועלת החברה להבטיח שטכניקות ההערכה משקפות באופן נאות את שווי הנכס למועד המדידה.

בבחינה שנעשתה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026, קבעה הנהלת החברה כי לא חלו שינויים משמעותיים בשווי ההוגן של נכס הנדל"ן להשקעה, בהשוואה לשווי ההוגן שנקבע ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 4 - תלויות

כנגד החברה עומדות מספר תביעות בסכום מצרפי מינימאלי של 1,711 אלפי ש"ח בגין נזקי גוף שנגרמו למספר תובעים שונים. לדעת יועציה המשפטיים קיים לחברה כיסוי ביטוחי מספק וככל שהחברה עשויה להידרש במשאבים כספיים לסילוק מחויבויות אפשריות מכוח התביעות אז להערכת יועציה המשפטיים של החברה חשיפה כאמור מוגבלת בגובה סכום ההשתתפות העצמית של החברה שאמור להיות לא מהותי בנסיבות העניין.

נספחים ד'1-ד'2

דוחות דירקטוריון בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ

בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ
("החברה")
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**").

דוח זה מצורף לדוח העסקה של אספן גרופ בע"מ ("**אספן**"), המפורסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל השליטה בה), התשס"א-2001 ("**דוח העסקה**"), לאישור הסכם רכישת מניות, לפיו תרכוש אספן את החזקות א.ס.י.ב אחזקות בע"מ ("**א.ס.י.ב**") וא.ש אוסטרליה החזקות בע"מ ("**אוסטרליה**") בהון החברה, כך שעם השלמת העסקה תחזיק אספן בכ-73.7% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, אשר יקנו לה 100% מהזכויות הכלכליות בה.[1]

א. <u>תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית</u>

1. <u>כללי</u>

החברה התאגדה ונרשמה בישראל בחודש ספטמבר 1996, כחברה פרטית מוגבלת במניות. החברה מחזיקה בזכויות חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל עד ליום 10 בספטמבר 2046, בחלקה 290 בגוש 8338, בשטח כולל של 11.393 דונם, הכוללים מרכז מסחרי בן 3 קומות הידוע בשם "קניון M הדרך" ובקומות העליונות ב' ו-ג' מלון בוטיק "אדווה" ("**קניון M הדרך**"). לפרטים נוספים ראו סעיף 2 למתאר המצורף כנספח לדוח העסקה.

2. <u>תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה</u>

למועד הדוח, לחברה מגזר פעילות אחד, נדל"ן מניב, במסגרתו היא מחזיקה את הזכויות בקניון M הדרך.

3. <u>מבנה ההחזקות של החברה</u>

לפרטים אודות מבנה ההחזקות של החברה, ראו סעיף 2.3 למתאר המצורף כנספח לדוח העסקה.

4. <u>הסביבה העסקית</u>

לפרטים בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים, ראו סעיף 6 למתאר המצורף כנספח לדוח העסקה.

---

[1] יצוין כי על אף שהחזקותיהן של אוסטרליה וא.ס.י.ב בחברת בית חרות עומדות, כל אחת על כ-36.86% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא, בהתאם להסכמות בין בעלי המניות, זכאית כל אחת מהן ל-50% מהזכויות הכלכליות בחברה.

ב. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u>

1. <u>המצב הכספי</u>

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של החברה והשינויים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
סה"כ נכסים שוטפים	**2,930**	**2,555**	-
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**161,314**	**164,890**	-
סה"כ נכסים	**164,244**	**167,445**	הקיטון בסך הנכסים בתקופת הדוח נובע בעיקר מירידת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**7,012**	**7,153**	-
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**105,515**	**106,713**	הקיטון בהתחייבויות בתקופת הדוח נובע בעיקר מירידה ביתרת ההלוואות לזמן ארוך ומהקטנת התחייבות המיסים הנדחים, אשר קוזזו בחלקן מגידול בהתחייבויות לבעלי המניות.
סה"כ הון	**51,717**	**53,579**	הקיטון בהון העצמי בתקופת הדוח נובע בעיקר מההפסד שנרשם בתקופת הדוח.
סה"כ התחייבויות והון	**164,244**	**167,445**	-

2. <u>תוצאות הפעילות</u>

להלן ניתוח תוצאות הפעילות של החברה והשינויים שחלו בהן בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
הכנסות מהשכרת מבנה	14,840	14,562	-
עלות מהשכרת מבנה	(4,378)	(4,346)	-
רווח גולמי	**10,462**	**10,216**	-
שערוך נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן	(3,520)	18,709	השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהכרה בירידת שווי נדל"ן להשקעה במהלך תקופת הדוח, לעומת הכרה בעליית שווי בתקופה המקבילה אשתקד.
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,137)	(2,936)	-

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
רווח תפעולי	**3,805**	**25,989**	הקיטון ברווח התפעולי בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשינוי בשערוך הנדל"ן להשקעה.
הוצאות מימון, נטו	**(6,167)**	**(7,598)**	ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים.
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה (הטבת מס)	**(2,362)**	**18,391**	המעבר להפסד לפני מס נובע בעיקר מהשינוי בשערוך הנדל"ן להשקעה.
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	500	(4,191)	השינוי נובע בעיקר מהשפעת השינוי בתוצאות החברה על הוצאות המיסים והמיסים הנדחים.
רווח (הפסד)	**(1,862)**	**14,200**	המעבר להפסד בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשינוי בשערוך הנדל"ן להשקעה.

3. <u>נזילות</u>

להלן ניתוח הנזילות של החברה והשינויים שחלו בה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	3,648	4,377	קיטון בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משינויים בהון החוזר ובסעיפי ההתאמה לרווח הנקי.
תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(52)	(530)	הקיטון בתזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מירידה בהיקף ההשקעות שבוצעו במהלך השנה.
תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(3,425)	(3,418)	-

4. <u>מקורות מימון</u>

ליום 31 בדצמבר 2025, החברה מממנת את פעילותה בעיקר מפעילות שוטפת, מימון מתאגידים בנקאיים ומסגרת הלוואות בעלים.

לפרטים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 12 למתאר המצורף כנספח לדוח העסקה.

5. <u>הון חוזר</u>

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	2,930
התחייבויות שוטפות	7,012
עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים	4,082

הגירעון בהון החוזר נובע בעיקר מחלויות שוטפות של הלוואה בנקאית בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח לשנה וסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח בגין הלוואות בעלים. החברה בוחנת באופן שוטף את תזרים המזומנים הנדרש לצורך מימון הפעילות השוטפת והתחייבויותיה ופועלת לצמצום הגירעון בהון החוזר, ובכלל זה בוחנת בין היתר אפשרות למחזור ההלוואה הבנקאית שהועמדה לה; באפשרותה לנצל מסגרת אשראי שהועמדה לה מהבעלים שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת על סך של 2.8 מיליון ש"ח; וכן פירעון הלוואות הבעלים מבוצע מעת לעת בכפוף לעמידה בתזרים המזומנים. לפרטים נוספים, ראו ביאור 1ב לדוחות הכספיים.

ג. <u>היבטי ממשל תאגידי</u>

1. <u>מדיניות בנושא מתן תרומות</u>

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע למתן תרומות ולא תרמה כספים בתקופת הדוח.

2. <u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים</u>

למועד דוח זה, החברה הינה חברה פרטית, והיא לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות, התנש"ט-1999 ("**חוק החברות**"). כמו כן, בהתאם להיותה של החברה חברה פרטית כאמור, לא קבע הדירקטוריון את המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות.

3. <u>גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה</u>

החברה הינה חברה פרטית, ומשכך לא מינתה מבקר פנימי.

4. <u>גילוי בדבר רואי החשבון המבקרים של החברה</u>

רואי החשבון המבקרים של החברה הם פאהן קנה ושות' ("**רואי החשבון המבקרים**").

להלן טבלה המפרטת את עלויות הביקורת והשירותים שהתקבלו מרואי החשבון המבקרים בשנים 2025 ו-2024 (באלפי ש"ח):

ביקורת ודוחות מס		אחר	
2025	2024	2025	2024
67	65.5	-	-

הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים הוא האסיפה הכללית של החברה, אך היא רשאית להאציל את סמכותה זו לדירקטוריון, דרך כלל או לעניין מסוים ("**הגורם המאשר**"). בקביעת שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים, התבסס הגורם המאשר, בין היתר, על היקף העבודה הנדרש וכן ניהל משא ומתן לגבי התנאים המסחריים של ההתקשרות עימם.

ד. <u>גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי</u>

1. <u>אומדנים חשבונאיים קריטיים</u>

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

2. <u>פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד</u>

לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד של קניון M הדרך, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ראו סעיף 7.11.9 למתאר המצורף כנספח לדוח העסקה. יצוין ביחס להערכת השווי כאמור, כי למעריך השווי אין תלות במזמין ההערכה, וכי בהסכם השיפוי עם המעריך נקבעה מגבלת אחריות בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

3. <u>אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</u>

לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

4. <u>מורשי חתימה עצמאיים</u>

נכון למועד דוח זה, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

תאריך: 22 ביולי 2026

יריב לרנר	שלומי עקריש
דירקטור	**דירקטור**

בית חרות - ליש חברה לפיתוח בע"מ

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ("**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**").

דוח זה מצורף לדוח העסקה של אספן גרופ בע"מ ("**אספן**"), המפורסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל השליטה בה), התשס"א-2001 ("**דוח העסקה**"), לאישור הסכם רכישת מניות, לפיו תרכוש אספן את החזקות א.ס.י.ב אחזקות בע"מ ("**א.ס.י.ב**") וא.ש אוסטרליה החזקות בע"מ ("**אוסטרליה**") בהון החברה, כך שעם השלמת העסקה תחזיק אספן בכ-73.7% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, אשר יקנו לה 100% מהזכויות הכלכליות בה.[1]

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה, ודוח הדירקטוריון נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי המתאר של החברה, דוח הדירקטוריון לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, ודוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026, המצורפים לדוח העסקה ("**הדוחות הכספיים**").

למונחים בדוח הדירקטוריון תהיה המשמעות הנודעת להם בתשקיף, אלא אם צוין אחרת.

א. <u>תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית</u>

1. <u>כללי</u>

החברה התאגדה ונרשמה בישראל בחודש ספטמבר 1996 כחברה פרטית מוגבלת במניות. החברה מחזיקה בזכויות חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל עד ליום 10 בספטמבר 2046, בחלקה 290 בגוש 8338, בשטח כולל של 11.393 דונם, הכוללים מרכז מסחרי בן 3 קומות הידוע בשם "קניון M הדרך" ובקומות העליונות ב' ו-ג' מלון בוטיק "אדווה" ("**קניון M הדרך**"). לפרטים נוספים ראו סעיף 2 למתאר המצורף כנספח לדוח העסקה.

2. <u>תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה</u>

למועד הדוח, לחברה מגזר פעילות אחד, נדל"ן מניב, במסגרתו היא מחזיקה את הזכויות בקניון M הדרך.

---

[1] יצוין כי על אף שהחזקותיהן של אוסטרליה וא.ס.י.ב בחברת בית חרות עומדות, כל אחת על כ-36.86% מההון המונפק והנפרע בדילול מלא, בהתאם להסכמות בין בעלי המניות, זכאית כל אחת מהן ל-50% מהזכויות הכלכליות בחברה.

3. <u>מבנה ההחזקות החברה</u>

לפרטים אודות מבנה ההחזקות של החברה, ראו סעיף 2.3 למתאר המצורף כנספח לדוח העסקה.

4. <u>הסביבה העסקית</u>

לפרטים בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים, ראו סעיף 6 למתאר המצורף כנספח לדוח העסקה.

ב. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u>

1. <u>המצב הכספי</u>

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של החברה והשינויים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
סה"כ נכסים שוטפים	2,525	1,944	2,930	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מירידה ביתרת המזומנים ושווי המזומנים.
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	161,286	164,876	161,314	הקיטון ליום 31 במרץ 2026 לעומת יום 31 במרץ 2025, נובע בעיקר מירידה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
סה"כ נכסים	163,811	166,820	164,244	
סה"כ התחייבויות שוטפות	6,207	6,634	7,012	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מירידה ביתרת הזכאים ויתרות הזכות.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	105,373	106,675	105,515	השינוי ליום 31 במרץ 2026 בהשוואה ליום 31 במרץ 2025, נובע בעיקר מפירעון שוטף של הלוואות לזמן ארוך, אשר קוזז בחלקו מגידול בהתחייבויות לבעלי המניות.
סה"כ הון	52,231	53,511	51,717	-
סה"כ התחייבויות והון	163,811	166,820	164,244	-

2. <u>תוצאות הפעילות</u>

להלן ניתוח תוצאות הפעילות של החברה והשינויים שחלו בהן בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
הכנסות מהשכרת מבנה	3,734	3,416	14,840	-
עלות מהשכרת מבנה	(1,025)	(1,000)	(4,378)	-
רווח גולמי	2,709	2,416	10,462	הגידול ברווח הגולמי לתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהעלייה בהכנסות מהשכרת המבנה.
שערוך נכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן	-	-	(3,520)	-
הוצאות הנהלה וכלליות	742	707	3,137	-
רווח תפעולי	1,967	1,709	3,805	הגידול ברווח התפעולי בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהעלייה בהכנסות מהשכרת המבנה.
הוצאות מימון, נטו	(1,451)	(1,579)	(6,167)	-
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה (הטבת מס)	516	131	(2,362)	השינוי בתקופת הדוח לעומת שנת 2025, נובע בעיקרו מירידת ערך נדל"ן להשקעה שבוצעה בשנת 2025.
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	(2)	(199)	500	-
רווח (הפסד) לשנה	514	(68)	(1,862)	המעבר לרווח בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2025, נובע בעיקר מהעלייה ברווח התפעולי ומהקיטון בהוצאות המימון.

3. נזילות

להלן ניתוח הנזילות של החברה והשינויים שחלו בה בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	438	231	3,648	הגידול בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר משינויים בהון החוזר
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	6	(7)	(52)	-
תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(858)	(853)	(3,425)	-

4. מקורות מימון

ליום 31 במרץ 2026, החברה מממנת את פעילותה בעיקר מפעילות שוטפת, מימון מתאגידים בנקאיים ומסגרת הלוואות בעלים. לפרטים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 12 למתאר המצורף כנספח לדוח העסקה.

5. הון חוזר

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר של החברה ליום 31 במרץ 2026:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	2,525
התחייבויות שוטפות	6,207
עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים	3,682

הגירעון בהון החוזר נובע בעיקר מחלויות שוטפות של הלוואה בנקאית בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח לשנה וסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח הלוואות בעלים. החברה בוחנת באופן שוטף את תזרים המזומנים הנדרש לצורך מימון הפעילות השוטפת והתחייבויותיה ופועלת לצמצום הגירעון בהון החוזר, ובכלל זה בוחנת בין היתר אפשרות למחזור ההלוואה הבנקאית שהועמדה לה; באפשרותה לנצל מסגרת אשראי שהועמדה לה מהבעלים שיתרתה ליום 31 במרץ 2026 עומדת על סך של 2.8 מיליון ש"ח; וכן פירעון הלוואות הבעלים מבוצע מעת לעת בכפוף לעמידה בתזרים המזומנים. לפרטים נוספים, ראו ביאור 1ב לדוחות הכספיים.

ג. היבטי ממשל תאגידי

1. מדיניות בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע למתן תרומות ולא תרמה כספים בתקופת הדוח.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

למועד דוח זה, החברה הינה חברה פרטית, והיא לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, בהתאם להוראות התוספת הראשונה ללחוק החברות, התנש"ט-1999 ("**חוק החברות**"). כמו כן, בהתאם להיותה של החברה חברה פרטית כאמור, לא קבע הדירקטוריון את המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות.

3. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

החברה הינה חברה פרטית, ומשכך לא מינתה מבקר פנימי.

ד. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 2 ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

2. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לא חלו אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

3. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד דוח זה, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

תאריך: 22 ביולי 2026

יריב לרנר	שלומי עקריש
דירקטור	**דירקטור**

נספח ה' – דוח אירועים

בית חרות – ליש חברה לפיתוח בע"מ

("החברה")

<u>דוח אירועים</u>

<u>כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969</u>

ממועד חתימת הדוחות הכספיים ביניים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2026, קרי מיום 22 ביולי 2026, ועד למועד פרסום דוח העסקה של אספן גרופ בע"מ, בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001, לא חלו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

יריב לרנר	**שלמה עקריש**	**ישי שמע לב ארי**
דירקטור	דירקטור	סמנכ"ל כספים
א.ס.י.ב אחזקות בע"מ	א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ	

תאריך אישור דוח זה: 23 ביולי 2026