

# **ישרס אחזקות בע"מ**

**שנת 2025**

**30 במרץ 2026**

# **ישרס אחזקות בע"מ**

**שנת 2025**

## **חברי הדירקטוריון**

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל | שלמה איזנברג |
| דירקטור חיצוני         | עופר אלשיך   |
| דירקטור                | יצחק חלמיש   |
| דירקטור                | אילן טוקר    |
| דירקטורית חיצונית      | יוכבד יעקובי |

## **תוכן עניינים**

- פרק א - תיאור עסקי החברה**
- נספח א' – תיאור עסקי ישרס השקעות**
- פרק ב - דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני ישרס השקעות**
- פרק ג - דו"חות כספיים לשנת 2025 של החברה**
- פרק ד - פרטים נוספים**
- פרק ה - דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

**פרק א' – תיאור עסקי החברה**  
**תוכן עניינים**

**עמ'**

|                                                             |                                                      |    |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----|
| <b><u>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של החברה</u></b>    |                                                      |    |
| 1                                                           | פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה                    | 5  |
| 2                                                           | תחומי פעילותה של הקבוצה                              | 7  |
| 3                                                           | השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה                   | 8  |
| 4                                                           | חלוקת דיבידנדים                                      | 8  |
| <b><u>חלק שני - מידע אחר</u></b>                            |                                                      |    |
| 5                                                           | מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה               | 9  |
| 6                                                           | סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה | 9  |
| <b><u>חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</u></b> |                                                      |    |
| 7                                                           | תיאור פעילות הקבוצה                                  | 10 |
| <b><u>חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה</u></b>     |                                                      |    |
| 8                                                           | הון אנושי                                            | 10 |
| 9                                                           | הון חוזר                                             | 10 |
| 10                                                          | מימון ואשראי                                         | 11 |
| 11                                                          | רכוש קבוע                                            | 11 |
| 12                                                          | מיסוי                                                | 11 |
| 13                                                          | מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה                       | 11 |
| 14                                                          | הסכמים והתקשרויות מהותיים                            | 11 |
| 15                                                          | הסדר תיחום פעילות                                    | 11 |
| 16                                                          | הליכים משפטיים                                       | 11 |
| 17                                                          | יעדים ואסטרטגיה עסקית                                | 11 |
| 18                                                          | דיון בגורמי הסיכון                                   | 12 |

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1

#### ייסוד החברה

1.1

החברה נוסדה ביום 19 ביוני 2022 כחברה פרטית בבעלות מלאה של מלס-תים אחזקות בע"מ (לשעבר ערד השקעות ופתוח תעשייה בע"מ) ("מלס-תים אחזקות"), חברה ציבורית ישראלית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("הבורסה"). ביום 13 בספטמבר 2023 שינתה החברה את שמה מערד ייעודית 1 בע"מ לשמה הנוכחי.

החברה הוקמה כחלק משינוי מבנה בקבוצת מלס-תים אחזקות, אשר מטרתו הייתה פיצול החזקותיה של מלס-תים אחזקות בישראל להשקעות בע"מ, חברה ציבורית ישראלית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ("ישראל השקעות") ובחסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990) בע"מ ("חסין אש"), חברה פרטית ישראלית שהייתה בבעלות מלאה (במישרין ובעקיפין) של מלס-תים אחזקות, באופן שמניות ישראל השקעות וחסין אש שהוחזקו על ידי מלס-תים אחזקות תוחזקנה על ידי כלל בעלי המניות של מלס-תים אחזקות ("שינוי המבנה").

ביום 30 בינואר 2024 הושלם שינוי המבנה במסגרתו העבירה מלס-תים אחזקות לחברה ללא תמורה את כל אחזקותיה (כ- 61.29% במועד השלמת שינוי המבנה) בישראל השקעות וכל אחזקותיה (100%) בחסין אש (לרבות ההלוואה שהעמידה מלס-תים אחזקות לחסין אש), אשר כשלב מקדמי לשינוי המבנה חולקו מניות החברה כדיבידנד בעין לבעלי המניות של מלס-תים אחזקות. יצוין, כי במסגרת שינוי המבנה נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה. עוד יצוין, כי החל ממועד הקמת החברה ועד ביצוע שינוי המבנה לא היתה לחברה כל פעילות, והיא ביצעה אך ורק פעולות הנדרשות לצורך פרסום תשקיף הרישום למסחר של מניותיה וביצוע שינוי המבנה כאמור.

לפרטים נוספים אודות שינוי המבנה ר' פרק 2 לתשקיף הרישום למסחר שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-004654) ("תשקיף הרישום למסחר"), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

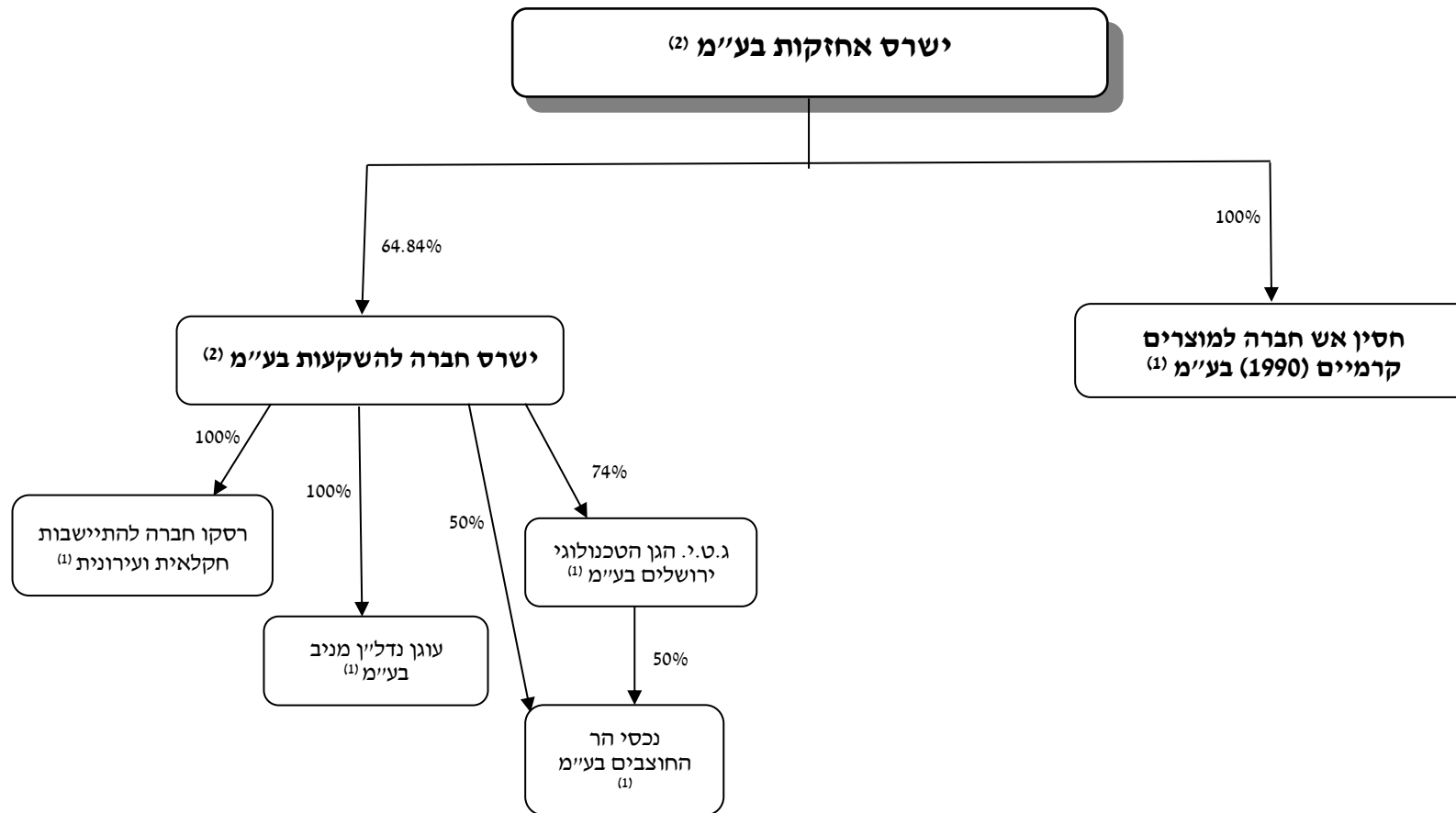
פעילותה היחידה של החברה מיד לאחר השלמת שינוי המבנה הייתה החזקה בישראל השקעות ובחסין אש.

ביום 31 בדצמבר 2025 התקשרה חסין אש עם צד ג' בהסכם למכירת כ- 23 דונמים ביעוד לתעשייה במקרקעין בבאר שבע שעליו היה ממקום מפעלה, וזאת בתמורה לסך של כ- 65.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ר' הדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-105813) ("הדיווח המידי"), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה, וכן האמור בסעיף 2.3 להלן.

ביום 21 במאי 2025 התקשרה החברה עם צד ג' ("הלווה") בהסכם הלוואה לפיו תעמיד ללווה הלוואה בסך כולל של עד 48 מיליון ש"ח בקשר לחטיבות קרקע בשטח כולל של כ- 895 דונמים הנמצאות בתחום המועצה אזורית בני שמעון ובדרום מזרח העיר באר שבע. לפרטים נוספים ר' הדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 21 במאי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-035732), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה, וכן האמור בסעיף 2.4 להלן.

יובהר ויודגש, כי אין באמור כדי למנוע מהחברה לפעול בתחומי פעילות נוספים.

מבנה ההחזקות במועד פרסום הדו"ח  
להלן תרשים מבנה האחזקות של החברה בחברות עיקריות שלה (בהון ובהצבעה):



(1) חברה פרטית אשר נתאגדה בישראל.  
(2) חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה.

נכון למועד פרסום הדו"ח פועלת החברה באמצעות חברות המוחזקות על-ידה. עד להשלמת שינוי המבנה המתואר לעיל (ביום 30 בינואר 2024) לא הייתה לחברה כל פעילות, כאשר עם השלמת שינוי המבנה פועלת החברה, באמצעות ישרש השקעות, בשני תחומי פעילות, המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה (ר' גם ביאור 30 לדו"חות הכספיים הכלולים בפרק ג' לדו"ח תקופתי זה).

**תחום הנדל"ן המניב**

2.1

במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה (החל ממועד ביצוע שינוי המבנה), באמצעות ישרש השקעות וחברות הבנות שלה, בייזום, תכנון, הקמה וניהול פרויקטים להשכרה בישראל, המיועדים לחברות בתעשיות עתירות ידע, למסחר ולשירותים, וכן רכישה, פיתוח, ניהול והפעלת נכסים מניבים אחרים.

**תחום הנדל"ן למגורים ולמכירה**

2.2

במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה (החל ממועד ביצוע שינוי המבנה), באמצעות ישרש השקעות וחברות הבנות שלה, במכירת מלאי דירות, השבחה ומכירה של קרקעות בבעלות ישרש השקעות המיועדות למבני מגורים.

**תיאור תחומי הפעילות של ישרש השקעות, המפורטים לעיל, הינו על דרך של הפניה לפרק תיאור עסקי התאגיד של ישרש השקעות אשר הינה חברה ציבורית, המצורף כנספח א' לפרק זה. לעמדת החברה, המידע המהותי בקשר עם תחומי הפעילות כאמור בראי החברה נכלל במסגרת הנספח האמור. כמו כן, יצוין, כי במסגרת הנספח האמור נכלל גם מידע שאינו מהותי לחברה, אולם לעמדת החברה, נדרש לשם הבנת התמונה הכוללת, וכי אין בהכללת מלוא התיאור בנספח האמור כדי להוסיף כמות משמעותית של מידע לא מהותי בראי החברה ביחס לישרש השקעות. עוד יצוין, כי המידע המופיע בדרך של הפניה במסגרת הנספח מתייחס לדוח התקופתי שפרסמה ישרש השקעות ולא לדוח תקופתי זה. מובהר, כי בפרק תיאור עסקי התאגיד של ישרש השקעות, "החברה" משמעה ישרש השקעות.**

חסין אש עסקה בעבר בייצור ושיווק מוצרי בנייה קרמיים. מזה תקופה ארוכה לחסין אש אין עוד כל פעילות ייצור, ובשנת 2023 היא מכרה את כל הציוד של מפעלה וחלק מהמלאי הקיים, זאת לאחר שסיימה זה מכבר את העסקתם של מרבית עובדי חסין אש לרבות מנכ"לית חסין אש. ביום 21 בפברואר 2023 התקשרה חסין אש עם צד ג' בהסכם אופציה למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין בבאר שבע עליו היה ממוקם מפעלה (היקף המקרקעין הינו כ- 44 דונמים), כאשר ככל והאופציה הייתה ממומשת הייתה זכאית חסין אש לקבל בגין המקרקעין סך של 145 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. האופציה לא מומשה וחסין אש קיבלה בגינה סך של 7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

2.3

ביום 31 בדצמבר 2025 התקשרה חסין אש עם צד ג' בהסכם למכירת כ- 23 דונמים ביעוד לתעשייה במקרקעין בבאר שבע שעליו היה ממוקם מפעלה, וזאת בתמורה לסך של כ- 65.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ר' הדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-105813) ("הדיווח המידי"), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה. נכון למועד הדוח התקופתי התנאי המתלה (כהגדרת המונח בדיווח המידי) טרם התקיים והעסקה טרם הושלמה. למען שלמות התמונה יצוין, כי הזכויות בשטח הנותר של כ- 21 דונמים, אשר רובו המוחלט הינו ביעוד למסחר ותעסוקה, יישארו בבעלותה של חסין אש.

ביום 21 במאי 2025 התקשרה החברה עם צד ג' ("הלווה") בהסכם הלוואה לפיו תעמיד ללווה הלוואה בסך כולל של עד 48 מיליון ש"ח ("ההלוואה" או "הסכם ההלוואה") בקשר לחטיבות קרקע בשטח כולל של כ- 895 דונמים הנמצאות בתחום המועצה אזורית בני

2.4

שמעון ובדרום מזרח העיר באר שבע. מדובר בקרקע פרטית ריקה ופנויה בייעודים שונים, בין היתר, קרקע למרכז לוגיסטי, פיתוח עירוני, נופש מטרופוליני וחקלאי.

נקבע, כי ההלוואה תחולק לשתי מסגרות אשראי, האחת בסך של עד 7 מיליון ש"ח המיועדת בעיקר לקידום תכניות והשבחת הקרקע אשר ניתנת למשיכה עד 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה (עד 7 משיכות בסכום שלא יפחת מ- 0.5 מיליון ש"ח בגין כל משיכה) ("מסגרת האשראי הראשונה"), והשנייה בסך של 41 מיליון ש"ח המיועדת בעיקר למימון תשלום יתרת התמורה בגין הקרקע אשר ניתנת למשיכה (אחת) עד שנה ממועד חתימת הסכם ההלוואה ("מסגרת האשראי השנייה").

ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, והיא תישא ריבית שנתית בשיעור של 12%, בתוספת מע"מ, המחושבת על בסיס חצי שנתי, אשר תשולם בתום תקופת ההלוואה, זאת למעט במקרה בו תבחר הלווה לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדו"ח, משך הלווה מתוך מסגרת האשראי הראשונה סך של כ- 3 מיליון ש"ח. למען שלמות התמונה יצוין, כי נכון למועד פרסום הדו"ח הלווה טרם משך את מסגרת האשראי השנייה.

לפרטים נוספים ר' הדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 21 במאי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-035732), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

### **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

3

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנתיים האחרונות שקדמו למועד פרסום דו"ח תקופתי זה לא בוצעו השקעות בהון החברה, ולא נעשתה עסקה מהותית אחרת במניות החברה על ידי בעלי עניין בה מחוץ לבורסה, וזאת בשים לב שמניות החברה נרשמו למסחר בבורסה ביום 30 בינואר 2024 במסגרת שינוי המבנה הנ"ל.

3.1

### **חלוקת דיבידנדים**

4

מיום הקמתה לא הוכרזו ולא חולקו דיבידנדים על ידי החברה, וזאת למעט חלוקת דיבידנד בסך של 15 ש"ח למניה שאושרה ביום 30 במרץ 2026 על ידי דירקטוריון החברה. הדיבידנד האמור יסתכם לסך של כ- 96 מיליון ש"ח וישולם בחודש אפריל 2026.

4.1

יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 2,833,216 אלפי ש"ח.

4.2



## **חלק שני - מידע אחר**

### **מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה**

5

לנתונים כספיים לגבי תחומי הפעילות הנ"ל, כפי שהיו בישרם השקעות, ר' סעיף 1.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד של ישרם השקעות, המצורף כנספח א' לפרק זה. להסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים הנ"ל, ר' דוח הדירקטוריון של ישרם השקעות המצורף כפרק ב' לדו"ח התקופתי.

### **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

6

#### **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

6.1

נכון למועד זה מחזיקה החברה בכ- 64.84% בישרם השקעות, חברה ציבורית שלה שני תחומי פעילות, כפי שפורט בסעיפים 2.1 ו- 2.2 לעיל, וכן בחסין אש, שהינה חברה פרטית בבעלותה המלאה (100%), אשר בבעלותה קרקע בבאר שבע. נתוניה הכספיים ותוצאותיה העסקיות של החברה מושפעים לאחר שינוי המבנה, ונכון למועד פרסום הדו"ח, בעיקר מנתוניה הכספיים ותוצאותיה העסקיות של ישרם השקעות, ומפעולות של מימוש או רכישה של החזקות בישרם השקעות על ידי החברה, ככל שיעשו. כן יצוין, כי נתוניה הכספיים ותוצאותיה העסקיות של החברה מושפעים גם מהסכם ההלוואה בו התקשרה, כאמור בסעיף 2.4 לעיל. תזרים המזומנים של החברה מושפע לאחר שינוי המבנה, בעיקר מדיבידנדים שיחולקו על ידי ישרם השקעות ומתקבולים הנובעים מפעולות מימוש אחזקותיה בישרם השקעות, ככל שיעשו, וכן מהוצאות המטה של החברה.

#### **שינויים במצב הכלכלה העולמית**

6.1.1

מצב הכלכלה בארץ ובעולם, אשר משפיע על תנודתיות בשערי ניירות הערך ובשערי חליפין, משפיע גם על התוצאות העסקיות של החברה, שווי נכסיה ויכולת מימושה. כמו כן, הדבר משפיע בין היתר על היכולת לגייס מימון מגופים פיננסיים, כמו גם על זמינותו ותנאיו, אם וכאשר תידרש לכך.

#### **שינויים בשווקי ההון**

6.1.2

שווקי ההון מושפעים מאי וודאות כלכלית ופוליטית, וממשברים פוליטיים וכלכליים בארץ ובעולם ובכלל זה השפעת התנודתיות במחירי הנפט והסחורות; מאירועים ביטחוניים בישראל ובעולם; ושינויים בשיעור הריבית ושיעור האינפלציה. השפעות אלו עלולות לגרום לתנודתיות ולהשפיע על מחירי ניירות הערך, ובכלל זה שווי החזקות החברה בישרם השקעות אשר מהווה את השקעתה העיקרית של החברה נכון למועד פרסום הדו"ח.

#### **עלייה בעלות גיוס הון, ובכלל זה עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית**

6.1.3

לאור תמורות כלכליות בעולם ובישראל בשנים האחרונות חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו בנקים מרכזיים בעולם, ובכלל זה בנק ישראל, העלו בשנים האחרונות את שיעור הריבית באופן משמעותי, אך עם זאת בשנה האחרונה בנק מרכזיים בעולם החלו בהפחתת שיעורי הריבית לאור התמתנות מסוימת בשיעורי האינפלציה. בהמשך לאמור, גם בנק ישראל הפחית את הריבית בנובמבר 2025 משיעור של 4.5% לשיעור של 4.25% ובינואר 2026 משיעור של 4.25% לשיעור של 4%. שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית בארץ עשויים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של ישרם השקעות, אשר הינה ההשקעה העיקרית של החברה.

ישרם השקעות נוטלת מימון בהיקף נרחב לצורך רכישת והקמת נכסי נדל"ן ולצורך מימון פעילותה, ולפיכך, לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון עלולה להיות השפעה לרעה על עסקי ישרם השקעות ורווחיותה. כמו כן, עליית ריבית עשויה להשפיע לרעה על עלויות המימון של החברה, ככל ותידרש לאשראי חיצוני.

יודגש, כי פעילותה של ישרס השקעות מושפעת מהגורמים המפורטים בסעיף 1.6 בנספח א' לפרק זה.

סעיף 6 זה לעיל, כולל גם תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה ("מידע צופה פני עתיד"). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הינם עובדות ונתונים הנוגעים למצב הנוכחי של הקבוצה ועסקיה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי בארץ ובעולם של תחומי הפעילות בהם פועלת הקבוצה ועובדות ונתונים מקרו כלכליים, והכל כפי שידועים לקבוצה במועד דו"ח זה. אין כל ודאות כי הציפיות וההערכות הנ"ל אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של הקבוצה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור לעיל, בין היתר עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל.

## **חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות**

### **כללי**

7

נכון למועד פרסום הדו"ח, עיקר פעילות החברה הינה החזקתה בישרס השקעות וחסיין אש, זאת בנוסף להלוואה שהעמידה החברה כאמור בסעיף 2.4 לעיל. למועד הדו"ח החברה מחזיקה בכ- 64.84% מההון ומזכויות ההצבעה בישרס השקעות, ובמלוא (100%) ההון וזכויות ההצבעה בחסיין אש. יצוין, כי ישרס השקעות הינה חברה ציבורית ופעילותה מתוארת בפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה על דרך הכללתו המלאה של פרק תיאור עסקי התאגיד של ישרס השקעות. בהתאם, לפרטים אודות פעילותה של ישרס השקעות (ובכלל זה מגזרי הפעילות שלה), המהווה את הנכס העיקרי של החברה נכון למועד הדו"ח, ר' פרק א' לדוח התקופתי של ישרס השקעות (פרק תיאור עסקי ישרס השקעות), המצורף **כנספח א'** לפרק זה. בהתחשב באמור, אין בהכללה כאמור כדי להוסיף בכמות משמעותית של מידע לא מהותי על ישרס השקעות בראי החברה. מובהר, כי בפרק תיאור עסקי התאגיד של ישרס השקעות, "החברה" משמעה ישרס השקעות.

## **חלק רביעי – מידע נוסף ברמת החברה**

### **הון אנושי**

8

נכון למועד פרסום הדו"ח עיקר פעילותה של החברה הינו החזקתה בישרס השקעות. בהמשך לאמור, מעורבותה של החברה מתבטאת בעיקר בהשתתפות נציגיה בדירקטוריון ובהנהלת קבוצת ישרס השקעות.

מר שלמה איזנברג, המכהן כמנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה מכהן גם כיו"ר דירקטוריון פעיל של ישרס השקעות. כמו כן, כל יתר נושאי המשרה בחברה שאינם דירקטורים מכהנים גם כנושאי משרה בישרס השקעות. לפרטים ר' תקנה 26א לפרק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדו"ח זה.

לפרטים אודות היבטי הון אנושי בישרס השקעות, ר' סעיף 1.11 בפרק תיאור עסקי התאגיד של ישרס השקעות, המצורף כנספח א' לפרק זה.

### **הון חוזר**

9

ליום 31.12.2025 הרכוש השוטף בדוחותיה הכספיים (סולו) של החברה הסתכם בסך של כ- 294 מיליון ש"ח, בעוד שליום 31.12.2024 הרכוש השוטף בדוחותיה הכספיים (סולו) של החברה הסתכם בסך של כ- 149 מיליון ש"ח.

ליום 31.12.2025 לא היו לחברה (סולו) התחייבויות לא שוטפות, בדומה ליום 31.12.2024.

|                                                                                                                                                                                                                                     |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ההון העצמי של החברה (סולו) ביום 31.12.2025 הסתכם לסך של כ- 3,357 מיליון ש"ח, בעוד שההון העצמי שלה ביום 31.12.2024 הסתכם לסך של כ- 3,083 מיליון ש"ח.                                                                                 |      |
| לפרטים אודות היבטי הון חוזר בישרס השקעות, ר' סעיף 1.12 בפרק תיאור עסקי התאגיד של ישרס השקעות, המצורף כנספח א' לפרק זה.                                                                                                              | 9.2  |
| <b><u>מימון ואשראי</u></b>                                                                                                                                                                                                          | 10   |
| פעילות החברה (סולו) ממומנת, נכון למועד פרסום דו"ח זה מהונה העצמי, וזאת מהדיבידנדים שהתקבלו מישרס השקעות. ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 לא נטלה החברה (סולו) אשראי כלשהו.                                                    | 10.1 |
| לפרטים אודות היבטי מימון ואשראי בישרס השקעות, ר' סעיף 1.13 בפרק תיאור עסקי התאגיד של ישרס השקעות, המצורף כנספח א' לפרק זה.                                                                                                          | 10.2 |
| <b><u>רכוש קבוע</u></b>                                                                                                                                                                                                             | 11   |
| נכון למועד פרסום הדו"ח לחברה אין מקרקעין בבעלותה. משרדי החברה ממוקמים במשרדי ישרס השקעות ברחוב אבשלום גיסין 53, פתח תקווה.                                                                                                          | 11.1 |
| לפרטים אודות הרכוש הקבוע והמתקנים של ישרס השקעות, ר' באור 13 לדוחות הכספיים של ישרס השקעות ליום 31 בדצמבר 2025 שבפרק ג' לדו"ח התקופתי, וכן סעיף 1.10 בפרק תיאור עסקי התאגיד של ישרס השקעות, המצורף כנספח א' לפרק זה.                | 11.2 |
| <b><u>מיסוי</u></b>                                                                                                                                                                                                                 | 12   |
| לפרטים אודות מיסוי החברה, ר' ביאור 28 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 שבפרק ג' לדו"ח התקופתי. לפרטים אודות המיסוי של ישרס השקעות ר' ביאור 27 לדוחות הכספיים של ישרס השקעות ליום 31 בדצמבר 2025 שבפרק ג' לדו"ח התקופתי.  |      |
| <b><u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u></b>                                                                                                                                                                                         | 13   |
| פעילות החברה בתחומים השונים כפופה להוראות הדין הכללי, וכן להוראות דין החלות על כל תחום פעילות. לפרטים אודות מגבלות ופיקוח החלים על פעילות ישרס השקעות, ר' סעיף 1.18 בפרק תיאור עסקי התאגיד של ישרס השקעות, המצורף כנספח א' לפרק זה. |      |
| <b><u>הסכמים והתקשרויות מהותיים</u></b>                                                                                                                                                                                             | 14   |
| למועד הדו"ח אין לחברה הסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל.                                                                                                                                                                      |      |
| <b><u>הסדר תיחום פעילות</u></b>                                                                                                                                                                                                     | 15   |
| למועד דוח זה לא קיים הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין מי מבין נושאי המשרה בחברה. בנוסף יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה, אין למי מבין נושאי המשרה בחברה עסקים נוספים בתחום פעילותה של הקבוצה.                         |      |
| <b><u>הליכים משפטיים</u></b>                                                                                                                                                                                                        | 16   |
| החברה לא מעורבת בהליכים משפטיים כלשהם. ההליכים המשפטיים המהותיים (התלויים ועומדים בבתי משפט ו/או צפויים) אשר ישרס השקעות הינה צד להם מפורטים בביאור 23א' לדוחות הכספיים של ישרס השקעות ליום 31 בדצמבר 2025 שבפרק ג' לדו"ח התקופתי.  | 16.1 |
| <b><u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u></b>                                                                                                                                                                                                 | 17   |
| למועד הדו"ח התקופתי החברה פועלת בעיקר באמצעות חברות המוחזקות על-ידה, וכן בוחנת מעת לעת אפשרות להעמדת ההלוואות נוספות בתחום הנדל"ן לצדדי ג', בדומה                                                                                   | 17.1 |

להתקשרותה בהסכם ההלוואה המפורט בסעיף 2.4 לעיל, וכן ביצוע השקעות ו/או פעילויות עסקיות נוספות.

מדיניות החברה ביחס לניהול השקעותיה הקיימות, כאשר נכון למועד פרסום הדו"ח, לאחר ביצוע שינוי המבנה, מדובר באחזקותיה בישראל השקעות, מבוססת על העקרונות הבאים: (1) מעורבות ויכולת השפעה על ניהול וביצועי ישראל השקעות; ו- (2) שאיפה להגדלת ערך השקעותיה על ידי עידוד מדיניות של צמיחה והתייעלות בישראל השקעות. ביחס למדיניות החברה האמורה יצוין, כי נכון למועד הדו"ח התקופתי מר שלמה איזנברג, המכהן כמנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה והינו בעל השליטה בחברה, מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בישראל השקעות, וכל יתר נושאי המשרה בחברה שאינם דירקטורים, מכהנים גם כנושאי משרה בישראל השקעות. לפרטים אודות נושאי המשרה בחברה, לרבות תפקידיהם בישראל השקעות, ר' תקנה 26א בפרק ד' לדו"ח התקופתי. בכוונת החברה להמשיך ולהיות מעורבת בישראל השקעות, וזאת מתוך כוונה להציף ערך ולהשביח את השקעותיה.

יובהר ויודגש, כי למועד פרסום הדו"ח, החברה מתמקדת בהשקעתה בישראל השקעות, אך צפויה, בהתאם לנסיבות השוק, לבחון ביצוע השקעות ו/או פעילויות עסקיות נוספות, לרבות המשך העמדת הלוואות בתחום הנדל"ן לצדדי ג' כאמור לעיל.

17.2 לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של ישראל השקעות, לרבות לפי תחומי פעילות, ר' סעיף 1.20 בפרק תיאור עסקי התאגיד של ישראל השקעות, המצורף כנספח א' לפרק זה.

**המידע האמור לעיל מהווה תיאור היעדים והאסטרטגיה הנוכחיים של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית ואין בו משום הערכה של יכולת המימוש של היעדים והאסטרטגיה האמורים. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה אינם וודאיים ואינם תלויים רק בחברה והם עשויים שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, בין היתר בשל תלותם בגורמים חיצוניים. יובהר, כי החברה תהא רשאית לסטות מהאסטרטגיה המתוארת לעיל על פי החלטותיה כפי שיתקבלו מעת לעת.**

## 18 דיון בגורמי הסיכון

פעילות הקבוצה תלויה בגורמים חיצוניים, אשר עשויים להשפיע על אופי פעילותה ורווחיותה, כדלקמן:

### 18.1 הסביבה הכלכלית / עסקית בה פועלת ישראל השקעות

הסביבה הכלכלית / עסקית בה פועלת ישראל השקעות, אשר לאחר שינוי המבנה ונכון למועד פרסום הדו"ח מהווה את השקעתה העיקרית של החברה, עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה. השפעה זו עשויה להתבטא ברווחיות ישראל השקעות ומצבה הכספי. לפרטים אודות גורמי הסיכון אשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותה של ישראל השקעות, ר' סעיף 1.21 בפרק תיאור עסקי התאגיד של ישראל השקעות, המצורף כנספח א' לפרק זה.

### 18.2 מצב כלכלי, בטחוני ומדיני

התדרדרות במצב הפוליטי, הביטחוני והכלכלי בישראל, ובפרט להאטה כלכלית בישראל עלולות להביא להרעה בתוצאות הפעילות של הקבוצה.

### 18.3 עלייה בעלות גיוס הון, ובכלל זה עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית

ר' סעיף 6.1.3 לעיל.

הרעה במצב שווקי ההון עשויה להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לגייס מימון, ככל שידרש לה, וכן על השווי הבורסאי של החזקותיה הציבוריות. כמו כן, שינוי משמעותי בשוק ההון עלול להקשות על ביצוע הנפקות, בין פרטיות ובין ציבוריות.

סיכוני סייבר

החברה חשופה לסיכון חשיפת מידע (זליגה), זמינות המידע (השבתה), ומהימנות ושלמות המידע (שיבוש). להערכת החברה, ניהול סיכוני אבטחת המידע בחברה תומך במענה לאיומים ולסיכוני סייבר שעשויים לחול על החברה, וזאת, בין היתר, בשים לב ובהתחשב בפעילותה החברה.

**פרטים אודות גורמי סיכון המאפיינים את פעילותה של ישרס השקעות, ר' סעיף 1.21 בפרק תיאור עסקי התאגיד של ישרס השקעות, המצורף כנספח א' לפרק זה.**

הערכת הסיכונים

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על פי הערכת הנהלת החברה, על תוצאות עסקיה:

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה |               |            |                                                                |
|--------------------------------------------|---------------|------------|----------------------------------------------------------------|
| השפעה גדולה                                | השפעה בינונית | השפעה קטנה |                                                                |
| <b>סיכוני מקרו</b>                         |               |            |                                                                |
| ***                                        |               |            | מצב כלכלי, ובפרט הסביבה הכלכלית / עסקית בה פועלת ישרס השקעות   |
|                                            | ***           |            | מצב ביטחוני מדיני                                              |
|                                            | ***           |            | עלייה בעלות גיוס הון, ובכלל זה עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית |
| <b>גורמי סיכון ענפיים</b>                  |               |            |                                                                |
|                                            |               | ***        | שינויים בשוק ההון                                              |
| <b>גורמי סיכון ייחודיים לחברה</b>          |               |            |                                                                |
|                                            |               | ***        | סיכוני סייבר                                                   |

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, כוללת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בקבוצה נכון למועד הדו"ח, וכן כוללת הערכות או כוונות של הקבוצה. הקבוצה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

ישרס אחזקות בע"מ

30 במרץ 2026

אילן טוקר

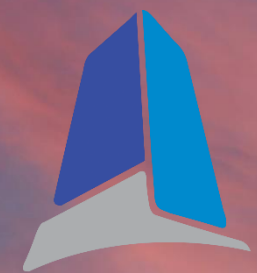
דירקטור

שלמה איזנברג

יו"ר דירקטוריון  
ומנכ"ל

## נספח א' – תיאור עסקי ישרס השקעות





ישר

חב' להשקעות בע"מ

# דוח תקופתי לשנת 2025

23 במרץ 2026





# **ישרס חברה להשקעות בע"מ**

**שנת 2025**

## **חברי הדירקטוריון**

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>יו"ר הדירקטוריון</b>     | <b>שלמה איזנברג</b> |
| <b>דירקטורית בלתי תלויה</b> | <b>מיכל הוכמן</b>   |
| <b>דירקטור חיצוני</b>       | <b>זאב וורמברנד</b> |
| <b>דירקטור בלתי תלוי</b>    | <b>שלמה זהר</b>     |
| <b>דירקטור חיצוני</b>       | <b>עודד שמיר</b>    |





## תוכן עניינים

|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| פרק א - | תיאור עסקי החברה                    |
| פרק ב - | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה |
| פרק ג - | דוחות כספיים לשנת 2025              |
| פרק ד - | פרטים נוספים על החברה               |
| פרק ה - | שאלון ממשל תאגידי                   |
| פרק ו - | דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית    |

## **פרק א' - תיאור עסקי החברה**

### **תוכן עניינים**

#### **חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**

|   |                                    |     |
|---|------------------------------------|-----|
| 1 | פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה  | 1.1 |
| 4 | תחומי פעילותה של הקבוצה            | 1.2 |
| 4 | השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה | 1.3 |
| 4 | חלוקת דיבידנדים                    | 1.4 |

#### **חלק שני - מידע אחר**

|   |                                                    |     |
|---|----------------------------------------------------|-----|
| 6 | מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה             | 1.5 |
| 7 | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה | 1.6 |

#### **חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות**

|    |                                                     |     |
|----|-----------------------------------------------------|-----|
| 12 | פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב                    | 1.7 |
| 56 | פעילות הקבוצה בתחום הבניה למגורים ולמכירה           | 1.8 |
| 68 | תביעות בקשר עם פעילות היסטורית בתחום הבניה והתשתיות | 1.9 |

#### **חלק רביעי - נושאים הנוגעים לעסקי החברה בכללותם**

|    |                                |      |
|----|--------------------------------|------|
| 69 | רכוש קבוע                      | 1.10 |
| 69 | הון אנושי                      | 1.11 |
| 69 | הון חוזר                       | 1.12 |
| 70 | מימון ואשראי                   | 1.13 |
| 73 | מיסוי                          | 1.14 |
| 73 | סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם  | 1.15 |
| 73 | הסכמים מהותיים                 | 1.16 |
| 74 | הסדר תיחום פעילות              | 1.17 |
| 74 | מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה | 1.18 |
| 74 | הליכים משפטיים                 | 1.19 |
| 75 | יעדים ואסטרטגיה עסקית          | 1.20 |
| 76 | גורמי סיכון                    | 1.21 |

## **פרק א' - תיאור עסקי החברה**

### **הגדרות**

**בדוח זה להלן תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:**

**"החברה" או "ישרס"** - ישרס חברה להשקעות בע"מ.

**"קבוצת ישרס" או "הקבוצה"** - ישרס לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

**"רסקו מגורים"** - רסקו מגורים בע"מ (לשעבר אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ) לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת, אשר הייתה חברה בת בבעלות מלאה של החברה עד ביצוע שינוי המבנה הפנימי המפורט בסעיף 1.1.5 להלן ומיזוגה עם ולתוך החברה.

**"עוגן"** - עוגן נדל"ן מניב בע"מ.

**"רסקו"** - רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

**"ארנסון"** - א. ארנסון בע"מ, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת, אשר התמזגה עם ולתוך רסקו.

**תיאור פעילות החברה ונתונייה נעשה על בסיס מאוחד, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.**

### **חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**

#### **1.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

**1.1.1. החברה נוסדה ביום 2 במרץ 1950 כחברה פרטית, וביום 14 ביולי 1950 הפכה החברה לציבורית.**

**1.1.1.2. מאז היווסדה עסקה החברה בתחום הנדל"ן המניב. החל משנת 1991 רכשה החברה החזקות ברסקו, אשר עסקה בעיקר בתחום הבניה למגורים, ובשנת 1999 הפכה רסקו לחברה בת בבעלות מלאה של החברה.**

**1.1.1.3. בסוף שנת 2008 השלימה החברה עסקה לרכישת כ- 63.79% מהון המניות המונפק והנפרע של רסקו מגורים בע"מ (לשעבר: אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ) (להלן: "רסקו מגורים"), שהיתה באותו מועד חברה ציבורית, בתמורה לסך של 135 מיליון ש"ח.**

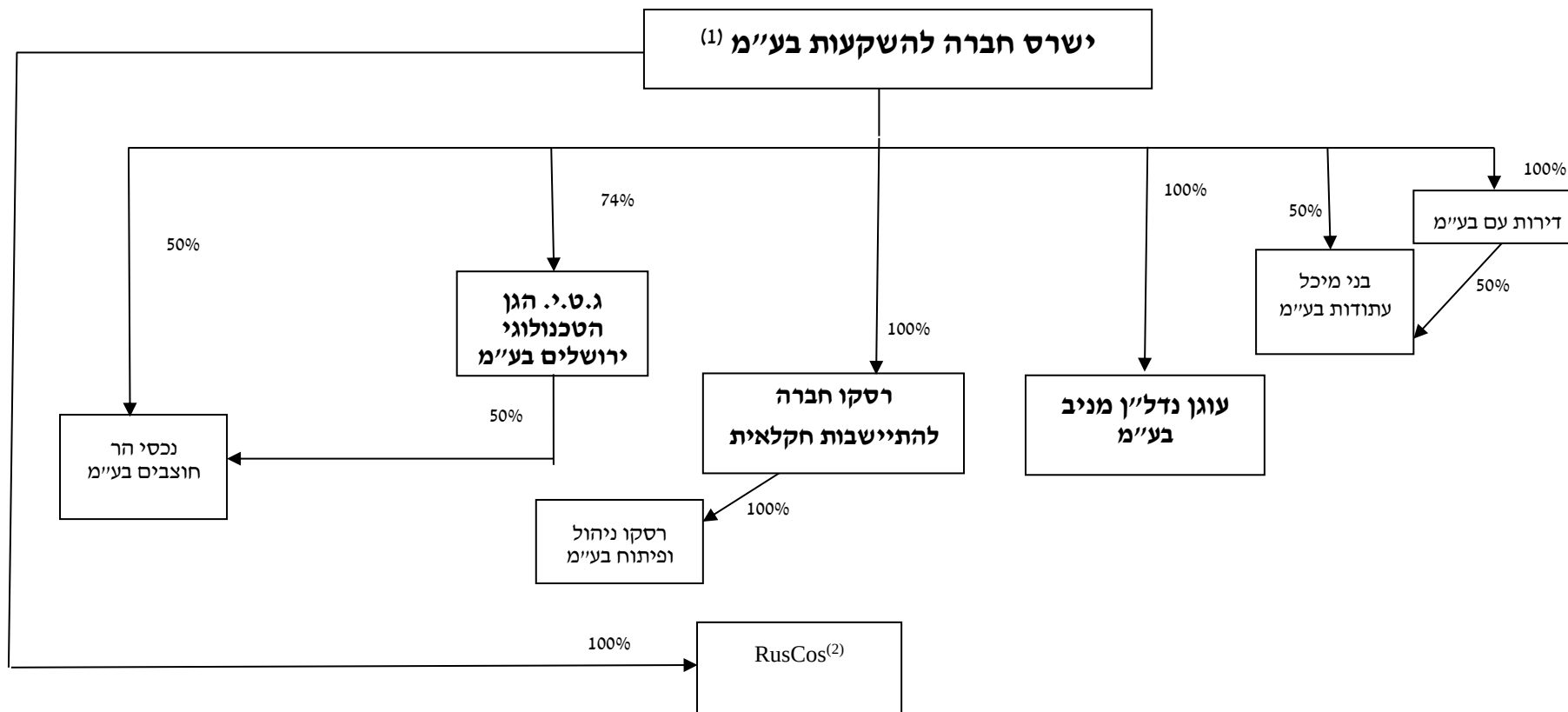
בחודש בנובמבר 2011 השלימה החברה הליך מיזוג עם רסקו מגורים, במסגרתו הוקצו לבעלי המניות של רסקו מגורים מקרב הציבור מניות של החברה כנגד מניותיהם ברסקו מגורים או לחילופין (בהתאם לבחירתם) ניתנה להם תמורה במזומן. כתוצאה מהליך המיזוג הפכה רסקו מגורים לחברה פרטית המוחזקת במלואה על ידי החברה, ומניותיה נמחקו מן המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

לאחר מיזוג רסקו מגורים כאמור לעיל, החזיקה החברה, במישרין ובעקיפין, כ- 88.4% מהון המניות של עוגן, שעד לחודש אוגוסט 2015 הייתה חברה ציבורית שמניותיה היו רשומות למסחר בבורסה.

1.1.4. ביום 7 ביולי 2015 פרסמה החברה הצעת רכש מלאה לרכישת מניות עוגן שהוחזקו בידי הציבור (אשר תוקנה ביום 9 באוגוסט 2015) וביום 13 באוגוסט 2015 הודיעה החברה כי הושג שיעור ההיענות הנדרש להצעת הרכש והתקיים התנאי לביצוע מכירה כפויה. ביום 19 באוגוסט 2015 בוצעה הצעת הרכש והחברה רכשה מהניצעים אשר להם הופנתה הצעת הרכש את מניות עוגן שהוחזקו על ידם, וזאת בהתאם לתנאי הצעת הרכש, ובתמורה לסכום כולל במזומן של כ- 99 מיליון ש"ח ועוגן הפכה להיות חברה פרטית בבעלות מלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה ומניותיה נמחקו מהרישום למסחר בבורסה.

1.1.5. ביום 16 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה ביצוע שינוי מבנה פנימי בחברה, אשר יבוצע במספר שלבים שיבוצעו בד בבד, בסיומו בין היתר (1) ארנסון תהפוך לחברה בת בבעלות מלאה של רסקו; (2) חלק מנכסיה והתחייבויותיה של עוגן יועברו לחברה, וזאת לאחר שיועברו לחברה ייעודית שתתמזג עם ולתוך החברה; ו- (3) רסקו מגורים, שהייתה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, תתמזג עם ולתוך החברה. ביום 4 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ביצוע המיזוגים הנ"ל. לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-132453 ו- 2021-01-132459).

1.1.6. ביום 30 בינואר 2024 השלימה מלם-תים אחזקות בע"מ (לשעבר ערד השקעות ופתוח תעשיה בע"מ) ("מלם-תים אחזקות"), חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה והינה בעלת השליטה לשעבר בחברה, מהלך לשינוי מבנה במסגרתו, בין היתר, הועברו כל אחזקותיה (61.29% באותו מועד) של מלם-תים אחזקות בחברה לחברה ייעודית חדשה בשם ישרס אחזקות בע"מ, אשר מניותיה נרשמו למסחר בבורסה והן מוחזקות על ידי בעלי מניות מלם-תים אחזקות.



(1) תרשים זה, שהינו לאחר שינוי המבנה הפנימי בחברה המתואר בסעיף 1.1.5 לעיל, כולל את החברות הפעילות המהותיות בלבד (המוחזקות במישרין/בעקיפין). לחברה מספר חברות שאינן פעילות/שאינן מהותיות במועד הדוח, כמפורט ברשימת החברות המוחזקות בדוחות הכספיים, בפרק ג' לדוח התקופתי.

(2) חברה שהתאגדה ברוסיה. לפרטים נוספים ר' רשימת חברות מוחזקות בנספח לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.2. תחומי פעילותה של הקבוצה

למועד הדוח, קבוצת ישרס עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים:

1.2.1. נדל"ן מניב - ייזום, תכנון, הקמה וניהול פרויקטים להשכרה בישראל, המיועדים לחברות בתעשיות עתירות ידע, למסחר ולשירותים, וכן רכישה, פיתוח וניהול והפעלת נכסים מניבים אחרים. פעילות זו מתבצעת באמצעות החברה וחברות בנות שלה, לרבות עוגן. לפרטים ר' סעיף 1.7 להלן.

1.2.2. נדל"ן למגורים ולמכירה - השבחה ומכירה של קרקעות בבעלות החברה המיועדות למבני מגורים. פעילות זו מתבצעת בעיקר באמצעות רסקו וחברות בנות שלהן. לפרטים ר' סעיף 1.8 להלן.

1.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

1.3.1. למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד פרסום דוח תקופתי זה לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא נעשו עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על ידי בעלי עניין בה מחוץ לבורסה.

1.3.2. לא ידוע לחברה על התחייבויות להשקעות בהון החברה.

1.3.3. ביום 20 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023. ביום 20 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה להאריך את תוקף תוכנית הרכישה העצמית עד ליום 31 במרץ 2024 (חלף יום 31 בדצמבר 2023 כאמור) וביום 21 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה להאריך את תוקף תוכנית הרכישה העצמית עד ליום 31 בדצמבר 2024 (חלף יום 31 במרץ 2024 כאמור). לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 20 במרץ 2023, 21 בנובמבר 2023 ו- 21 במרץ 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-024580, 2023-01-105163 ו- 2024-01-029400, בהתאמה).

1.3.4. בנוסף, ביום 17 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31 במרץ 2025. ביום 23 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה להאריך את תוקף תוכנית הרכישה העצמית עד ליום 31 בדצמבר 2025 (חלף יום 31 במרץ 2025 כאמור). לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 18 בנובמבר 2024 ו- 24 במרץ 2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-616419 ו- 2025-01-019516, בהתאמה). לפרטים אודות רכישות שביצעה החברה מכוח תוכנית הרכישה העצמית הנ"ל ר' סעיף תוכנית רכישה עצמית של מניות, בחלק א' לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי ובאור 24(ה) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.4. חלוקת דיבידנדים

1.4.1. במהלך שלוש השנים האחרונות הכריזה וחילקה החברה דיבידנדים במזומן כלדקמן:

| שנה  | דיבידנד שהוכרז בגין שנת (אלפי ש"ח) | דיבידנד למניה (ש"ח) | דיבידנד ששולם בשנת (אלפי ש"ח) | דיבידנד למניה (ש"ח) |
|------|------------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|
| 2025 | 223,180 (י) (**) (י)               | 45 (י) (**) (י)     | 223,777 (י) (י)               | 45 (י) (י)          |
| 2024 | 225,493 (**) (י)                   | 45 (**) (י)         | 228,843 (**) (י)              | 45 (**) (י)         |
| 2023 | 237,444 (****) (י)                 | 45 (****) (י)       | 158,833 (****) (י)            | 30 (****) (י)       |

(י) לא כולל רכישות עצמיות של מניות החברה, כמפורט בסעיף 1.3.3 לעיל. יצוין, כי בשנת 2025 ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניותיה בסך כולל של כ- 33 מיליון ש"ח.

(\*\*) כולל חלוקת דיבידנד בסך של 15 ש"ח למניה שאושרה ביום 23 במרץ 2026 על ידי דירקטוריון החברה כדיבידנד סופי בגין שנת 2025. הדיבידנד האמור יסתכם לסך של כ- 743 מיליון ש"ח וישולם בחודש אפריל 2026.

(\*\*\*\*) לא כולל רכישות עצמיות של מניות החברה, כמפורט בסעיף 1.3.3 לעיל. יצוין, כי בשנת 2024 ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניותיה בסך כולל של כ- 176 מיליון ש"ח.

י"ח) לא כולל רכישות עצמיות של מניות החברה, כמפורט בסעיף 1.3.3 לעיל. יצוין, כי בשנת 2023 ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניותיה בסך כולל של כ- 112 מיליון ש"ח.

1.4.2. יתרת רווחי החברה ליום 31.12.2025 הינה סך של כ- 4,414,979 אלפי ש"ח.

1.4.3. ביום 19 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה על מדיניות חלוקת דיבידנד עדכנית של החברה, בתוקף החל משנת 2018. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-021555).

1.4.4. בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה כאמור לעיל, ביום 23 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה על כוונת החברה לחלק דיבידנד מינימאלי בגין שנת 2026 בסך של 30 ש"ח למניה (נכון למועד זה סך כולל של כ- 148.6 מיליון ש"ח), אשר מחציתו תשולם בחודש יוני 2026 ומחציתו בחודש דצמבר 2026. למידע נוסף ר' חלק ו' בדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי.

1.4.5. לפרטים אודות מגבלות העשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנד בעתיד ר' באור 19(ח') לדוחות הכספיים בפרק ג' לדוח התקופתי.

## חלק שני - מידע אחר

### מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

1.5.

להלן ריכוז נתונים כספיים לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה (באלפי ש"ח):

#### שנת 2025

| תחום הפעילות          | הכנסות (*)     | עלויות משתנות | עלויות קבועות | עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה | רווח (הפסד) מפעולות המיחוס לבעלי החברה | רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה | סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות | סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות |
|-----------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| נדל"ן מניב            | 560,004        | 84,655        | 33,813        | 224,929                                 | 666,465                                | 37,327                                                            | 10,275,034                       | 5,244,924                             |
| נדל"ן למגורים ולמכירה | 21,017         | 11,536        | 7,820         | -                                       | 1,661                                  | 218                                                               | 283,689 (**)                     | 208,128                               |
| אחר                   | -              | -             | -             | -                                       | -                                      | -                                                                 | 888                              | -                                     |
| לא מוקצים             | -              | -             | 1,405         | -                                       | (1,405)                                | -                                                                 | 4,034                            | -                                     |
| <b>מאוחד</b>          | <b>581,021</b> | <b>96,191</b> | <b>43,038</b> | <b>224,929</b>                          | <b>666,721</b>                         | <b>37,545</b>                                                     | <b>10,563,645</b>                | <b>5,453,052</b>                      |

(\*) לחברה הכנסות מחיצוניים בלבד.

(\*\*) ליום 31 בדצמבר 2025 מורכב ממלאי מקרקעין, דירות, קרקעות וזכויות בקרקע בסך של כ- 251 מיליון ש"ח, ואחרים בסך של כ- 33 מיליון ש"ח.

#### שנת 2024

| תחום הפעילות          | הכנסות (*)     | עלויות משתנות  | עלויות קבועות | עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה | רווח (הפסד) מפעולות המיחוס לבעלי החברה | רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה | סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות | סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות |
|-----------------------|----------------|----------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| נדל"ן מניב            | 547,775        | 78,891         | 34,962        | 223,581                                 | 657,503                                | 37,064                                                            | 9,735,175                        | 4,943,513                             |
| נדל"ן למגורים ולמכירה | 154,446        | 56,697         | 6,263         | -                                       | 91,486                                 | 117                                                               | 235,707 (**)                     | 131,411                               |
| אחר                   | -              | -              | 323           | -                                       | (323)                                  | -                                                                 | 2,293                            | 14,150                                |
| לא מוקצים             | -              | -              | 985           | -                                       | (985)                                  | -                                                                 | 39,971                           | -                                     |
| <b>מאוחד</b>          | <b>702,221</b> | <b>135,588</b> | <b>42,533</b> | <b>223,581</b>                          | <b>747,681</b>                         | <b>37,181</b>                                                     | <b>10,013,146</b>                | <b>5,089,074</b>                      |

(\*) לחברה הכנסות מחיצוניים בלבד.

(\*\*) ליום 31 בדצמבר 2024 מורכב ממלאי מקרקעין, דירות, קרקעות וזכויות בקרקע בסך של כ- 202 מיליון ש"ח, ואחרים בסך של כ- 34 מיליון ש"ח.

#### שנת 2023

| תחום הפעילות          | הכנסות (*)     | עלויות משתנות  | עלויות קבועות | עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה | רווח (הפסד) מפעולות המיחוס לבעלי החברה | רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה | סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות | סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות |
|-----------------------|----------------|----------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| נדל"ן מניב            | 523,536        | 73,227         | 31,713        | 317,455                                 | 736,051                                | 43,447                                                            | 9,237,938                        | 4,625,183                             |
| נדל"ן למגורים ולמכירה | 59,645         | 49,950         | 6,335         | -                                       | 3,360                                  | -                                                                 | 302,743 (**)                     | 155,413                               |
| אחר                   | -              | -              | 166           | -                                       | (166)                                  | -                                                                 | 6,708                            | 5,839                                 |
| לא מוקצים             | -              | -              | 583           | -                                       | (583)                                  | -                                                                 | 6,130                            | -                                     |
| <b>מאוחד</b>          | <b>583,181</b> | <b>123,177</b> | <b>38,797</b> | <b>317,455</b>                          | <b>738,662</b>                         | <b>43,447</b>                                                     | <b>9,553,519</b>                 | <b>4,786,435</b>                      |

(\*) לחברה הכנסות מחיצוניים בלבד.

(\*\*) ליום 31 בדצמבר 2023 מורכב ממלאי מקרקעין, דירות, קרקעות וזכויות בקרקע בסך של כ- 256 מיליון ש"ח, ואחרים בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.

להסברים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים לעיל, ר' הסברי הדירקטוריון בפרק ב' לדוח תקופתי זה.



הגורמים המפורטים להלן השפיעו או עשויים להשפיע על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות של החברה בתחומי פעילותה השונים:

**1.6.1. מצב המשק הישראלי**

כקבוצה העוסקת בתחום הנדל"ן, מושפעת פעילות הקבוצה משינויים במצב המשק בכלל, וממצב ענף הבניה בפרט. כמו כן, למצב המדיני - ביטחוני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן המקומי.

בשנת 2025 דירוג האשראי של ישראל לפי Moody's היה Baa1 (רמת השקעה בינונית-נמוכה) עם תחזית שלילית (Negative), זאת לאחר שביום 27 בספטמבר 2024 Moody's הורידה את הדירוג ל-Baa1 מ-A2, וצירפה תחזית שלילית לשיעור הסיכון העתידי. הסיבה המרכזית הייתה עליה בסיכונים הגיאופוליטיים (בעיקר מלחמות והוצאות ביטחוניות גבוהות) וירידה בעוצמת המוסדות הממשלתיים לניהול כלכלי ופחות תחזית צמיחה יציבה. ביום 2 במרץ 2025 פרסמה Moody's סקירת דירוג תקופתית במסגרתה פרסמה סקירה של דירוג ישראל וציינה כי הדירוג ישאר ברמה של Baa1 לאורך שנת 2025, ללא שינוי בפועל, למרות המשך סיכונים ביטחוניים וכלכליים. ביום 7 ביולי 2025 אישרה Moody's את הדירוג ללא שינוי עם תחזית שלילית. הדירוג כלל הערכה שהיחסים בין חוב/תמ"ג יעלו והוצאות ביטחון גבוהות יותר מאימות על היציבות הפיסקלית.

הגורמים המרכזיים לדירוג הנמוך (Baa1) ותחזית שלילית:

**1. סיכונים גיאופוליטיים גבוהים ומלחמות מתמשכות**

Moody's הדגישה כי הסביבה הביטחונית של ישראל החמירה בצורה משמעותית מאז תחילת הלחימה עם חמאס ב-7 באוקטובר 2023, והתרחבה גם לאורך הגבולות עם לבנון ואיראן. Moody's רואה בכך סיכון גבוה שגורם לפגיעה בתכנון הכלכלי ובתחזיות לצמיחה וליציבות תקציבית.

**2. עומס תקציבי ופגיעה במאזן הציבורי**

Moody's ציינה שמלחמות מתמשכות מגבירות את ההוצאות לצרכי הגנה ומפחיתות את קצב הצמיחה הכלכלית, דבר שמוביל לגירעון תקציבי רחב יותר ולעלייה ביחס החוב לתוצר. הציפייה כי יחס החוב/תמ"ג יעלה לטווח של כ-75% בטווח הבינוני (לעומת תחזיות קודמות נמוכות יותר). הגידול בהוצאות הביטחון מצמצם את יכולת הממשלה לבצע רפורמות מבניות ולהחזיר את התקציב לאיזון.

**3. סיכונים פוליטיים ותפעוליים בממשלה**

Moody's הזכירה שהמצב הפוליטי בישראל כולל קיטוב פנימי וקשיים בקבלת החלטות בתקציב משפיע לרעה על היכולת לנהל מדיניות כלכלית עקבית ולהבטיח צמיחה יציבה. מערכת פוליטית מפולגת שיכולה להוביל לעיכובים בקבלת החלטות תקציביות ולקונפליקטים סביב רפורמות מבניות. הקושי להצדיק ולהבטיח תוכנית פוסט-מלחמה מניחה לכתחילה אי-וודאות גדולה יותר.

**4. חשש לפגיעה בצמיחה ובעוצמה הכלכלית בטווח הארוך**

Moody's ראתה האטה אפשרית בצמיחה הכלכלית עקב ההוצאות הביטחוניות, פגיעה בביטחון המשקיעים וירידה בפעילות הכלכלית המקומית, ואת זה היא ראתה כנכון הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני.

בהמשך לאמור, ביום 31 בינואר 2026 Moody's עדכנה את תחזית הדירוג של ישראל מ"שלילית" ל"יציבה" אבל דירוג האשראי עצמו נשאר ברמת Baa1.

## Moody's מתבססת על השיקולים העיקריים הבאים:

### 1. שיפור בסביבה הביטחונית

הסיבות המרכזיות לעדכון התחזית קשורות לירידה בסיכונים הגיאופוליטיים לאחר הפסקות אש וזמינות להפחתת המתיחות בסביבות כמו עזה ולבנון.

### 2. עמידות הכלכלה הישראלית

Moody's ציינה שישראל הראתה יכולת התמודדות עם הלחצים הכלכליים, כולל פעילות כלכלית חזקה יחסית ויציבות הפיננסית, למרות הוצאות ביטחוניות גבוהות.

היציבות בתחזית משמעותה שעמדת Moody's היא שהסיכוי לירידה נוספת בדירוג בטווח הקרוב נמוך יותר מבעבר, אבל עדיין לא מדובר בשיפור בדירוג עצמו אלא בעיקר בציפיות לגבי ההתפתחויות העתידיות.

| <u>פיצ'</u> | <u>מודיס</u> | <u>S&amp;P</u> |
|-------------|--------------|----------------|
| A           | Baa1         | A-             |

### 1.6.2 השפעות מוניטאריות ופיננסיות

1.6.2.1 מדד תשומות הבניה - מחירי חומרי הגלם ושכר העבודה בענף הבניה מושפעים מעלויות במדד תשומות הבניה. במהלך השנים 2018-2022 המשיכה מגמת ההתייקרות של תשומות הבניה, ומדד זה רשם עלייה בשיעור של 2% בשנת 2018, 1.1% בשנת 2019, 0.5% בשנת 2020, 5.6% בשנת 2021, 4.8% בשנת 2022, 2% בשנת 2023 ובשנת 2024 עלה מדד תשומות הבניה ב- 2.9% ובשנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה ב- 15.1%. העלייה במדד תשומות הבניה גורמת להתייקרות עלויות הבניה של הקבוצה בפרויקטים אותם היא מקימה. במידה ותימשך העלייה במדד תשומות הבניה, היא עלולה להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה, זאת לאור הגידול בעלויות הבניה מחד, בעוד שדמי השכירות ומחירי הדירות שגובה החברה הינם פונקציה של מחירי השוק ולא תולדה של שינוי בעלויות כאמור. בנוסף, עליה מתמשכת במחירי מרכיבים בסיסיים בתשומות הבניה, עשויה למתן את נכונותם של קבלנים להיכנס לפרויקטים חדשים.

1.6.2.2 מדד המחירים לצרכן - תנודות במדד המחירים לצרכן עשויות להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה, שכן, רוב חוזי השכירות נקובים בשי"ח וצמודים למדד. כמו כן, החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה העסקית באמצעות אגרות חוב והלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן. בפועל, לאחר עלייה של 1.8% בשנת 2013 וירידה של 0.2% ו- 1% בשנים 2014 ו- 2015, בהתאמה, ירד מדד המחירים לצרכן בשנת 2016 ב- 0.2%. בשנים 2017, 2018 ו- 2019 עלה מדד המחירים לצרכן ב- 0.4%, 0.8% ו- 0.6%, בהתאמה, בעוד שבשנת 2020 ירד מדד המחירים לצרכן ב- 0.7%. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל - כאשר בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 2.4%, בשנת 2022 עלה המדד בשיעור חד של 5.3%, בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן ב- 3%, בשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן ב- 3.2% ובשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן ב- 28.2%. יצויין, כי בחמש השנים האחרונות (2025 בהשוואה ל- 2020) נרשמה עלייה מצטברת של 16.7% במדד המחירים לצרכן.

בתגובה לעליית המדד ובהמשך להעלאות הריבית של הבנקים המרכזיים באירופה ובארה"ב, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית והיא עלתה במספר פעימות משיעור אפסי בשנים

1 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדדי מחירי תשומות לחודש דצמבר 2025 וסיכום שנת 2025" הודעה לעיתונות מיום 15.01.2026.

2 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדד המחירים לצרכן לחודש דצמבר 2025 וסיכום שנת 2025" הודעה לעיתונות מיום 15.01.2026.

לרמה של 4.75% בחודש נובמבר 2023, מאז ירדה הריבית לרמתה הנוכחית שהינה 4%. ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה אגרות חוב והלוואות הצמודות למדד בהיקף של כ- 3,964 מיליון ש"ח. לפיכך, העליה במדד גרמה לגידול בעלויות המימון של הקבוצה. מנגד, הנדל"ן המניב של הקבוצה, ששווי הנוכחי ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 9,143 מיליון ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד המהווה הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

1.6.2.3. מימון, אשראי ומצב שוק ההון הישראלי - ענף הנדל"ן בישראל מושפע מהיקף האשראי אשר מעמידה לו המערכת הבנקאית והחוץ בנקאית. כמו כן, מצב שוק ההון המקומי והיקף פעילותו משפיע על מגוון האפשרויות של החברה לגיוס כספים לצורך מימון פעילותה העסקית, לרבות השקעות בנכסים.

בשנת 2025 נשבר שיא מבחינת פעילות הנפקות עם היקף שנתי של כ- 134 מיליארד ש"ח, מדובר בעלייה משמעותית ביחס לשנת 2024 שבה עמד ההיקף על כ- 95 מיליארד ש"ח ובהשוואה לכ- 88 מיליארד ש"ח בשנת 2023. המגזר הפיננסי (כולל אג"ח בנקאיות וניירות ערך מסחריים) עמד על כ- 67 מיליארד ש"ח, המגזר הריאלי הלא-פיננסי על כ- 67 מיליארד ש"ח (מתוכם חברות נדל"ן גייסו כ- 47 מיליארד ש"ח).

1.6.2.4. מצב תעשיית ההייטק - לקבוצה מספר פארקים טכנולוגיים, אשר דייריהם הינם בעיקר חברות היי-טק ותעשיות עתירות ידע. לפיכך, תוצאות החברה מושפעות ממצב תעשיית ההיי-טק, שכן פגיעה בה עלולה להביא לצמצום הביקושים עבור השטחים הנדרשים על ידי חברות היי-טק. תעשיית ההיי-טק הושפעה מאי הודאות ששררה במשק עקב המשבר הפיננסי שהחל בשנת 2008 אך במהלך השנים 2009 ו- 2010 ניכרה מגמה של התייעלות וצמיחה בקרב חברות מתעשיית ההיי-טק, וקצב התאוששותה של תעשייה זו היא המהירה ביותר בהשוואה לתעשיות אחרות אשר נפגעו מהמשבר<sup>3</sup>. ביחס לשוק התעסוקה בהיי-טק יצוין, כי במהלך השנים האחרונות המשיכה מגמת הצמיחה של שוק התעסוקה בהייטק ואף צברה תאוצה בכמה מהפרמטרים. כמו כן, שיעורי האבטלה בכלל המשק בשנים האחרונות היו נמוכים (כ- 3.4% בשנת 2019, כ- 4% בשנת 2018, כ- 4.2% בשנת 2017 וכ- 4.8% בשנת 2016), אך עם זאת, לאור נגיף הקורונה, שיעור האבטלה ליום 31 בדצמבר 2020 עלה משמעותית לשיעור של כ- 10.4%. בשנת 2021 שיעור הבלתי מועסקים עמד על כ- 5% בממוצע, בשנת 2022 עמד על כ- 3.8% בממוצע, בשנת 2023 עמד על כ- 3.4% בממוצע, בשנת 2024 עמד על כ- 3% בממוצע ובשנת 2025 עמד על כ- 3% בממוצע.

בשנת 2025 גייסו חברות ההייטק הישראליות כ- 15.6 מיליארד דולר במימון פרטי. ההיקף האמור משקף חזרה לגיוסי הון משמעותיים אחרי שנים של תנודתיות. יצוין, כי כמות העסקאות הכוללת ירדה לרמה הנמוכה ביותר בעשור האחרון, בעוד שההון הממוצע בכל עסקה עלה לרמת שיא. יצוין, כי חלק גדול מהערך נובע ממספר עסקאות ענק (כמו רכישות בהיקפי עשרות מיליארדי דולרים של חברות כמו Wiz ו-CyberArk).

1.6.3. רוסיה<sup>4</sup>

לחברה מקרקעין בפרברי מוסקבה, רוסיה, המיועדים למגורים ותעסוקה, אשר נרכשו על ידי רסקו מגורים בהליך רכישה שהחל טרם רכישת רסקו מגורים על ידי החברה, כמפורט בסעיף 1.1.3 לעיל. שטח המגרשים הכולל הינו כ- 825 דונם ולגביהם קיימת תב"ע (GPZU) המאפשרת הקמת בנייה רוויה למגורים ותעסוקה על מגרשים בשטח של כ- 649 דונם וכן בניה למגורים צמודי קרקע על מגרשים בשטח של כ- 176 דונם.

<sup>3</sup> <http://www.bankisrael.gov.il/develop/develop128/develop.pdf>

<sup>4</sup> הנתונים מבוססים על המקורות הבאים: אתר האינטרנט Trading Economics – Global Economics Research, בכתובת:

<http://www.tradingeconomics.com/Economics/Unemployment-rate.aspx?Symbol=RUB>;

אתר האינטרנט של העיתון The Economist:

[http://www.economist.com/research/articlesBySubject/displaystory.cfm?subjectid=349002&story\\_id=13145095](http://www.economist.com/research/articlesBySubject/displaystory.cfm?subjectid=349002&story_id=13145095)

יצוין, כי לפני כשנתיים דרש הפיקוח על המקרקעין ברוסיה ("המפקחים") מהחברה להתחיל בהקמת מבנים על המקרקעין בהתאם לייעודם בתב"ע. אי עמידה בדרישת המפקחים עלולה להוביל לקנסות משמעותיים על החברה, המוערכים על ידי יועציה בכ- 2-3 מיליון דולר ארה"ב. קנסות אלו לא יחליפו את דרישת המפקחים להתחיל בהקמת המבנים, ואי-העמידה בדרישה עלולה לגרור הטלת קנסות חוזרים ונשנים. בנוסף, קיים סיכון שהמקרקעין יופקעו וימכרו במסגרת מכירה פומבית ללא קביעת מחיר מינימום. יצוין, כי תהליך מאולץ של תחילת הקמה על המקרקעין יהיה כרוך, בין היתר, בעלויות לנותני שירותים ועלול לייצר קושי על מימושן בעתיד.

להלן יובאו נתונים עיקריים אודות כלכלת רוסיה:

| <u>2023</u> | <u>2024</u> | <u>2025</u> |                                                          |
|-------------|-------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| 10,500      | 11,040      | 17,446      | תמ"ג לנפש (דולר ארה"ב) <sup>5</sup>                      |
| 3.6%        | 4.3%        | 0.6%        | שיעור צמיחה התמ"ג השנתית במחירים קבועים <sup>6</sup>     |
| 5.9%        | 9.5%        | 5.6%        | שיעור אינפלציה <sup>7</sup>                              |
| 0.0112      | 0.00925     | 0.01267     | שער חליפין רובל-דולר ארה"ב (ליום 31 בדצמבר) <sup>8</sup> |

מאז תחילת המלחמה באוקראינה בפברואר 2022, הכלכלה הרוסית עברה שינויים משמעותיים. בתחילת המשבר, סנקציות חסרות תקדים שהוטלו על רוסיה על ידי מדינות המערב גרמו לפגיעה קשה בכלכלה המקומית. ערך הרובל צנח, חברות זרות רבות הפסיקו את פעילותן במדינה, והמסחר הגלובלי של רוסיה הוגבל בצורה משמעותית. לאורך הזמן רוסיה פיתחה אסטרטגיות להתמודדות עם המצב החדש. היא פנתה לשווקים אחרים, כדוגמת סין, הודו ומדינות אחרות שאינן חלק מהמערב, למכירת משאבים כמו נפט וגז. במקביל, הממשלה הרוסית יישמה צעדים לייצוב המטבע המקומי, כגון העלאת ריבית והגבלות על תנועת הון.

בשנת 2025 הצמיחה הכלכלית של רוסיה האטה באופן ניכר לעומת השנים הקודמות כאשר לפי תחזיות ה-IMF שיעור הצמיחה של התמ"ג צפוי לעמוד על כ-0.6% בלבד בשנת 2025, לאחר 4.3% בשנת 2024. תחזיות אחרות של הבנק המרכזי מצביעות על צמיחה מתונה בין 0.5%-1.5% בשנת 2025. הסיבות העיקריות להאטה הינן ירידה בדרישה הפנימית, תנאי מימון קפדניים, וסביבה גיאופוליטית לא יציבה שמגבילה השקעות חיצוניות וסחר.

מבחינת האינפלציה, המחירים עדיין נוטים לעלות, אם כי הלחצים מתמתנים בהשוואה לשנים הקודמות. הבנק המרכזי רואה עדיין אינפלציה גבוהה מהיעד, מצב שמכתיב מדיניות ריבית שמרנית. כחלק ממאבק באינפלציה ומתוך רצון לעצור את עליית המחירים, הבנק המרכזי ביצע הפחתות ריבית במהלך שנת 2025 אך השאיר את הריבית ברמות גבוהות. שיעורי הריבית הגבוהים ממשיכים להכביד על הלואאות והשקעות. יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור הריבית של הבנק המרכזי ברוסיה היה 16%<sup>9</sup>. לכלכלת רוסיה וכן לארועים הנ"ל ו/או להימשכותם, עשויה להיות השפעה מהותית על שווי הקרקע ברוסיה ו/או על האפשרות לממשה.

התקשרות החברה בשנת 2025 בעסקה למכירת המקרקעין ברוסיה, אשר לא הושלמה

ביום 30 במאי 2025 התקשרה החברה עם צד ג' למכירת מלוא (100%) מניותיה בחברות בנות בבעלותה

<sup>5</sup> <https://www.statista.com/statistics/263777/gross-domestic-product-gdp-per-capita-in-russia>

<sup>6</sup> <https://interfax.com/newsroom/top-stories/86980>

<sup>7</sup> <https://www.cbr.ru/eng/press/keypr>

<sup>8</sup> <http://www.oanda.com/currency/converter>

<sup>9</sup> [https://www.cbr.ru/eng/hd\\_base/KeyRate](https://www.cbr.ru/eng/hd_base/KeyRate)

המלאה אשר מחזיקות במקרקעין וזאת בתמורה לסך כולל של 38.5 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ר' הדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039526), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה. ביום 16 ביולי 2025 עדכנה החברה כי לא התקבל בידיה סך של כ- 26 מיליון דולר ארה"ב מתוך סך התמורה שאמור היה להתקבל בידיה בהתאם להתקשרות בין הצדדים וכי תוקפם של ההסכמים המקדמיים פקע באופן אוטומטי. לפרטים נוספים ר' הדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-053000), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

#### 1.6.4. השלכות מלחמת 'חרבות ברזל' על הפעילות העסקית של הקבוצה

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") במדינת ישראל, אשר התפרסה לחזיתות רבות. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. המלחמה התנהלה בשבע גזרות שונות ונתנה את אותותיה בכל ענפי המשק. ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין ישראל לארגון הטרור חמאס להפסקת המלחמה והשבת החטופים. במקביל הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות נוספות. הסכם הפסקת האש ויוזמות השלום של הנשיא טראמפ הביאו בין היתר לעליות שיערי חדות בשוק ההון ותיסוף השקל. יצוין, כי במהלך המלחמה החברה ממשיכה בפעילותה לרבות המשך התפעול, השיווק, הייזום, התכנון וההקמה של הנכסים שבבעלותה. עוד יצוין, כי השפעות המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות.

#### 1.6.5. מבצע 'שאגת הארי'

לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר 2026, נפתחה מתקפה משולבת על-ידי מדינת ישראל וארצות הברית כנגד איראן. בתגובה לכך החל ירי רקטי משמעותי מכיוון איראן אל ישראל ומטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי וכנגד מדינות נוספות באיזור ובנוסף נפתחה מערכה נוספת מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון. בטווח הקצר, ההשפעות הכלכליות הצפויות על ישראל תלויות בעוצמה, בהיקף ובעיקר במשך האירועים. עם זאת, בטווח הארוך יותר, ככל שתוצאות המבצע יביאו להפחתה משמעותית של האיום הנשקף על ישראל מאיראן ושלוחותיה, צפויות להיות לכך השלכות חיוביות על פוטנציאל הצמיחה של המשק הישראלי.

נכון למועד פרסום הדוח התקופתי ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים הביטחוניים השונים על פעילותה של החברה אינה ידועה.

#### 1.6.6. פירוט בדבר השפעת התחרות וגורמי הסיכון על פעילות החברה ר' סעיפים 1.7.18, 1.8.13 ו- 1.20 להלן.

סעיף 1.6 זה לעיל, כולל גם תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד ("מידע צופה פני עתיד"). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה (כגון, תחומי הפעילות של החברה, שיעור רווחיות, התקשרויות עסקיות ועוד), עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי בארץ ובחו"ל של תחומי הפעילות בהם פועלת החברה (כגון התפתחויות כלכליות ענפיות, מתחרים, מדיניות ממשלה ועוד) ועובדות ונתונים מקרו כלכליים (כגון מצב כלכלי בישראל ובמדינות בהם פועלת הקבוצה ונתונים מוניטאריים), והכל כפי שידועים לחברה במועד הדוח. אין לחברה כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של החברה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור לעיל, בין היתר עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל.

## חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### 1.7. פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב

#### 1.7.1. כללי

כאמור, הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון והקמת פרויקטים להשכרה לחברות בתעשיות עתירות ידע, למסחר ולשירותים, וכן ברכישה, פיתוח, ניהול והפעלת נכסים מניבים אחרים. פעילות הקבוצה והכנסותיה בתחום זה עשויות להיות מושפעות, בין היתר, מהגורמים הבאים:

- הביקוש לנדל"ן עסקי ומסחרי בהתאם להתפתחויות ומגמות מקרו כלכליות בארץ. בין היתר חשופה החברה לסיכון של אי חידוש חוזי שכירות או חידושם בתנאים נחותים יותר מהיבט המשכיר.
  - האיתנות הפיננסית של שוכרי הנכסים של הקבוצה, המושפעת, בין היתר, ממגמות גלובליות.
- כן חשופה הקבוצה בתחום פעילותה זה לסיכונים הבאים: סיכונים הנובעים מתנאים כלכליים ואחרים דוגמת היעדר נזילות בהשקעות בנדל"ן; נשיאה בהוצאות בגין רכישה ואחזקה של נכסים שטרם הושכרו; נשיאה בעלויות לא מתוכננות בגין פעולות תיווך ואיתור שוכרים חדשים; הסיכון שבאי איתור הזדמנויות השקעה מתאימות; הפקת הכנסות בשיעור נמוך מההוצאות התפעוליות; וסביבה תחרותית.
- בדרך כלל, הקבוצה רוכשת קרקע ובמשך מספר שנים עוסקת בשינויי יעוד ובשינויי תב"ע של הקרקע (לרבות הגדלת זכויות), ובמקביל פועלת להקמתו של הפרויקט, לשיווקו והשכרתו.
- הקמת הפרויקטים של הקבוצה נעשית באמצעות התקשרות עם קבלנים מבצעים.

#### 1.7.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

שנת 2025 התאפיינה בהמשך פעילות בצל מלחמת 'חרבות ברזל'. האתגרים בסביבה העסקית השפיעו על תחום המשרדים, אשר חווה ירידה בכמות העסקאות ובהתארכות תהליכי מו"מ. שני האתגרים הגדולים איתם התמודד הענף היה המחסור בכח אדם באתרי הבניה, דבר אשר יצר עיכובים בהקמה, וכן העלייה במחירי התשומות אשר הביאה להתייקרות הייזום. בתחום המשרדים, למרות הסביבה העסקית המאתגרת, חברות הנדל"ן המשיכו להציג שיעורי תפוסה גבוהים, שיפור בשכר הדירה הריאלי וביקושים ערים בפרויקטים באזורי ביקוש. עם זאת, סביבת הריבית הגבוהה, ההאטה בענף ההייטק (לעומת שנות השיא בשנים 2021-2022) והירידה בפעילות הכלכלית במשק, הביאו את השוכרים הפוטנציאליים להיות הססנים יותר בנוגע להשקעות בשטחי משרדים והתחייבות לתקופות שכירות ארוכות. הדבר בא לידי ביטוי במגמה של התארכות המגעים ודרישות לגמישות יתר בהסכמים - הן בפן של השטח המושכר והן בפן של משך תקופת השכירות.

האטה כלכלית עלולה לפגוע באופן רחב ומשמעותי יותר בפעילות המשק, באופן שעלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות וירידה בשיעורי התפוסה, בעיקר בנכסים המיועדים להייטק ומשרדים.

לפרטים אודות התחרות בתחום הנדל"ן המניב ר' סעיף 1.7.18 להלן. לפרטים אודות גורמים כלליים המשפיעים על כלל ענף הבניה ר' סעיף 1.6 להלן.

סעיף 1.7.2 זה לעיל, כולל גם תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד ("מידע צופה פני עתיד"). מידע זה מתבסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר וכן על פרסומים, נתונים, וסקרים שפורסמו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. אין לחברה כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של החברה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור לעיל, בין היתר עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל.

### 1.7.3. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

להערכת החברה, הגורמים המפורטים להלן הינם גורמי מפתח להצלחת פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב: ניסיון ומוניטין; מיקום אטרקטיבי של נכסים; פיזור והיצע של מגוון נכסי נדל"ן עבור מגזרים שונים; התקשרות עם שוכרים בעלי בסיס פיננסי איתן, בשכירויות לטווח ארוך, והקפדה על בטוחות נאותות; גיוון ורענון מקורות המימון; תכנון וניהול גבייה.

### 1.7.4. חסמי כניסה

חסם הכניסה העיקרי בתחום הנדל"ן המניב הינו הצורך בהון עצמי גבוה ואיתנות פיננסית שיאפשרו גיוס אשראי לצורך השקעות בנכסים.

### 1.7.5. אזורים גיאוגרפיים

למועד פרסום הדוח, החברה פועלת בכל רחבי ישראל ללא העדפה כלשהי לפעילות באזורים מסוימים. הנכסים המניבים של הקבוצה ממוקמים באזורים בעלי ביקוש, בין היתר, בתל-אביב, ירושלים, רמת-גן, רחובות, חולון ופתח-תקווה.

### 1.7.6. סוגי נכסים מניבים (שימושים)

השטחים המניבים של החברה משמשים לפארקים טכנולוגים, משרדים, מסחר, תעשייה מלאכה ואחסנה, מקומות חניה. בחלק מנכסים אלו קיימות זכויות בניה נוספות אשר טרם נוצלו (ר' טבלאות בסעיף 1.7.12.13 להלן). בנוסף, למועד הדוח לקבוצה פרויקטים בפתח-תקווה, רחובות, טירת הכרמל, ובירושלים בשלבי תכנון והקמה.

# 1.7.7. תמהיל שוכרים

לפרטים אודות לקוחות החברה בתחום הנדל"ן המניב ר' סעיף 1.7.17 להלן.

# 1.7.8. מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

לפרטים אודות מדיניות רכישת נכסים ומדיניות מימוש נכסים של החברה ר' סעיף 1.19.3 להלן.

# 1.7.9. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

לפרטים בדבר השלכות המס ר' באור 27 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 וסעיף 1.14 להלן.

# 1.7.10. תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 :

| לשנה שנסתיימה ביום |            |            | פרמטר                               |
|--------------------|------------|------------|-------------------------------------|
| 31.12.2023         | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                     |
| אלפי ש"ח           |            |            |                                     |
| 523,536            | 547,775    | 560,004    | סך הכנסות הפעילות                   |
| 317,455            | 223,581    | 224,929    | רווחים משערוכים                     |
| 736,051            | 657,503    | 666,465    | רווחי תחום הפעילות (*)              |
| 448,231            | 466,599    | 475,349    | NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) |
| 450,309            | 468,884    | 475,349    | סה"כ NOI                            |

\* כוללים רווח משערוך נכסים.

# 1.7.11. אזורי גיאוגרפיים

להלן יובאו פרמטרים כלכליים לאזור הגיאוגרפי בו פועלת החברה (ישראל):

| לשנה שנסתיימה ביום |                |                | פרמטרים מאקרו כלכליים*:                                  |
|--------------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------------|
| 31.12.2023         | 31.12.2024     | 31.12.2025     |                                                          |
| 1,541,642          | 1,559,362      | 1,759,280      | תוצר מקומי גולמי*                                        |
| מיליון ש"ח         | מיליון ש"ח     | מיליון ש"ח     |                                                          |
| 184,468            | 181,517        | 200,576        | תוצר לנפש*                                               |
| 2%                 | 0.4%           | 12.8%          | שיעור צמיחה בתוצר המקומי*                                |
| 0.1%               | (1.6)%         | 10.5%          | שיעור צמיחה בתוצר לנפש*                                  |
| 3.3%               | 3.4%           | 2.8%           | שיעור אינפלציה*                                          |
| 3.95%              | 4.83%          | 4%             | התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (10 שנים)**        |
| A+ (אג"ח חו"ל)     | A (אג"ח חו"ל)  | A (אג"ח חו"ל)  | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך*** (דירוג Standard & Poor's) |
| AA- (אג"ח מקומי)   | A (אג"ח מקומי) | A (אג"ח מקומי) |                                                          |
| 3.63 ש"ח לדולר     | 3.65 ש"ח לדולר | 3.19 ש"ח לדולר | שע"ח ש"ח-דולר ארה"ב ביום האחרון של השנה                  |

\* ע"פ פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <http://www.cbs.gov.il/ts/>.

\*\* תשואת שחר ל- 10 שנים ע"פ פרסום באתר בנק ישראל - לוח שיעורי התשואה הנומינלית לפדיון של אג"ח לא-צמודות בריבית קבועה (שחר).

\*\*\* ע"פ פרסום באתר החשב הכללי – דירוג האשראי של ישראל על פי Standard & Poor's.

# 1.7.12. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

בטבלאות שלהלן יוצגו פילוחים שונים לגבי מבני הנדל"ן המניב של החברה לפי שימושים.



1.7.12.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי שימושים

ליום 31 בדצמבר 2025 (במ"ר) \* :

| שימושים                | פארקים<br>טכנולוגים | תעשיה,<br>מלאכה<br>ואחסנה | מסחר   | משרדים  | סה"כ    |
|------------------------|---------------------|---------------------------|--------|---------|---------|
| במאוחד                 | 228,719             | 272,059                   | 79,100 | 395,516 | 975,394 |
| חלק התאגיד<br>**       | 185,977             | 272,059                   | 79,100 | 395,516 | 932,652 |
| אחוז מסך<br>שטח הנכסים | 20%                 | 29%                       | 9%     | 42%     | 100%    |

\* השטחים שנלקחו לצורך חישוב כוללים שטחי חניונים.

\*\* חלק התאגיד מתקבל מהכפלת הנתון בדבר השימושים במאוחד בשיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה בנכסים (קרי, שיעור של 100% בנכסים המוחזקים על ידי החברה ועל ידי חברות בנות בבעלות מלאה, ובכלל זה עוגן, במישרין, שיעור של 74% בגן הטכנולוגי במלחה ירושלים, ושיעור של 87% בפארק הטכנולוגי בהר חוצבים ירושלים). הערה זו נכונה ביחס לחלק התאגיד בכל הטבלאות שלהלן.

ליום 31 בדצמבר 2024 (במ"ר) \* :

| שימושים                | פארקים<br>טכנולוגים | תעשיה,<br>מלאכה<br>ואחסנה | מסחר   | משרדים  | סה"כ    |
|------------------------|---------------------|---------------------------|--------|---------|---------|
| במאוחד                 | 228,751             | 268,777                   | 79,117 | 397,875 | 974,520 |
| חלק התאגיד             | 186,009             | 268,777                   | 79,117 | 397,875 | 931,778 |
| אחוז מסך<br>שטח הנכסים | 20%                 | 29%                       | 8%     | 43%     | 100%    |

\* השטחים שנלקחו לצורך חישוב כוללים שטחי חניונים.

1.7.12.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן לפי שימושים

ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) :

| שימושים                 | פארקים<br>טכנולוגים | תעשיה,<br>מלאכה<br>ואחסנה | מסחר      | משרדים    | סה"כ      |
|-------------------------|---------------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| במאוחד                  | 2,342,900           | 1,420,768                 | 1,126,193 | 3,187,280 | 8,077,141 |
| חלק התאגיד              | 1,896,753           | 1,420,768                 | 1,126,193 | 3,187,280 | 7,630,994 |
| אחוז מסך שווי<br>הנכסים | 25%                 | 18%                       | 15%       | 42%       | 100%      |

ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח) :

| שימושים                 | פארקים<br>טכנולוגים | תעשיה,<br>מלאכה<br>ואחסנה | מסחר      | משרדים    | סה"כ      |
|-------------------------|---------------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| במאוחד                  | 2,248,700           | 1,350,721                 | 1,105,693 | 3,024,626 | 7,729,740 |
| חלק התאגיד              | 1,815,943           | 1,350,721                 | 1,105,693 | 3,024,626 | 7,296,983 |
| אחוז מסך שווי<br>הנכסים | 25%                 | 19%                       | 15%       | 41%       | 100%      |

1.7.12.3. פילוח Net Operating Income (NOI) לפי שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

| שימושים                      | פארקים<br>טכנולוגים | תעשייה,<br>מלאכה<br>ואחסנה | מסחר   | משרדים  | קרקעות | סה"כ    |
|------------------------------|---------------------|----------------------------|--------|---------|--------|---------|
| במאוחד                       | 139,735             | 88,882                     | 72,098 | 164,109 | 10,525 | 475,349 |
| חלק התאגיד                   | 111,380             | 88,882                     | 72,098 | 164,109 | 10,525 | 446,994 |
| אחוז מסך<br>של NOI<br>הנכסים | 25%                 | 20%                        | 16%    | 37%     | 2%     | 100%    |

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

| שימושים                      | פארקים<br>טכנולוגים | תעשייה,<br>מלאכה<br>ואחסנה | מסחר   | משרדים  | קרקעות | סה"כ    |
|------------------------------|---------------------|----------------------------|--------|---------|--------|---------|
| במאוחד                       | 134,995             | 87,823                     | 70,087 | 162,119 | 13,860 | 468,884 |
| חלק התאגיד                   | 107,248             | 87,823                     | 70,087 | 162,119 | 13,860 | 441,137 |
| אחוז מסך<br>של NOI<br>הנכסים | 24%                 | 20%                        | 16%    | 37%     | 3%     | 100%    |

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

| שימושים                      | פארקים<br>טכנולוגים | תעשייה,<br>מלאכה<br>ואחסנה | מסחר   | משרדים  | קרקעות | סה"כ    |
|------------------------------|---------------------|----------------------------|--------|---------|--------|---------|
| במאוחד                       | 132,061             | 84,236                     | 66,895 | 160,259 | 6,858  | 450,309 |
| חלק התאגיד                   | 105,449             | 84,236                     | 66,895 | 160,259 | 6,858  | 423,697 |
| אחוז מסך<br>של NOI<br>הנכסים | 25%                 | 20%                        | 15%    | 38%     | 2%     | 100%    |

1.7.12.4. רווחי או הפסדי שערך לפי שימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

| שימושים                    | פארקים<br>טכנולוגים | תעשייה, מלאכה<br>ואחסנה | מסחר   | משרדים | סה"כ    |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|--------|--------|---------|
| במאוחד                     | 83,480              | 63,660                  | 16,554 | 4,596  | 168,290 |
| חלק התאגיד                 | 72,470              | 63,660                  | 16,554 | 4,596  | 157,280 |
| אחוז מסך כל<br>רווחי השערך | 46%                 | 40%                     | 11%    | 3%     | 100%    |

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

| שימושים                    | פארקים<br>טכנולוגים | תעשייה, מלאכה<br>ואחסנה | מסחר   | משרדים | סה"כ    |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|--------|--------|---------|
| במאוחד                     | 47,161              | 75,598                  | 28,246 | 38,250 | 189,255 |
| חלק התאגיד                 | 36,623              | 75,598                  | 28,246 | 38,250 | 178,717 |
| אחוז מסך כל<br>רווחי השערך | 21%                 | 42%                     | 16%    | 21%    | 100%    |

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח) :

| שימושים                 | פארקים טכנולוגים | תעשיה, מלאכה ואחסנה | מסחר   | משרדים  | סה"כ    |
|-------------------------|------------------|---------------------|--------|---------|---------|
| במאוחד                  | 84,459           | 60,332              | 45,253 | 109,336 | 299,380 |
| חלק התאגיד              | 66,965           | 60,332              | 45,253 | 109,336 | 281,885 |
| אחוז מסך כל רווחי השערך | 24%              | 21%                 | 16%    | 39%     | 100%    |

1.7.12.5. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי שימושים

פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (בש"ח) \* :

| שימושים            | פארקים טכנולוגים | תעשיה, מלאכה ואחסנה | מסחר           | משרדים         |
|--------------------|------------------|---------------------|----------------|----------------|
| לשנה שנסתיימה ביום |                  |                     |                |                |
|                    | 31 בדצמבר 2025   | 31 בדצמבר 2024      | 31 בדצמבר 2025 | 31 בדצמבר 2024 |
|                    | 73               | 70                  | 32             | 32             |
| מקסימום            | 129              | 115                 | 85             | 85             |
| מינימום            | 51               | 50                  | 16             | 16             |

\* השטחים שנלקחו לצורך חישוב הממוצע כוללים שטחי חניונים.

1.7.12.6. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי שימושים באחוזים (%) \*

| שימושים | פארקים טכנולוגים (**) | תעשיה, מלאכה ואחסנה | מסחר      | משרדים    |
|---------|-----------------------|---------------------|-----------|-----------|
|         | ליום 31 בדצמבר 2025   | לשנת 2025           | לשנת 2024 | לשנת 2025 |
|         | 96                    | 97                  | 94        | 92        |
|         | 97                    | 98                  | 96        | 82        |
|         | 96                    | 98                  | 96        | 85        |

\* שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני ההשכרות לתחילת תקופה ולסוף כל תקופה.

\*\* לא כולל את בניין ברוש בהר חוצבים.

1.7.12.7. פילוח מספר מבנים מניבים לפי שימושים \*

| שימושים                | פארקים טכנולוגים | תעשיה, מלאכה ואחסנה | מסחר           | משרדים         |
|------------------------|------------------|---------------------|----------------|----------------|
| לימים:                 |                  |                     |                |                |
|                        | 31 בדצמבר 2025   | 31 בדצמבר 2024      | 31 בדצמבר 2025 | 31 בדצמבר 2024 |
| סה"כ מספר מבנים מניבים | ** 2             | ** 2                | 17             | 17             |
|                        | 11               | 11                  | 19             | 19             |

\* ישנם מספר מבנים שהינם בעלי מספר שימושים שונים, ובמקרים כאמור סווגו המבנים בטבלה בכל אחד מהשימושים כאמור.

\*\* כל אחד מהפארקים הטכנולוגיים כולל מספר מבנים מניבים.

1.7.12.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (באחוזים, לפי שווי בסוף השנה) לפי שימושים \*

| שימושים            | פארקים טכנולוגים | תעשיה, מלאכה ואחסנה | מסחר           | משרדים         |
|--------------------|------------------|---------------------|----------------|----------------|
| לשנה שנסתיימה ביום |                  |                     |                |                |
|                    | 31 בדצמבר 2025   | 31 בדצמבר 2024      | 31 בדצמבר 2025 | 31 בדצמבר 2024 |
|                    | 6%               | 7%                  | 6.3%           | 6.6%           |
|                    | 6.3%             | 6.6%                | 6.4%           | 6.3%           |
|                    | 5.4%             | 5.1%                | 6.3%           | 5.1%           |

\* התשואה מחושבת לפי NOI בפועל ולא NOI מתואם לחלק לשווי הוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2025.

9. 12. 7. 1. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

| בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים   |                     |                                           |                                   | תקופת הכרה בהכנסה |          |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|----------|
| שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) | מספר חוזים מסתיימים | הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח) | הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח) |                   |          |
| 20                                     | 45                  | -                                         | 130,861                           | רבעון 1           | שנת 2026 |
| 12                                     | 46                  | -                                         | 127,571                           | רבעון 2           |          |
| 34                                     | 42                  | -                                         | 122,779                           | רבעון 3           |          |
| 38                                     | 70                  | -                                         | 115,732                           | רבעון 4           |          |
| 134                                    | 113                 | -                                         | 405,216                           | שנת 2027          |          |
| 109                                    | 71                  | -                                         | 294,477                           | שנת 2028          |          |
| 48                                     | 60                  | -                                         | 231,661                           | שנת 2029          |          |
| 188                                    | 109                 | -                                         | 737,172                           | שנת 2030 ואילך    |          |
| 583                                    | 556                 | -                                         | 2,165,469                         | סה"כ              |          |

10. 12. 7. 1. שוכרים עיקריים

בשנת 2025 לקבוצה שוכר אשר ההכנסות ממנו מהוות כ- 12% מסך הכנסות החברה במאוחד (ההכנסות מהשוכר הסתכמו בשנת 2025 בסך כולל של כ- 69 מיליון ש"ח).

11. 12. 7. 1. נכסים בהקמה (מצרפי)

להלן נתונים אודות נכסים בהקמה, לפי שימושים, לתקופות של שנה שהסתיימו ביום 31.12.2023, 31.12.2024 ו- 31.12.2025:

| לשנה שנתיימה ביום: |            |            | פרמטרים                                                                                                                |        |
|--------------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 31.12.2023         | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                                                                                                        |        |
| 4                  | 3          | *2         | מספר נכסים בהקמה בתום התקופה                                                                                           | משרדים |
| 178,000            | 147,000    | 118,900    | סה"כ שטחים בהקמה בתום התקופה כולל חניון (באלפי מ"ר)                                                                    |        |
| 95,270             | 65,099     | 85,584     | סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                  |        |
| 387,400            | 380,800    | 284,900    | הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                          |        |
| 85,000             | 132,000    | 133,600    | תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                   |        |
| 696,000            | 626,000    | 450,000    | סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)                                  |        |
| -                  | -          | -          | שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (באחוזים)                                                                     |        |
| -                  | -          | -          | הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח) |        |

\* מדובר בנכסים הבאים: רחובות (שלב ג') וטירת הכרמל.

| לשנה שנסתיימה ביום: |            |            | פרמטרים                                                                                                                |                    |
|---------------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 31.12.2023          | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                                                                                                        |                    |
| 1                   | 1          | 1          | מספר נכסים בהקמה בתום התקופה                                                                                           | פאקים<br>טכנולוגים |
| 66,000              | 62,000     | 62,000     | סה"כ שטחים בהקמה בתום התקופה כולל חניון (באלפי מ"ר)                                                                    |                    |
| 987                 | 4,820      | 5,700      | סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                  |                    |
| 84,500              | *60,266    | 62,500     | הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                          |                    |
| 10,000              | 12,000     | 12,000     | תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                   |                    |
| 250,000             | 280,000    | 280,000    | סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)                                  |                    |
| -                   | -          | -          | שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (באחוזים)                                                                     |                    |
| -                   | -          | -          | הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח) |                    |

\* בהתאם להיתר בניה מעודכן שהוגש. מוין חלק מהשטח לסעיף נדל"ן להשקעה.

| לשנה שנסתיימה ביום: |            |            | פרמטרים                                                                                                                |        |
|---------------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 31.12.2023          | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                                                                                                        |        |
| -                   | 1          | 1          | מספר נכסים בהקמה בתום התקופה                                                                                           | תעשייה |
| -                   | 16,200     | 16,200     | סה"כ שטחים בהקמה בתום התקופה כולל חניון (באלפי מ"ר)                                                                    |        |
| -                   | -          | 22,226     | סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                  |        |
| -                   | 54,200     | 76,800     | הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                          |        |
| -                   | 5,000      | 17,300     | תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)                                                                   |        |
| -                   | 118,000    | 137,000    | סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)                                  |        |
| -                   | -          | -          | שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (באחוזים)                                                                     |        |
| -                   | -          | -          | הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח) |        |

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז של נתונים אודות עתודות קרקע וזכויות בניה של החברה (במאוחד) כמו כן, לחברה זכויות בניה בלתי מנוצלות לנכסים מניבים שלא ניתן להם ערך ר' סעיף 1.7.12.13. בנוסף, לחברה קיימות קרקעות וזכויות בקרקע השייכות למגזר המגורים ר' סעיף 1.8.10.4. נכון למועד הדוח בחלק מן מהשטחים לא ניתן לבנות, בין היתר, בשל מגבלות תכנוניות ואחרות:

| פרמטרים                                                                                                  |  | לשנה שנתיימה ביום: |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|------------|
|                                                                                                          |  | 31.12.2024         | 31.12.2025 |
| הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות בלתי מנוצלות לנכסים מניבים בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח) |  | 937,486            | 1,063,993  |
| סה"כ זכויות הבניה על הקרקעות בתום התקופה                                                                 |  | 773,536            | 914,189    |
| פארקים טכנולוגים                                                                                         |  | 105,510            | 105,510    |
| תעשייה, מלאכה ואחסנה                                                                                     |  | 202,217            | 191,141    |
| מסחר                                                                                                     |  | 120,546            | 38,175     |
| משרדים                                                                                                   |  | 268,233            | 438,298    |
| אחרים *                                                                                                  |  | 77,030             | 141,065    |

\* בעיקר מלונאות ופנאי.

להלן פילוח שווי ההוגן של הקרקעות וזכויות בקרקע:

| הערות                 | ליום 31 בדצמבר |           | פרוט קרקעות וזכויות בניה בקרקע/נכס                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|----------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | 2024           | 2025      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| חולון                 | 58,600         | 58,600    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| גיסין פתח תקווה       | 177,800        | 185,200   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| נהריה                 | 37,814         | 40,785    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| שגב שלום              | 47,100         | 94,000    | ביום 25 בינואר 2022 התקשרה החברה במספר הסכמים לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בשטח כולל של כ- 143 דונמים המיועדים לתעסוקה לפי תכנית מתאר מאושרת. ביום 29 באפריל 2025 התקשרה החברה במספר הסכמים נוספים לרכישת זכויות נוספות במקרקעין בשטח כולל של כ- 74 אלף דונמים המיועדים לתעסוקה לפי תכנית מתאר מאושרת |
| היצירה – פתח תקווה    | 36,000         | 36,000    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| נתניה                 | 100,800        | 85,600    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| הגן הטכנולוגי ירושלים | 56,734         | 56,734    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| כתר דוד ימק"א ירושלים | 75,000         | 78,800    | מתייחס לשטח העתיד להבנות עליו מלון.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| דימול- רמת גן         | 30,000         | 50,000    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| שער דרום – תל אביב    | 65,729         | 70,000    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| אשקלון                | 45,300         | 49,100    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| אחר כולל זכויות       | 206,609        | 259,174   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| סה"כ                  | 937,486        | 1,063,993 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

בנוסף לאמור בסעיף 1.7.12.12 נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה כ- 140 אלפי מ"ר (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 140 אלפי מ"ר) זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים מניבים שלא ניתן להם ערך.

רכישת ומכירת נכסים מניבים (מצרפי)

להלן יובאו נתונים בדבר נכסים שנרכשו ונמכרו על ידי החברה (במאוחד) בתקופה של שלוש שנים המסתיימת ביום 31.12.2025 :

| שנה שנסתיימה ביום |            |            | פרמטרים                                                        |              |
|-------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------|--------------|
| 31.12.2023        | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                                                |              |
| -                 | -          | -          | מספר נכסים שנמכרו בתקופה                                       | נכסים שנמכרו |
| -                 | -          | -          | תמורה (לפני מס) ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) |              |
| -                 | -          | -          | שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)                          |              |
| -                 | -          | -          | NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)                        |              |
| -                 | -          | -          | רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)        |              |
| -                 | 1          | 1          | מספר נכסים שנרכשו בתקופה                                       | נכסים שנרכשו |
| -                 | 44,150     | 49,796     | עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)                   |              |
| -                 | -          | -          | NOI של נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)                 |              |
| -                 | 38,000     | 74,000     | שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)                          |              |

1.7.13. רשימת מבנים מניבים מהותיים

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות מבנה מניב בבעלות הקבוצה ליום 31.12.2025, אשר הניב לה למעלה מ- 5% מסך הכנסותיה (במאוחד) בשנת 2025; או מבנה מניב שהסכום בו הוא מוצג מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה (במאוחד) ליום 31.12.2025; או מבנה מניב אשר דווח כמהותי מאוד באחת משתי שנות הדיווח הקודמות. לפרטים אודות המבנים המניבים המהותיים מאוד של קבוצה ר' סעיף 1.7.14 להלן.

| נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין) |                                   | פרטי מידע                              |                                             |                                          |                                    |                    |                                    |                                |                               |                        |                          |                                                   | שנה                  | שם הנכס ומאפייניו |                          |       |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------------|-------|
| הנחות נוספות בבסיס הערכה                          | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו | זיהוי השווי (שם וניסיון)               | דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לא כולל שטחי חניה) | דמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל שטחי חניה) | שיעור התפוסה לתום התקופה (באחוזים) | רווחי שערך (מאוחד) | יחס חוב לשווי הנכס (LTV) (באחוזים) | שיעור תשואה על העלות (באחוזים) | שיעור התשואה המותאם (באחוזים) | שיעור התשואה (באחוזים) | NOI בפועל בתקופה (מאוחד) | הכנסות מדמי שכירות בתקופה (כולל דמי ניהול (מאוחד) | שווי הוגן בסוף תקופה |                   |                          |       |
| שיעור היוון 6.5%                                  | היוון הכנסות                      | קונפורטי רביב גולדנברג, שמאי מקרקעין * | 43                                          | 30                                       | 100%                               | 12,900             | -                                  | 11.2                           | 6.3                           | 6.3                    | 30,930                   | 31,308                                            | 487,700              | 2025              | שימוש עיקרי              | חולון |
| שיעור היוון 6.5%                                  |                                   |                                        | 41                                          | 30                                       | 100%                               | 15,700             | -                                  | 10.8                           | 6.3                           | 6.3                    | 29,939                   | 30,303                                            | 474,800              | 2024              | עלות מקורית              |       |
|                                                   |                                   |                                        |                                             |                                          |                                    |                    |                                    |                                |                               |                        |                          |                                                   |                      |                   | חלק התאגיד               |       |
| שיעור היוון 6.5%                                  |                                   |                                        | 40                                          | 29                                       | 100%                               | 14,900             | -                                  | 10.5                           | 6.3                           | 6.3                    | 28,992                   | 29,403                                            | 459,100              | 2023              | שטח כולל (מ"ר)           |       |
|                                                   |                                   |                                        |                                             |                                          |                                    |                    |                                    |                                |                               |                        |                          |                                                   |                      |                   | שטח כולל ללא חניון (מ"ר) |       |



| שם הנכס ומאפייניו                       |                |                          | שנה     | שווי הוגן בסוף תקופה | פרטי מידע                                   |                          |                        |                        |                          |                          |                    |                                    | נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8(ט) (לפי העניין) |                                             |      |                                        |              |                      |
|-----------------------------------------|----------------|--------------------------|---------|----------------------|---------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|------|----------------------------------------|--------------|----------------------|
|                                         |                |                          |         |                      | הכנסות מדמי שכירות בתקופה דמי ניהול (מאוחד) | NOI בפועל בתקופה (מאוחד) | שיעור התשואה (באחוזים) | שיעור המותאם (באחוזים) | שיעור על העלות (באחוזים) | יחס חוב לשווי הנכס (LTV) | רווחי שערך (מאוחד) | שיעור התפוסה לתום התקופה (באחוזים) | דמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל שטחי חניה)         | דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לא כולל שטחי חניה) |      |                                        |              |                      |
| פארק גיסין פתח תקווה                    | שימוש עיקרי    | משרדים                   | 2025    | 858,000              | 31,000                                      | 24,729                   | 2.9%                   | 2.9%                   | 2.9%                     | 3.7%                     | -                  | (21,012)                           | 76%***                                           | 56                                          | 83   | קונפורטי רביב גולדנברג, שמאי מקרקעין * | היוון הכנסות | שיעור היוון 7%-5.75% |
|                                         |                | עלות מקורית              | 581,064 |                      |                                             |                          |                        |                        |                          |                          |                    |                                    |                                                  |                                             |      |                                        |              |                      |
|                                         | חלק התאגיד     | 100%                     | 2024    | 793,700**            | 25,771                                      | 20,309                   | 2%                     | 2%                     | 3.5%                     | -                        | 48,403             | 78%***                             | 56                                               | 83                                          |      |                                        |              |                      |
|                                         | שטח כולל (מ"ר) | 84,809                   | 2023    | 529,200              | 23,743                                      | 19,255                   | 3.6                    | 3.6                    | 4.9                      | -                        | 55,807             | 60%                                | 35                                               | 81                                          | 7%   |                                        |              |                      |
|                                         |                | שטח כולל ללא חניון (מ"ר) |         |                      |                                             |                          |                        |                        |                          |                          |                    |                                    |                                                  |                                             |      |                                        |              | 40,354               |
|                                         | רחובות         | שימוש עיקרי              | משרדים  | 2025                 | 666,900                                     | 48,899                   | 41,072                 | 6.2                    | 6.2                      | 6.2                      | 9.8                | -                                  | (2,405)                                          | 88                                          | 70   |                                        |              | 88                   |
| עלות מקורית                             |                |                          | 420,816 |                      |                                             |                          |                        |                        |                          |                          |                    |                                    |                                                  |                                             |      |                                        |              |                      |
| חלק התאגיד                              |                | 100%                     | 2024    | 668,900              | 54,731                                      | 47,561                   | 7.1                    | 7.1                    | 11.3                     | -                        | 20,862             | 94                                 | 71                                               | 96                                          |      |                                        |              |                      |
| שטח כולל (מ"ר)                          |                | 65,003                   | 2023    | 647,500              | 47,433                                      | 40,349                   | 6.2                    | 6.6                    | 9.6                      | -                        | 27,521             | 96                                 | 72                                               | 95                                          | 7%   |                                        |              |                      |
|                                         |                | שטח כולל ללא חניון (מ"ר) |         |                      |                                             |                          |                        |                        |                          |                          |                    |                                    |                                                  |                                             |      | 40,538                                 |              |                      |
| יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) |                |                          | 2025    | 2,836,800            | 175,636                                     | 129,667                  | ל.ר.                   | ל.ר.                   | ל.ר.                     | ל.ר.                     | ל.ר.               | 116,846                            | ל.ר.                                             | ל.ר.                                        | ל.ר. | ל.ר.                                   | ל.ר.         |                      |
|                                         |                |                          | 2024    | 2,575,866            | 166,190                                     | 127,299                  | ל.ר.                   | ל.ר.                   | ל.ר.                     | ל.ר.                     | ל.ר.               | 83,646                             | ל.ר.                                             | ל.ר.                                        | ל.ר. | ל.ר.                                   | ל.ר.         |                      |
|                                         |                |                          | 2023    | 2,383,327            | 155,204                                     | 117,871                  | ל.ר.                   | ל.ר.                   | ל.ר.                     | ל.ר.                     | ל.ר.               | 109,871                            | ל.ר.                                             | ל.ר.                                        | ל.ר. | ל.ר.                                   | ל.ר.         |                      |

\* הערכת השווי נערכה ע"י רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין. בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-30 מר קונפורטי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה). לפרטים נוספים ר' סעיף 1.7.14.1.8 להלן.

\*\* השווי כולל שוויי קרקע וזכויות וכן את שלב ב' שקיבל טופס 4 בחודש יוני 2024.

\*\*\* כולל הסכם ההתקשרות עם הדיור הממשלתי. לפרטים ר' באורג23ג(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

התאמות הנדרשות ברמת החברה

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי :

| ליום        |            |                                                                                           |                             |
|-------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| (באלפי ש"ח) |            |                                                                                           |                             |
| 31.12.2024  | 31.12.2025 |                                                                                           |                             |
| 7,729,740   | 8,079,107  | סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 1.7.12.2) (מאוחד) | הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד |
| 352,666     | 424,200    | סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 1.7.12.11) (מאוחד)              |                             |
| 937,486     | 1,063,993  | סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 1.7.12.12) (מאוחד)          |                             |
| 9,019,892   | 9,567,300  | סה"כ (מאוחד)                                                                              |                             |
| -           | -          | נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי                     | התאמות                      |
| -           | -          | התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים                                                 |                             |
| -           | -          | התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות                                                    |                             |
| -           | -          | התאמות אחרות – קרקעות המוצגות במלאי                                                       |                             |
| -           | -          | סה"כ התאמות                                                                               |                             |
| -           | -          | סה"כ, אחרי התאמות                                                                         |                             |
| 8,667,226   | 9,143,100  | קרקעות ונכסים בנויים בסעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)                        | הצגה בדוח על המצב הכספי     |
| 352,666     | 424,200    | קרקעות ונכסים בפיתוח בסעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)                        |                             |
| 9,019,892   | 9,567,300  | סה"כ בסעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי                                                |                             |

#### 1.7.14. מבנים מהותיים מאוד

בטבלאות שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות מבנים מהותיים מאוד של הקבוצה ליום 31.12.2025. מבנה מהותי מאוד הינו מבנה אשר הניב לקבוצה למעלה מ- 10% מסך הכנסותיה (במאוחד) לשנת 2025; או מבנה מניב שהסכום בו הוא מוצג מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה (במאוחד) ליום 31.12.2025. כמו כן, בטבלאות שבסעיפים 1.7.14.3 ו- 1.7.14.4 שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות מבנים של הקבוצה אשר משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, ובטבלאות שבסעיפים 1.7.14.5, 1.7.14.6 ו- 1.7.14.7 שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות מבנים של הקבוצה אשר משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה.

#### 1.7.14.1. שם הנכס: הגן הטכנולוגי בירושלים - מתחם מלחה

| פירוט ליום 31.12.2025               |                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הנכס:                         | מלחה, ירושלים                                                                                                                                                              |
| שטחי הנכס:                          | כ- 61,500 מ"ר וכ- 38,000 מ"ר שטחי חניון. לפרטים אודות שטחים שבהקמה ר' סעיף 1.7.14.1.5 להלן                                                                                 |
| מבנה האחזקה בנכס:                   | הנכס מוחזק 100% ע"י חברת ג.ט.י הגן הטכנולוגי בירושלים בע"מ (להלן: "ג.ט.י"), המוחזקת 74% בידי החברה ו- 26% בידי הרשות לפיתוח ירושלים בע"מ                                   |
| חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:           | 74%*                                                                                                                                                                       |
| ציון שמות השותפים לנכס:             | הרשות לפיתוח ירושלים בע"מ                                                                                                                                                  |
| תאריך רכישת הנכס:                   | החברה רכשה את המניות בג.ט.י בשנת 1993                                                                                                                                      |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס:          | חכירה                                                                                                                                                                      |
| מצב רישום זכויות משפטיות:           | חוזה חכירה                                                                                                                                                                 |
| זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות: | בחודש אוקטובר 2021 אושרה לחברה תב"ע המגדילה את הזכויות הבניה לכ- 124,000 מ"ר. לפרטים נוספים אודות יתרת זכויות הבניה בנכס ופרטים אודות שטחים שבהקמה ר' סעיף 1.7.14.1.5 להלן |
| נושאים מיוחדים:                     | ר' סעיף 1.7.14.1.7 - שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס                                                                                                                  |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים:           | איחוד                                                                                                                                                                      |

\* בחודש אפריל 1993 התקשרה החברה עם הרשות לפיתוח ירושלים (להלן: "הרשות")<sup>10</sup> בהסכם לפיו רכשה החברה 74% מזכויות הבעלות והשליטה בג.ט.י (להלן: "ההסכם"). רכישת המניות בג.ט.י נעשתה באופן הבא: 24% מזכויות ההון והשליטה בג.ט.י נמכרו לחברה על ידי הרשות תמורת סך של כ- 28.8 מיליון ש"ח ו- 50% מזכויות מההון והשליטה הוקצו לחברה במניות ג.ט.י תמורת סך של כ- 14.3 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם ניתנו לרשות הזכויות הבאות, אשר מטרתן הינה שמירה על אופיו וצביונו של פרויקט ג.ט.י כפרויקט לתעשיות עתירות ידע: לרשות הזכות למנות דירקטור מטעמה והזכות לאשר או לסרב לאשר (מטעמים סבירים) את זהות שלושת הדירקטורים מטעם החברה וזהות מנהל העסקים של ג.ט.י; הקוורום המינימלי לשיבות דירקטוריון ג.ט.י חייב לכלול דירקטור מטעם הרשות. כמו כן נקבע בהסכם כי לקבלת החלטות המפורטות להלן דרושה נוכחותו והסכמתו של הדירקטור מטעם הרשות: העמדת הון, אשראי וביטחונות לג.ט.י על ידי בעלי המניות; מימון נוסף (בין על-ידי הון עצמי ובין על-ידי מימון חיצוני) ודילול חלקו בהון של צד שלא עמד בדרישות המימון; שינוי התוכנית של הגן הטכנולוגי; אישור המלצות ועדת ההשכרות<sup>11</sup>; החלטות שיש בהן כדי לשנות את הוראות ההסכם בין הרשות לחברה; החלטות והמלצות לאסיפה הכללית לגבי הקצאת מניות, שינוי זכויות מניות ושינוי תקנון ג.ט.י. כן נקבע כי העברת מניות החברה בג.ט.י ושיעבודן מחייבת את הסכמת הרשות. להערכת החברה הזכויות אשר ניתנו לרשות, אינן מונעות מהחברה את יישום השליטה בפועל בג.ט.י.

<sup>10</sup> הרשות הינה רשות סטטוטורית לפי חוק הרשות לפיתוח ירושלים התשמ"ח-1988.

<sup>11</sup> על פי ההסכם, לג.ט.י אמורה להיות ועדת השכרות שתפקידה להמליץ לדירקטוריון על מדיניות ההשכרות ועל המחיר שיקבע מפעם לפעם לכל חלקי הפרויקט. כל התקשרות המוצעת על ידי ועדת ההשכרות תובא לאישור הדירקטוריון ותהיה כפופה לקבלת הסכמתו של נציג הרשות (להערכת החברה, אין בתהליכי האישור הנ"ל כדי להפריע למהלך העסקים הרגיל של ג.ט.י). בפועל, למועד הדוח התקופתי, לא קיימת ועדת השכרות בג.ט.י. הפעילות להשכרת המבנים מבוצעת על ידי מנהל שיווק שהינו עובד של ג.ט.י, הפועל לפי הנחיות שהוא מקבל במסגרת ישיבות הנהלה המתקיימות, ככלל, בהשתתפות המנכ"ל של ג.ט.י, יו"ר דירקטוריון ג.ט.י בהיוועצות עם נציג הרשות.

1.7.14.1.1 נתונים עיקריים:

| שנת 2023    | שנת 2024    | שנת 2025    | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 74%)                               |
|-------------|-------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| * 1,041,600 | * 1,080,200 | * 1,089,000 | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)                                       |
| 100%        | 100%        | 99%         | שיעור תפוסה ממוצע (%)                                                  |
| 100%        | 99%         | 99%         | שעור תפוסה לסוף שנה                                                    |
| 50,114      | 33,904      | (756)       | רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)                                        |
| 61,628      | 61,299      | 61,495      | שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)                                              |
| 84,549      | 90,777      | 91,507      | סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)                                                |
| 58          | 62          | 62          | דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (כולל שטחי חניה) (ש"ח)                 |
| 93          | 100         | 100         | דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (לא כולל שטחי חניה) (ש"ח)              |
| 66          | 57          | 64          | דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (כולל שטחי חניה) (ש"ח)    |
| 106         | 92          | 103         | דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לא כולל שטחי חניה) (ש"ח) |
| 72,649      | 78,445      | 78,377      | NOI (אלפי ש"ח)                                                         |
| 75,129      | 78,603      | 78,630      | NOI מותאם (אלפי ש"ח)                                                   |
| 7%          | 7%          | 7%          | שיעור תשואה בפועל (%)                                                  |
| 7%          | 7%          | 7%          | שיעור תשואה מותאם (%)                                                  |
| 98          | 97          | 92          | מספר שוכרים לתום שנת דיווח                                             |

(\*) לא כולל שווי זכויות נוספות בגין מגרש 6-7.

1.7.14.1.2 פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

| שנת 2023    | שנת 2043 | שנת 2025 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 74%) |
|-------------|----------|----------|------------------------------------------|
| (באלפי ש"ח) |          |          | הכנסות:                                  |
| 69,320      | 74,354   | 74,792   | מדמי שכירות – קבועות                     |
| -           | -        | -        | מדמי שכירות - משתנות                     |
| 15,229      | 16,423   | 16,715   | מדמי ניהול ואחרים                        |
| -           | -        | -        | מהפעלת חניונים                           |
| 84,549      | 90,777   | 91,507   | סה"כ הכנסות                              |
|             |          |          | עלויות:                                  |
| 11,900      | 12,332   | 13,130   | ניהול, אחזקה ותפעול ישירות               |
| -           | -        | -        | פחת (ככל שנרשם)                          |
| -           | -        | -        | הוצאות אחרות                             |
| 11,900      | 12,332   | 13,130   | סה"כ עלויות:                             |
| 72,649      | 78,445   | 78,377   | רווח:                                    |
| 72,649      | 78,445   | 78,377   | :NOI                                     |

1.7.14.1.3 שוכרים עיקריים בנכס :

| תיאור הסכם השכירות |                             |                                      |                       |                                                             | שיעור הנכס המשויך לשוכר | האם מהווה שוכר עוגן? | האם אחראי ל-20% מהכנסות הנכס בשנת 2025 | שיעור הנכס המשויך לשוכר | שוכר א' |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------------------|-------------------------|---------|
| ציון תלות מיוחדת   | פירוט ערבויות (ככל שקיימות) | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות | אופציות להארכה (שנים) | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה (שנים)                |                         |                      |                                        |                         |         |
| -                  | -                           | צמוד למדד המחירים לצרכן              | 5                     | חוזים שונים מול המנהל, רובם 5+5 שנים, האופציה לכל שנה בנפרד | דיור ממשלתי             | כן                   | לא                                     | כ- 40%                  | שוכר א' |

1.7.14.1.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

| לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך                | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 74%) |                              |                              |                              |                              |                        |
| 122,656                                           | 59,228                       | 62,596                       | 74,162                       | 79,318                       | מרכיבים קבועים         |
| -                                                 | -                            | -                            | -                            | -                            | מרכיבים משתנים (אומדן) |
| 122,656                                           | 59,228                       | 62,596                       | 74,162                       | 79,318                       | סה"כ                   |

1.7.14.1.5 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס :

במתחם החברה מגרש בלתי מבונה המיועד להקמת 2 בנייני משרדים עתידיים 6 ו-7. בחודש דצמבר 2015 החלה החברה בהקמת חניון בן 3 קומות שישימש כחניון לבניינים אלו. עבודות אלו הופסקו מאחר וג.ט.י קידמה תכנית להגדלת זכויות הבניה במגרש. בדצמבר 2019 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים להפקיד את התוכנית בכפוף למספר השלמות. עפ"י תכנית זו יגדלו זכויות הבניה מעל הקרקע לכ- 124,000 מ"ר (עיקרי ושירות). ביום 17 באוקטובר 2021 התוכנית אושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים. בנובמבר 2025 החלה החברה בעבודות חפירה ודיפון בהתאם להיתר שנתקבל. עבודות אלו מתוכננות להסתיים בספטמבר 2026. במקביל מקדמת החברה קבלת שני היתרים לבניית חניון, 4 קומות מסד ומגדל דרומי בשטח כולל של כ- 62,000 מ"ר. עם סיום עבודות החפירה והדיפון ובכפוף לקבלת היתר הבניה הראשון, כוונת החברה להתחיל בבניית השלב הראשון בסוף 2026 (בניית החניון ו- 4 קומות מסד),

1.7.14.1.6 מימון ספציפי :

אין.

1.7.14.1.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס :

אין.

1.7.14.1.8 פרטים אודות הערכת השווי \* :

| שנת 2023                                           |  | שנת 2024                                           |  | שנת 2025                                          |  | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 74%)                            |  |                                                        |
|----------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------|
| 1,041,600                                          |  | 1,080,200                                          |  | 1,089,000                                         |  | השווי שנקבע (באלפי ש"ח)                                             |  |                                                        |
| קונפורטי רביב גולדנברג, שמאי מקרקעין **            |  |                                                    |  |                                                   |  | זהות מעריך השווי                                                    |  |                                                        |
| כן                                                 |  | כן                                                 |  | כן                                                |  | האם המעריך בלתי תלוי?                                               |  |                                                        |
| כן                                                 |  | כן                                                 |  | כן                                                |  | האם המעריך הינו מעריך שווי מהותי מאוד? ***                          |  |                                                        |
| כן                                                 |  | כן                                                 |  | כן                                                |  | האם קיים הסכם שיפוי?                                                |  |                                                        |
| 31.12.2023                                         |  | 31.12.2024                                         |  | 31.12.2025                                        |  | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)       |  |                                                        |
| היוון הכנסות                                       |  |                                                    |  |                                                   |  | מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/ אחר)                           |  |                                                        |
| פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי           |  |                                                    |  |                                                   |  |                                                                     |  |                                                        |
| חוזים חתומים –<br>61,628 מ"ר<br>שטחים פנויים – אין |  | חוזים חתומים –<br>61,299 מ"ר<br>שטחים פנויים – אין |  | חוזים חתומים –<br>61,495 מ"ר<br>שטחים פנויים –ל.מ |  | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area)<br>שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)     |  | אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach) |
| 100%                                               |  | 100%                                               |  | 100%                                              |  | שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)                                             |  |                                                        |
| 100 ש"ח – מגדל<br>78 ש"ח – מבנים נמוכים            |  | 105 ש"ח – מגדל<br>80 ש"ח – מבנים נמוכים            |  | 108 ש"ח – מגדל<br>79 ש"ח – מבנים נמוכים           |  | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ **** |  |                                                        |
| -                                                  |  | -                                                  |  | -                                                 |  | הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים                             |  |                                                        |
| 7%                                                 |  | 7%                                                 |  | 7%                                                |  | שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)       |  |                                                        |
| שינוי בשווי (באלפי ש"ח)                            |  |                                                    |  |                                                   |  | ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):                           |  |                                                        |
| (69,300)                                           |  | (87,200)                                           |  | (79,000)                                          |  | עליה של [0.5%]                                                      |  | שיעורי היוון                                           |
| 83,000                                             |  | 66,800                                             |  | 77,000                                            |  | ירידה של [0.5%]                                                     |  |                                                        |

\* הערכת השווי מצורפת לדוח התקופתי של החברה.

\*\* הערכת השווי נערכה ע"י רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

\*\*\* בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד, (1) לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה; ו- (2) מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה).

להלן הגילוי הנדרש בקשר למעריך השווי לאור העמדה המשפטית האמורה:

זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד - רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמים לסך של כ- 7,446 מיליון ש"ח; וההכנסות בשנת 2025 מעליות ערך נדל"ן להשקעה שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמות לסך של כ- 127 מיליון ש"ח.

פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי המהותי מאוד הינם כמפורט בהערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי של החברה.

\*\*\*\* ללא הכנסות דמי ניהול.

2.14.7.1. שם הנכס: נכסי הר חוצבים

| פירוט ליום 31.12.2025               |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הנכס:                         | אזור התעשייה הר חוצבים א', ירושלים                                                                                                                                                                                                  |
| שטחי הנכס:                          | כ- 81,000 מ"ר הכולל גם את שטחו של בניין 'ברוש' החדש שבנייתו הסתיימה בשנת 2022 וכ- 46,000 מ"ר שטחי חניון                                                                                                                             |
| מבנה האחזקה בנכס:                   | הנכס מוחזק 100% ע"י נכסי הר חוצבים בע"מ (להלן: "נכסי הר חוצבים"), המוחזקת 50% בידי ג.ט.י (באמצעות איקסיון אחזקות בע"מ) (כאמור לעיל, ג.ט.י מוחזקת 74% בידי החברה ו- 26% בידי הרשות לפיתוח ירושלים בע"מ) ו- 50% בידי החברה באופן ישיר |
| חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:           | 87%                                                                                                                                                                                                                                 |
| ציון שמות השותפים לנכס:             | ג.ט.י והחברה                                                                                                                                                                                                                        |
| תאריך רכישת הנכס:                   | שנת 1992                                                                                                                                                                                                                            |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס:          | חכירה                                                                                                                                                                                                                               |
| מצב רישום זכויות משפטיות:           | חוזה חכירה                                                                                                                                                                                                                          |
| זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות: | אין זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות.                                                                                                                                                                                             |
| נושאים מיוחדים:                     | אין                                                                                                                                                                                                                                 |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים:           | איחוד                                                                                                                                                                                                                               |

1.14.2.1 נתונים עיקריים:

| שנת 2023  | שנת 2024  | שנת 2025  | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 87%)                               |
|-----------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| 1,143,800 | 1,168,500 | 1,253,900 | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)                                       |
| 696,800   | 692,600   | 728,900   | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) לא כולל בניין ברוש                    |
| 67%       | 67%       | 66%       | שיעור תפוסה ממוצע (%) (*)                                              |
| 97%       | 97%       | 94%       | שיעור תפוסה ממוצע (%) לא כולל בניין ברוש                               |
| 67%       | 67%       | 66%       | שעור תפוסה לסוף שנה                                                    |
| 96%       | 97%       | 91%       | שעור תפוסה לסוף שנה לא כולל בניין ברוש                                 |
| 34,345    | 13,257    | 82,270    | רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)                                        |
| 54,626    | 54,258    | 53,727    | שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)                                              |
| 69,006    | 68,806    | 75,479    | סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)                                                |
| 54        | 50        | 54        | דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (כולל שטחי חניה) (ש"ח)                 |
| 91        | 84        | 91        | דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (לא כולל שטחי חניה) (ש"ח)              |
| 61        | 58        | 66        | דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (כולל שטחי חניה) (ש"ח)    |
| 88        | 84        | 95        | דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לא כולל שטחי חניה) (ש"ח) |
| 59,412    | 56,550    | 61,358    | NOI (אלפי ש"ח)                                                         |
| 64,235    | 59,620    | 59,338    | NOI מותאם (אלפי ש"ח)                                                   |
| 5%        | 5%        | 5%        | שיעור תשואה בפועל (%)                                                  |
| 6%        | 5%        | 5%        | שיעור תשואה מותאם (%)                                                  |
| 39        | 40        | 44        | מספר שוכרים לתום שנת דיווח                                             |

(\*) לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם שכירות עם צד ג' בשטח של כ- 6 אלפי מ"ר נוספים. שעור התפוסה כולל הסכם זה הינו כ- 74%.

1.7.14.2.2 פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

| שנת 2023    | שנת 2024 | שנת 2025 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 87%) |
|-------------|----------|----------|------------------------------------------|
| (באלפי ש"ח) |          |          | הכנסות:                                  |
| 57,390 (*)  | 54,662   | 59,773   | מדמי שכירות – קבועות                     |
| -           | -        | -        | מדמי שכירות - משתנות                     |
| 11,616      | 14,144   | 15,706   | מדמי ניהול ואחרים                        |
| -           | -        | -        | מהפעלת חניונים                           |
| 69,006      | 68,806   | 75,479   | סה"כ הכנסות                              |
|             |          |          | עלויות:                                  |
| 9,594       | 12,256   | 14,121   | ניהול, אחזקה ותפעול ישירות               |
| -           | -        | -        | פחת (ככל שנרשם)                          |
| -           | -        | -        | הוצאות אחרות                             |
| 9,594       | 12,256   | 14,121   | סה"כ עלויות:                             |
| 59,412      | 56,550   | 61,358   | רווח:                                    |
| 59,412      | 56,550   | 61,358   | NOI:                                     |

(\*) כולל הכנסה חד פעמית בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח.

1.7.14.2.3 שוכרים עיקריים בנכס :

| תיאור הסכם השכירות |                             |                                      |                                             |                                                             | שידוך ענפי של השוכר | האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס בשנת 2025 | האם מהווה שוכר עוגן? | שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר |         |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------|
| ציון תלות מיוחדת   | פירוט ערבויות (ככל שקיימות) | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות | אופציות להארכה (שנים)                       | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)                |                     |                                                 |                      |                             |         |
| -                  | -                           | צמוד למדד המחירים לצרכן              | לשוכר אופציה להאריך את הסכם ב-5 שנים נוספות | חוזים שונים מול המנהל, רובם 5+5 שנים. האופציה לכל שנה בנפרד | הדיור הממשלתי       | כן                                              | לא                   | כ- 30%                      | שוכר א' |

1.7.14.2.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

| לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך                | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 87%) |                              |                              |                              |                              |                        |
| 262,312                                           | 67,755                       | 69,391                       | 72,053                       | 75,455                       | מרכיבים קבועים         |
| -                                                 | -                            | -                            | -                            | -                            | מרכיבים משתנים (אומדן) |
| 262,312                                           | 67,755                       | 69,391                       | 72,053                       | 75,455                       | סה"כ                   |

1.7.14.2.5 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס :

אין.

1.7.14.2.6 מימון ספציפי :



| מיון ספציפי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       | הלוואות                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|
| יתרות בדוח על המצב הכספי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31.12.2025 (אלפי ש"ח) | מוצג כהלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות : 15,000 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       | מוצג כהלוואות לזמן ארוך : 263,349              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 31.12.2024 (אלפי ש"ח) | מוצג כהלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות : 14,665 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       | מוצג כהלוואות לזמן ארוך : 271,903              |
| שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | 270,634                                        |
| תאריך נטילת הלוואה מקורי וסכום                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                                                |
| <p>ביום 30 בדצמבר 2018 נטלה נכסי הר חוצבים הלוואה בסך 221 מיליון ש"ח צמודת מדד לזמן ארוך מגופים מוסדיים. ההלוואה ניתנה לתקופה של 10 שנים, נושאת ריבית קבועה שנתית של 2.34% וצמודה למדד המחירים לצרכן.</p> <p>בהסכם ההלוואה נקבע גם כי המלווה תעמיד לנכסי הר חוצבים הלוואה נוספת בסך 99.1 מיליון ש"ח. ביום 2 בינואר 2020 נטלה החברה את ההלוואה הנוספת. ההלוואה הנוספת ניתנה לאותה תקופה של ההלוואה הראשונה ותפרע ביחד עם ההלוואה הראשונה, נושאת ריבית קבועה שנתית של 2.34% וצמודה למדד המחירים לצרכן.</p> |                       |                                                |
| גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       | 320,100                                        |
| שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | 2.34%                                          |
| מועדי פירעון קרן וריבית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                                                |
| <p>1. פירעון ההלוואה בסך 221 מיליון ש"ח יהיה כדלקמן : בשנת 2019 – סך של 6.6 מיליון ש"ח, בשנים 2020-2028 – סך של 8.8 מיליון ש"ח בכל שנה ובשנת 2029 – סך של 134.2 מיליון ש"ח.</p> <p>2. פרעון ההלוואה הנוספת בסך 99.1 מיליון ש"ח יהיה החל ממועד העמדתה במועדי התשלום של ההלוואה הראשונה.</p>                                                                                                                                                                                                               |                       |                                                |
| תניות פיננסיות מרכזיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                                                |
| <p>יחס בין תקבולי השכירות לתשלומי ההלוואה לא ירד מתחת ל-1.25% ; יחס ההלוואה לשווי בטוחות ברוטו לא יעלה על 70% ; יחס ההלוואה לשווי בטוחות לפי תקן 19 לא יעלה על 70% ; יחס ההון העצמי המוחשי של נכסי הר חוצבים לסך נכסיה של נכסי הר חוצבים על פי הדו"ח כספי אחרון לא יפחת מ-35% ולא תתבצע חלוקת רווחים מעל 50% מהרווח הנקי של אותה שנה.</p>                                                                                                                                                                |                       |                                                |
| תניות מרכזיות אחרות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       | הגבלה על חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות          |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       | לא                                             |
| האם מסוג non-recourse ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | לא                                             |

1.7.14.2.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס :

| סוג     | פירוט                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| שעבודים | כביטחון להחזר ההלוואה האמורה בסעיף 1.7.14.2.6 לעיל, שועבדו לטובת המלווה (כהגדרתו לעיל) זכויותיה של נכסי הר חוצבים במקרקעין של הגן הטכנולוגי בהר חוצבים בירושלים, למעט המקרקעין עליהם הוקם בניין 'ברוש' (להלן: "הנכס המשועבד"), לרבות שעבוד הזכויות והתקבולים המגיעים לנכסי הר חוצבים מכח הסכמי השכירות בגין הנכס המשועבד | 278,349                                                |

| שנת 2023                                                                    |  | שנת 2024                                                                   |  | שנת 2025                                                                   |  | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 74%)                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|--|
| 1,143,800                                                                   |  | 1,168,500                                                                  |  | 1,253,900                                                                  |  | השווי שנקבע (באלפי ש"ח)                                             |  |
| קונפורטי רביב גולדנברג, שמאי מקרקעין **                                     |  |                                                                            |  |                                                                            |  | זהות מעריך השווי                                                    |  |
| כן                                                                          |  | כן                                                                         |  | כן                                                                         |  | האם המעריך בלתי תלוי ?                                              |  |
| כן                                                                          |  | כן                                                                         |  | כן                                                                         |  | האם המעריך הינו מעריך שווי מהותי מאוד ? ***                         |  |
| כן                                                                          |  | כן                                                                         |  | כן                                                                         |  | האם קיים הסכם שיפוי ?                                               |  |
| 31.12.2023                                                                  |  | 31.12.2024                                                                 |  | 31.12.2025                                                                 |  | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)       |  |
| היוון הכנסות                                                                |  |                                                                            |  |                                                                            |  | מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/ אחר)                           |  |
| פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי                                    |  |                                                                            |  |                                                                            |  |                                                                     |  |
| חוזים חתומים – 54,626 מ"ר<br>שטחים פנויים – 26,410 מ"ר                      |  | חוזים חתומים – 54,258 מ"ר<br>שטחים פנויים – 26,811 מ"ר                     |  | חוזים חתומים – 53,727 מ"ר<br>שטחים פנויים – 27,277 מ"ר (****)              |  | אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)              |  |
| 97% שיעור תפוסה לבניינים הקיימים ללא בניין ברוש, בניין ברוש שיעור תפוסה 32% |  | 97% שיעור תפוסה לבניינים הקיימים ללא בניין ברוש, בנין ברוש שיעור תפוסה 30% |  | 91% שיעור תפוסה לבניינים הקיימים ללא בניין ברוש, בנין ברוש שיעור תפוסה 53% |  | שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)                                             |  |
| 80 ש"ח – מגדל<br>90 ש"ח – מגדל חדש<br>70 ש"ח – מבנים נמוכים                 |  | 80 ש"ח – מגדל<br>90 ש"ח – מגדל חדש<br>70 ש"ח – מבנים נמוכים                |  | 85 ש"ח – מגדל<br>94 ש"ח – מגדל חדש<br>72 ש"ח – מבנים נמוכים                |  | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ **** |  |
| -                                                                           |  | -                                                                          |  | -                                                                          |  | הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים                             |  |
| 7% ו- 7.2% בניין ברוש                                                       |  | 7%<br>5.75% לדירור הממשלתי                                                 |  | 7%<br>5.75%-6.25% לדירור הממשלתי                                           |  | שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)       |  |
| שינוי בשווי (באלפי ש"ח)                                                     |  |                                                                            |  |                                                                            |  | ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):                           |  |
| (65,700)                                                                    |  | (78,957)                                                                   |  | (85,300)                                                                   |  | עליה של [0.5%]                                                      |  |
| 65,700                                                                      |  | 91,296                                                                     |  | 98,734                                                                     |  | ירידה של [0.5%]                                                     |  |

\* הערכת השווי מצורפת לדוח התקופתי של החברה.

\*\* הערכת השווי נערכה ע"י רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

\*\*\* בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד, (1) לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה; ו- (2) מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה).

להלן הגילוי הנדרש בקשר למעריך השווי לאור העמדה המשפטית האמורה:

זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד - רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמים לסך של כ- 7,446 מיליון ש"ח; וההכנסות בשנת 2025 מעליות ערך נדל"ן להשקעה שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמות לסך של כ- 127 מיליון ש"ח.

פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי המהותי מאוד הינם כמפורט בהערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי של החברה.

\*\*\*\* ללא הכנסות דמי ניהול.

\*\*\*\*\* לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם שכירות עם צד ג' בשטח של כ- 6 אלפי מ"ר נוספים אשר נלקח בישבון כחתום.

3.14.7.1. שם הנכס: רמת החייל

| פירוט ליום 31.12.2025               |                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הנכס:                         | רחוב הברזל 10-6 ברמת החייל, תל אביב - יפו                                                                                                    |
| שטחי הנכס:                          | משרדים כ- 32,100 מ"ר; תעשיה כ- 700 מ"ר; מסחרי כ- 500 מ"ר; וכן 874 מקומות חניה                                                                |
| מבנה האחזקה בנכס:                   | אחזקה ישירה של עוגן שהינה כאמור חברה בת בבעלות מלאה, של החברה                                                                                |
| חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:           | 100%                                                                                                                                         |
| ציון שמות השותפים לנכס:             | אין                                                                                                                                          |
| תאריך רכישת הנכס:                   | הנכס נבנה על מקרקעין בבעלותה המלאה של עוגן                                                                                                   |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס:          | זכויות בעלות של עוגן למעט חכירת משנה ביחס ל- 66 חניות                                                                                        |
| מצב רישום זכויות משפטיות:           | בעלות רשומה על שם עוגן למעט הערת אזהרה לרישום חכירת משנה ביחס ל- 66 חניות. יצוין, כי הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה |
| זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות: | 13,000 מ"ר                                                                                                                                   |
| נושאים מיוחדים:                     | אין                                                                                                                                          |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים:           | איחוד                                                                                                                                        |

1.7.14.3.1 נתונים עיקריים:

|                                                                        |                        | שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 |                                   |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|----------|----------|-----------------------------------|
| שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)                                       | עלות ההקמה (באלפי ש"ח) | 619,060  | 613,760  | 610,060  | 408,809                           |
| שיעור תפוסה ממוצע (%)                                                  | מועד הרכישה            | 81%      | 71%      | 66%      | הנכס נבנה על קרקע בבעלותה של עוגן |
| שעור תפוסה לסוף שנה                                                    |                        | 78%      | 68%      | 65%      |                                   |
| רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)                                        |                        | (11,093) | (7,101)  | (5,921)  |                                   |
| שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)                                              |                        | 25,922   | 22,548   | 21,499   |                                   |
| סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)                                                |                        | 41,026   | 37,415   | 34,256   |                                   |
| דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (כולל שטחי חניה) (ש"ח)                 |                        | 69       | 70       | 68       |                                   |
| דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (לא כולל שטחי חניה) (ש"ח)              |                        | 109      | 112      | 108      |                                   |
| דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (כולל שטחי חניה) (ש"ח)    |                        | 49       | 83       | -        |                                   |
| דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לא כולל שטחי חניה) (ש"ח) |                        | 89       | 109      | -        |                                   |
| NOI (אלפי ש"ח)                                                         |                        | 31,983   | 26,711   | 24,897   |                                   |
| NOI מותאם (אלפי ש"ח)                                                   |                        | 31,983   | 26,711   | 24,897   |                                   |
| שיעור תשואה בפועל (%)                                                  |                        | 5.17%    | 4.35%    | 4.08%    |                                   |
| שיעור תשואה מותאם (%)                                                  |                        | 5.17%    | 4.35%    | 4.08%    |                                   |
| מספר שוכרים לתום שנת דיווח                                             |                        | 15       | 14       | 14       |                                   |

1.7.14.3.2 פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

| שנת 2023      | שנת 2024      | שנת 2025      |                            |
|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
| (באלפי ש"ח)   |               |               | <b>הכנסות:</b>             |
| 33,094        | 29,617        | 27,736        | מדמי שכירות – קבועות       |
| -             | -             | -             | מדמי שכירות - משתנות       |
| 7,163         | 7,165         | 5,983         | מדמי ניהול ואחרים          |
| 769           | 633           | 537           | מהפעלת חניונים             |
| <b>41,026</b> | <b>37,415</b> | <b>34,256</b> | <b>סה"כ הכנסות</b>         |
|               |               |               | <b>עלויות:</b>             |
| 8,491         | 10,223        | 8,883         | ניהול, אחזקה ותפעול ישירות |
| -             | -             | -             | פחת (ככל שנרשם)            |
| 550           | 481           | 476           | הוצאות אחרות               |
| <b>9,041</b>  | <b>10,704</b> | <b>9,359</b>  | <b>סה"כ עלויות:</b>        |
| <b>31,983</b> | <b>26,711</b> | <b>24,897</b> | <b>רווח:</b>               |
| <b>31,983</b> | <b>26,711</b> | <b>24,897</b> | <b>:NOI</b>                |

1.7.14.3.3 שוכרים עיקריים בנכס :

| שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר | האם מהווה שוכר עוגן? | האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס בשנת 2025? | שיוך ענפי של השוכר | תיאור הסכם השכירות                           |                                                                                                                    |                                      |                             |                  |   |
|------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|---|
|                              |                      |                                                  |                    | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים) | אופציות (להארכה (שנים)                                                                                             | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות | פירוט ערבויות (ככל שקיימות) | ציון תלות מיוחדת |   |
| שוכר א'                      | כ- 18%               | לא                                               | כ- 30%             | דיוור ממשלתי                                 | שטח של כ- 6,093 מ"ר שההתקשרות ביחס אליו הינה מחודש אפריל 2019, תקופת השכירות הינה מיום 15.3.2020 עד ליום 14.3.2035 | -                                    | צמוד למדד המחירים לצרכן     | -                | - |

1.7.14.3.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

| לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 |                        |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| אלפי ש"ח                           |                              |                              |                              |                              |                        |
| 76,532                             | 19,852                       | 28,103                       | 31,343                       | 32,917                       | מרכיבים קבועים         |
| -                                  | -                            | -                            | -                            | -                            | מרכיבים משתנים (אומדן) |
| <b>63,952</b>                      | <b>19,852</b>                | <b>28,103</b>                | <b>31,343</b>                | <b>32,917</b>                | <b>סה"כ</b>            |

1.7.14.3.5 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס :

אין.

בסמוך למועד הנפקתן לראשונה בחודש אוגוסט 2016 של אגרות החוב (סדרה טו') של החברה פרעה החברה לתאגיד בנקאי את כל האשראי שנטלה ממנו בגין הנכס. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, לרבות מועדי פירעון והתניות הפיננסיות אליהן התחייבה החברה בקשר לאגרות החוב הנ"ל, ר' באור 19(ד) ו-ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן נספח ג' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) של דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי.

הזכויות בקשר לנכס משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב בחודש אוגוסט 2016. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, לרבות מועדי פירעון והתניות הפיננסיות אליהן התחייבה החברה בקשר לאגרות החוב הנ"ל, ר' באור 19(ד) ו-ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן נספח ג' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) של דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי. למען שלמות התמונה יצוין, כי עד בסמוך למועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה טו') הזכויות בקשר לנכס היו משועבדות בשעבוד קבוע, ראשון מדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת תאגיד בנקאי.

| שנת 2023                                                                                                                             |  | שנת 2024                                                                                                                             |  | שנת 2025                                                                                                                            |  |                                                                  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------|--|
| 619,060                                                                                                                              |  | 613,760                                                                                                                              |  | 610,060                                                                                                                             |  | השווי שנקבע (באלפי ש"ח)                                          |  |
| קונפורטי רביב גולדנברג, שמאי מקרקעין **                                                                                              |  |                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                     |  | זהות מעריך השווי                                                 |  |
| כן                                                                                                                                   |  | כן                                                                                                                                   |  | כן                                                                                                                                  |  | האם המעריך בלתי תלוי ?                                           |  |
| כן                                                                                                                                   |  | כן                                                                                                                                   |  | כן                                                                                                                                  |  | האם המעריך הינו מעריך שווי מהותי מאוד? ***                       |  |
| כן                                                                                                                                   |  | כן                                                                                                                                   |  | כן                                                                                                                                  |  | האם קיים הסכם שיפוי?                                             |  |
| 31.12.2023                                                                                                                           |  | 31.12.2024                                                                                                                           |  | 31.12.2025                                                                                                                          |  | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)    |  |
| ממוצע בין גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה                                                                                            |  |                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                     |  | מודל הערכת השווי                                                 |  |
| פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי                                                                                             |  |                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                     |  |                                                                  |  |
| 513 מ"ר ברוטו למסחר<br>31,905 מ"ר ברוטו למשרדים<br>741 מ"ר ברוטו לתעשיה<br>874 מקומות חניה תת קרקעיים                                |  | 513 מ"ר ברוטו למסחר<br>31,945 מ"ר ברוטו למשרדים<br>741 מ"ר ברוטו לתעשיה<br>874 מקומות חניה תת קרקעיים                                |  | 513 מ"ר ברוטו למסחר<br>31,745 מ"ר ברוטו למשרדים<br>741 מ"ר ברוטו לתעשיה<br>874 מקומות חניה תת קרקעיים                               |  | שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב                                 |  |
| 20,000 ש"ח למ"ר ברוטו מסחר<br>15,000 ש"ח למ"ר ברוטו משרדים<br>11,000 ש"ח למ"ר ברוטו תעשיה<br>100,000-130,000 ש"ח למקום חניה תת קרקעי |  | 20,000 ש"ח למ"ר ברוטו מסחר<br>15,000 ש"ח למ"ר ברוטו משרדים<br>11,000 ש"ח למ"ר ברוטו תעשיה<br>100,000-130,000 ש"ח למקום חניה תת קרקעי |  | 20,000 ש"ח למ"ר ברוטו מסחר<br>31,745 ש"ח למ"ר ברוטו משרדים<br>11,000 ש"ח למ"ר ברוטו תעשיה<br>100,00-130,000 ש"ח למקום חניה תת קרקעי |  | מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב                            |  |
| משרדים : 14,700-26,400<br>למ"ר ברוטו מסחר- 20,400-35,000<br>למ"ר חניה – 130,000-150,000                                              |  | משרדים : 14,600-26,200<br>למ"ר ברוטו מסחר- 20,400-35,000<br>למ"ר חניה – 130,000-150,000                                              |  | משרדים : 15,000-26,000<br>למ"ר ברוטו מסחר- 20,000-35,000<br>למ"ר חניה – 130,000-150,000                                             |  | טווח מחירי מכירה למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב |  |
| 22                                                                                                                                   |  | 24                                                                                                                                   |  | 20                                                                                                                                  |  | מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב                             |  |
| נכסי השוואה                                                                                                                          |  | נכסי השוואה                                                                                                                          |  | כל הנכסים המופיעים בנתוני ההשוואה ****                                                                                              |  | הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה                  |  |
| 5.3%                                                                                                                                 |  | 4.4%                                                                                                                                 |  | 4.1%                                                                                                                                |  | שיעור התשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס                   |  |
| -                                                                                                                                    |  | -                                                                                                                                    |  | -                                                                                                                                   |  | פרמטרים מרכזיים אחרים                                            |  |
| 33,401 מ"ר                                                                                                                           |  | 33,401 מ"ר                                                                                                                           |  | 32,999 מ"ר                                                                                                                          |  | שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב                                 |  |
| 78%                                                                                                                                  |  | 68%                                                                                                                                  |  | 65%                                                                                                                                 |  | שיעור תפוסה בשנה +1                                              |  |
| 86 ש"ח למ"ר                                                                                                                          |  | 89 ש"ח למ"ר                                                                                                                          |  | 85 ש"ח למ"ר                                                                                                                         |  | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1   |  |
| -                                                                                                                                    |  | -                                                                                                                                    |  | -                                                                                                                                   |  | הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים                          |  |
| 6.7%-5.6% לשטחי משרדים ומסחר<br>6.7% לשטחי תעשיה<br>8.5% להכנסות ממבקרים בחניון                                                      |  | 6.7%-5.75% לשטחי משרדים ומסחר<br>6.7% לשטחי תעשיה<br>8.5% להכנסות ממבקרים בחניון                                                     |  | 6.7%-5.75% לשטחי משרדים ומסחר<br>6.7% לשטחי תעשיה<br>8.5% להכנסות ממבקרים בחניון                                                    |  | שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי        |  |

| שנת 2023              | שנת 2024 | שנת 2025 | ניתוח רגישות לשווי |                         |
|-----------------------|----------|----------|--------------------|-------------------------|
| שינוי בשווי באלפי ש"ח |          |          |                    |                         |
| 1,119                 | 1,383    | 115      | עליה של 5%         | שיעורי תפוסה            |
| (1,255)               | (1,159)  | (115)    | ירידה של 5%        |                         |
| (11,344)              | (11,000) | (8,250)  | עליה של 0.25%      | שיעורי היוון            |
| 12,258                | 12,000   | 8,850    | ירידה של 0.25%     |                         |
| 12,566                | 11,150   | 15,110   | עליה של 5%         | דמי שכירות ממוצעים למטר |
| (12,566)              | (11,150) | (15,110) | ירידה של 5%        |                         |

\* הערכת השווי מצורפת לדוח התקופתי של החברה.

\*\* הערכת השווי נערכה ע"י רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

\*\*\* בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד, (1) לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה; ו- (2) מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה).

להלן הגילוי הנדרש בקשר למעריך השווי לאור העמדה המשפטית האמורה:

זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד - רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמים לסך של כ- 7,446 מיליון ש"ח; וההכנסות בשנת 2025 מעליות ערך נדל"ן להשקעה שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמות לסך של כ- 127 מיליון ש"ח.

פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי המהותי מאוד הינם כמפורט בהערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי של החברה.

\*\*\*\* שמותיהם, מיקומם ושיטתם של הנכסים העיקריים שנלכחו לצורך השוואה הינם כדלקמן:

| שם הנכס / מיקום הנכס           | שטח הנכס ברוטו   |
|--------------------------------|------------------|
| עסקאות מכירה ממאגר רשות המיסים |                  |
| הברזל 11 (*)                   | 515 מ"ר משרדים   |
| הנחושת 31 (*)                  | 898 מ"ר משרדים   |
| ראול ולנברג 18 (*)             | 1,912 מ"ר משרדים |

(\*) מורכב ממספר עסקאות בנכס.

4.1.7.14. שם הנכס: פארק סיבל

| פירוט ליום 31.12.2025               |                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הנכס:                         | רחוב המלאכה 22, פארק אפק, ראש העין                                                                                                                    |
| שטחי הנכס:                          | תעשיה כ- 16,340 מ"ר; משרדים כ- 9,421 מ"ר; מסחרי כ- 400 מ"ר; וכן 347 מקומות חניה                                                                       |
| מבנה האחזקה בנכס:                   | אחזקה ישירה של החברה                                                                                                                                  |
| חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:           | 100%                                                                                                                                                  |
| ציון שמות השותפים לנכס:             | אין                                                                                                                                                   |
| תאריך רכישת הנכס:                   | 50% מהזכויות בנכס נרכשו ביום 19 ביוני 2006 ו- 50% מהזכויות בנכס ביום 7 בספטמבר 2009. הנכס עבר לחברה ביום 1 באוקטובר 2021 במסגרת הליך שינוי מבנה פנימי |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס:          | חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 6 ביולי 2041                                                                                             |
| מצב רישום זכויות משפטיות:           | זכות החכירה רשומה על שמה של עוגן בלשכת רישום המקרקעין. יצוין, כי הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה                              |
| זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות: | אין                                                                                                                                                   |
| נושאים מיוחדים:                     | אין                                                                                                                                                   |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים:           | איחוד                                                                                                                                                 |

4.1.7.14.1 נתונים עיקריים:

|                                                   |                        | שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 |                                                                           |
|---------------------------------------------------|------------------------|----------|----------|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 106,146                                           | עלות ההקמה (באלפי ש"ח) | 158,300  | 161,900  | 175,000  | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)                                          |
| 50% ביום 19 ביוני 2006 ו- 50% ביום 7 בספטמבר 2009 | מועד הרכישה            | 4,169    | 3,528    | 13,100   | רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)                                           |
|                                                   |                        | 90%      | 87%      | 92%      | שיעור תפוסה ממוצע                                                         |
|                                                   |                        | 84%      | 90%      | 92%      | שיעור תפוסה לסוף שנה                                                      |
|                                                   |                        | 22,076   | 23,517   | 24,726   | שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)                                                 |
|                                                   |                        | 13,187   | 13,878   | 15,106   | סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)                                                   |
|                                                   |                        | 46       | 48       | 47       | דמי שכירות ממוצעים למטר, לא כולל שטחי חניה (ש"ח לחודש)                    |
|                                                   |                        | 37       | 40       | 41       | דמי שכירות ממוצעים למטר, כולל שטחי חניה (ש"ח לחודש)                       |
|                                                   |                        | 45       | 45       | 56       | דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח לחודש)                  |
|                                                   |                        | 37       | 60       | 56       | דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח לחודש) (כולל שטחי חניה) |
|                                                   |                        | 10,884   | 11,142   | 12,472   | NOI (אלפי ש"ח)                                                            |
|                                                   |                        | 10,884   | 11,142   | 12,472   | NOI מותאם (אלפי ש"ח)                                                      |
|                                                   |                        | 6.9%     | 6.9%     | 7.1%     | שיעור תשואה בפועל                                                         |
|                                                   |                        | 6.9%     | 6.9%     | 7.1%     | שיעור תשואה מותאם                                                         |
|                                                   |                        | 14       | 15       | 17       | מספר שוכרים לתום שנת דיווח                                                |



1.7.14.4.2 פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

| שנת 2023      | שנת 2024      | שנת 2025      |                            |
|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
| (באלפי ש"ח)   |               |               | <b>הכנסות:</b>             |
| 10,970        | 11,590        | 12,662        | מדמי שכירות – קבועות       |
| -             | -             | -             | מדמי שכירות - משתנות       |
| 2,217         | 2,288         | 2,444         | מדמי ניהול והחזר הוצאות    |
| -             | -             | -             | מהפעלת חניונים             |
| <b>13,187</b> | <b>13,878</b> | <b>15,106</b> | <b>סה"כ הכנסות</b>         |
|               |               |               | <b>עלויות:</b>             |
| 2,162         | 2,585         | 2,505         | ניהול, אחזקה ותפעול ישירות |
| -             | -             | -             | פחת (ככל שנרשם)            |
| 141           | 151           | 129           | הוצאות אחרות               |
| <b>2,303</b>  | <b>2,736</b>  | <b>2,634</b>  | <b>סה"כ עלויות:</b>        |
| <b>10,884</b> | <b>11,142</b> | <b>12,472</b> | <b>רווח:</b>               |
| <b>10,884</b> | <b>11,142</b> | <b>12,472</b> | <b>:NOI</b>                |

1.7.14.4.3 שוכרים עיקריים בנכס:

| תיאור הסכם השכירות |                             |                                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | שיוך ענפי של השוכר | האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס בשנת 2025? | האם מהווה שוכר עוגן? | שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר |         |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------|
| ציון תלות מיוחדת   | פירוט ערבויות (ככל שקיימות) | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות | אופציות להארכה (שנים)                                                                                                                                 | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותרה (שנים)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                                                  |                      |                             |         |
| -                  | ערבות בנקאית                | צמוד למדד המחירים לצרכן              | לגבי שטח של 6068 מ"ר : אופציה ל 36 חודשים החל מ 1.9.2028 ועד 31.8.2031<br><br>לגבי שטח של 1,008 מ"ר : אופציה ל 60 חודשים החל מ 1.5.2030 ועד 30.4.2035 | השכירות החלה בחודש יולי 2007 ביחס לשטח של 1,278 מ"ר לתקופה של 24 חודשים ואופציה (שמומשה) ל 24 חודשים נוספים. החל מחודש יוני 2011 הוגדל השטח ל 4,293 מ"ר והוארכה תקופת השכירות לתקופה בת 60 חודשים עד ליום 30.6.2016 ואופציה (שמומשה) ל 60 חודשים נוספים, עד ליום 30.6.2021. החל מחודש ינואר 2015 הוגדל השטח ל- 4,668 מ"ר והחל מדצמבר 2015 הוגדל השטח ל- 5,324 מ"ר לתקופת שכירות כאמור עד ליום 30.6.2021. החל מחודש אוגוסט 2018 הוגדל השטח ל- 6,877 מ"ר לתקופת שכירות עד ליום 31.7.2022. בחודש ינואר 2019 הוגדל השטח ל- 7,128 מ"ר לתקופת שכירות עד ליום 31.8.2028. החל מחודש אפריל 2022 התווסף שטח של 1,495 מ"ר לתקופת שכירות עד ליום 31.3.2026. החל מחודש ספטמבר 2022 התווסף שטח של 711 מ"ר לתקופת שכירות עד ליום 31.7.2027 | אופנה              | כ- 27%                                           | לא                   | כ- 26%                      | שוכר א' |

1.7.14.4.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

| לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2030<br>ואילך | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2029 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2028 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2026 |                           |
|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| אלפי ש"ח                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |                           |
| 201                                      | 1,406                           | 3,057                           | 8,013                           | 14,489                          | מרכיבים קבועים            |
| -                                        | -                               | -                               | -                               | -                               | מרכיבים משתנים<br>(אומדן) |
| 201                                      | 1,406                           | 3,057                           | 8,013                           | 14,489                          | סה"כ                      |

1.7.14.4.5 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:

אין.

1.7.14.4.6 מימון ספציפי:

בהמשך לדו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2017, על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 2 במאי 2016, נרשמו למסחר, בין היתר, 133,600,000 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה טו') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, והנכס שועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, לרבות מועדי פירעון והתניות הפיננסיות אליהן התחייבה החברה בקשר לאגרות החוב הנ"ל, ר' באורים 19(ד) ו-19(ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן נספח ג' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) של דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי.

1.7.14.4.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

הזכויות בקשר לנכס משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, וזאת לאחר הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה טו') בהתאם לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2017. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, לרבות מועדי פירעון והתניות הפיננסיות אליהן התחייבה החברה בקשר לאגרות החוב הנ"ל, ר' באורים 19(ד) ו-19(ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן נספח ג' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) של דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי.

| שנת 2023                                                                            |  | שנת 2024                                                                            |  | שנת 2025                                                                            |  |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|
| 158,300                                                                             |  | 161,900                                                                             |  | 175,000                                                                             |  | השווי שנקבע (באלפי ש"ח)                                       |
| עדי נאור – שמאות וניהול מקרקעין **                                                  |  |                                                                                     |  |                                                                                     |  | זהות מעריך השווי                                              |
| כן                                                                                  |  | כן                                                                                  |  | כן                                                                                  |  | האם המעריך בלתי תלוי ?                                        |
| לא                                                                                  |  | לא                                                                                  |  | לא                                                                                  |  | האם המעריך הינו מעריך שווי מהותי מאוד?                        |
| כן                                                                                  |  | כן                                                                                  |  | כן                                                                                  |  | האם קיים הסכם שיפוי?                                          |
| 31.12.2023                                                                          |  | 31.12.2024                                                                          |  | 31.12.2025                                                                          |  | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי) |
| ממוצע משוקלל בין גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה                                    |  |                                                                                     |  |                                                                                     |  | מודל הערכת השווי                                              |
| פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי                                            |  |                                                                                     |  |                                                                                     |  |                                                               |
| 16,998 מ"ר ברוטו לתעשייה<br>9,568 מ"ר ברוטו למשרדים<br>347 מקומות חניה              |  | 17,878 מ"ר ברוטו לתעשייה<br>8,706 מ"ר ברוטו למשרדים<br>347 מקומות חניה              |  | 18,866 מ"ר ברוטו לתעשייה<br>8,125 מ"ר ברוטו למשרדים<br>347 מקומות חניה              |  | אם ההערכה בגישת ההשוואה                                       |
| 5,000 ש"ח למ"ר ברוטו תעשייה<br>6,500 ש"ח למ"ר ברוטו משרדים<br>30,000 ש"ח למקום חניה |  | 5,000 ש"ח למ"ר ברוטו תעשייה<br>6,500 ש"ח למ"ר ברוטו משרדים<br>30,000 ש"ח למקום חניה |  | 5,000 ש"ח למ"ר ברוטו תעשייה<br>7,000 ש"ח למ"ר ברוטו משרדים<br>30,000 ש"ח למקום חניה |  |                                                               |
| תעשייה : 6,900-9,000 ש"ח למ"ר<br>משרדים : 6,800-11,000 ש"ח למ"ר                     |  | תעשייה : 6,400-8,200 ש"ח למ"ר<br>משרדים : 7,400-10,900 ש"ח למ"ר                     |  | תעשייה : 6,400-8,600 ש"ח למ"ר<br>משרדים : 8,400-11,500 ש"ח למ"ר                     |  |                                                               |
| 11                                                                                  |  | 11                                                                                  |  | 8                                                                                   |  |                                                               |
| נכסי השוואה                                                                         |  | נכסי השוואה                                                                         |  | כל הנכסים המופיעים בנתוני ההשוואה ***                                               |  |                                                               |
| 6.9%                                                                                |  | 7.1%                                                                                |  | 7.1%                                                                                |  |                                                               |
| -                                                                                   |  | -                                                                                   |  | -                                                                                   |  |                                                               |
| 26,584 מ"ר                                                                          |  | 26,584 מ"ר                                                                          |  | 26,992 מ"ר                                                                          |  | אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים                          |
| 84%                                                                                 |  | 88%                                                                                 |  | 92%                                                                                 |  |                                                               |
| 38 ש"ח למ"ר                                                                         |  | 40 ש"ח למ"ר                                                                         |  | 46 ש"ח למ"ר                                                                         |  |                                                               |
| -                                                                                   |  | -                                                                                   |  | -                                                                                   |  |                                                               |
| 7.5% לשטחים מושכרים<br>8.25% לשטחים פנויים                                          |  | 7.5% לשטחים מושכרים<br>8.25% לשטחים פנויים                                          |  | 7.75% לשטחים מושכרים<br>8.25% לשטחים פנויים                                         |  |                                                               |
|                                                                                     |  |                                                                                     |  |                                                                                     |  | שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי     |

| שנת 2023              | שנת 2024 | שנת 2025 | ניתוח רגישות לשווי |                         |
|-----------------------|----------|----------|--------------------|-------------------------|
| שינוי בשווי באלפי ש"ח |          |          |                    |                         |
| 331                   | 349      | 30       | עליה של 5%         | שיעורי תפוסה            |
| (990)                 | (1,150)  | (30)     | ירידה של 5%        |                         |
| (2,727)               | (2,850)  | (1,500)  | עליה של 0.25%      | שיעורי היוון            |
| 2,912                 | 3,100    | 1,500    | ירידה של 0.25%     |                         |
| 3,619                 | 4,005    | 4,882    | עליה של 5%         | דמי שכירות ממוצעים למטר |
| (3,619)               | (4,005)  | (4,882)  | ירידה של 5%        |                         |

\* הערכת השווי מצורפת לדוח התקופתי של החברה.

\*\* הערכת השווי נערכה על ידי עדי נאור, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1991, בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב, ובוגר במדע המדינה (B.A. מורחב), אוניברסיטת תל אביב.

\*\*\* שמותיהם, מיקומם ושיטחם של הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה הינם כדלקמן:

| שם הנכס / מיקום הנכס        | שטח הנכס ברוטו     |
|-----------------------------|--------------------|
| עסקאות מכירה                |                    |
| גוש 8738 חלקה 22            | 17,700 מ"ר לתעשייה |
| גוש 8738 חלק מחלקות 11 ו-16 | 130 מ"ר לתעשייה    |
| גוש 8738 חלק מחלקה 14       | 520 מ"ר לתעשייה    |
| גוש 8739 חלק מחלקה 15       | 492 מ"ר לתעשייה    |
| גוש 8738 חלק מחלקה 14       | 101 מ"ר למשרדים    |
| פארק התעשייה אפק            | 860 מ"ר למשרדים    |
| פארק התעשייה אפק            | 295 מ"ר למשרדים    |
| פארק התעשייה אפק            | 400 מ"ר למשרדים    |

| פירוט ליום 31.12.2025               |                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הנכס:                         | מתחם הרחובות שדרות גיבורי ישראל, היצירה והמלאכה, אזור תעשייה קריית ספיר, נתניה                                                |
| שטחי הנכס:                          | תעשייה כ- 3,400 מ"ר; משרדים כ- 31,700 מ"ר; מסחר כ- 4,200 מ"ר; וכן 753 מקומות חניה                                             |
| מבנה האחזקה בנכס:                   | אחזקה ישירה של עוגן                                                                                                           |
| חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:           | 100%                                                                                                                          |
| ציון שמות השותפים לנכס:             | אין                                                                                                                           |
| תאריך רכישת הנכס:                   | 100% מהזכויות בנכס נרכשו ביום 17 במאי 2010                                                                                    |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס:          | חכירת משנה לא מהוות לתקופה שמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2060                                                                       |
| מצב רישום זכויות משפטיות:           | זכות חכירת המשנה רשומה על שמה של עוגן בלשכת רישום המקרקעין. יצוין, כי הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה |
| זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות: | כ- 43,000 מ"ר עיקרי                                                                                                           |
| נושאים מיוחדים:                     | אין                                                                                                                           |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים:           | איחוד                                                                                                                         |

1.7.14.5.1 נתונים עיקריים:

|              |                        | שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 |                                                                           |
|--------------|------------------------|----------|----------|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 298,636      | עלות ההקמה (באלפי ש"ח) | 480,000  | 486,000  | 499,300  | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)                                          |
| 17 במאי 2010 | מועד הרכישה            | 11,160   | 2,175    | 10,430   | רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)                                           |
|              |                        | 89%      | 87%      | 88%      | שיעור תפוסה לסוף תקופה                                                    |
|              |                        | 91%      | 88%      | 88%      | שיעור תפוסה ממוצע                                                         |
|              |                        | 34,870   | 34,337   | 34,396   | שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)                                                 |
|              |                        | 34,993   | 37,065   | 38,521   | סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)                                                   |
|              |                        | 77       | 81       | 81       | דמי שכירות ממוצעים למטר, לא כולל שטחי חניה (ש"ח לחודש)                    |
|              |                        | 50       | 54       | 57       | דמי שכירות ממוצעים למטר, כולל שטחי חניה (ש"ח לחודש)                       |
|              |                        | 88       | 77       | 90       | דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח לחודש)                  |
|              |                        | 54       | 48       | 67       | דמי שכירות ממוצעים למ"ר, כולל שטחי חניה, בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח לחודש) |
|              |                        | 29,876   | 31,986   | 32,978   | NOI (אלפי ש"ח)                                                            |
|              |                        | 31,500   | 33,024   | 34,782   | NOI מותאם (אלפי ש"ח)                                                      |
|              |                        | 6.22%    | 6.58%    | 6.6%     | שיעור תשואה בפועל                                                         |
|              |                        | 6.56%    | 6.8%     | 7%       | שיעור תשואה מותאם                                                         |
|              |                        | 45       | 44       | 47       | מספר שוכרים לתום שנת דיווח                                                |

1.7.14.5.2 פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

| שנת 2023      | שנת 2024      | שנת 2025      |                            |
|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
| (באלפי ש"ח)   |               |               | <b>הכנסות:</b>             |
| 30,506        | 31,846        | 33,216        | מדמי שכירות – קבועות       |
| -             | -             | -             | מדמי שכירות - משתנות       |
| 4,487         | 5,219         | 5,305         | מדמי ניהול והחזר הוצאות    |
| -             | -             | -             | מהפעלת חניונים             |
| <b>34,993</b> | <b>37,065</b> | <b>38,521</b> | <b>סה"כ הכנסות</b>         |
|               |               |               | <b>עלויות:</b>             |
| 4,765         | 4,768         | 5,237         | ניהול, אחזקה ותפעול ישירות |
| -             | -             | -             | פחת (ככל שנרשם)            |
| 352           | 311           | 306           | הוצאות אחרות               |
| <b>5,117</b>  | <b>5,079</b>  | <b>5,543</b>  | <b>סה"כ עלויות:</b>        |
| <b>29,876</b> | <b>31,986</b> | <b>32,978</b> | <b>רווח:</b>               |
| <b>29,876</b> | <b>31,986</b> | <b>32,978</b> | <b>:NOI</b>                |

1.7.14.5.3 שוכרים עיקריים בנכס :

לחברה אין שוכר עוגן בנכס או שוכר אשר ההכנסות ממנו בנכס מהוות למעלה מ- 20%.

1.7.14.5.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

| לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2030<br>ואילך | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2029 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2028 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2026 |                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| <b>אלפי ש"ח</b>                          |                                 |                                 |                                 |                                 |                                   |
| -                                        | 1,003                           | 12,616                          | 22,400                          | 32,915                          | <b>מרכיבים קבועים</b>             |
| -                                        | -                               | -                               | -                               | -                               | <b>מרכיבים משתנים<br/>(אומדן)</b> |
| -                                        | <b>1,003</b>                    | <b>12,616</b>                   | <b>22,400</b>                   | <b>32,915</b>                   | <b>סה"כ</b>                       |

1.7.14.5.5 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס :

אין.

1.7.14.5.6 מימון ספציפי :

בהמשך לדו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 23 בספטמבר 2019, על פי תשקיף מדף מיום 17 באפריל 2019, נרשמו למסחר 250,000,000 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יח') של החברה, והנכס שועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יח') של החברה, לרבות מועדי פירעון והתניות הפיננסיות אליהן התחייבה החברה בקשר לאגרות החוב הנ"ל, ר' באורים 19(ו)- (ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן נספח ג' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) של דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי.

1.7.14.5.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס :

הזכויות בקשר לנכס משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב בחודש ספטמבר 2019. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יח') של החברה, לרבות מועדי פירעון והתניות הפיננסיות אליהן התחייבה החברה בקשר לאגרות החוב הנ"ל, ר' באורים 19(ו)- (ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן נספח ג' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) של דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי.

| שנת 2023                                                         |  | שנת 2024                                                              |  | שנת 2025                                                                   |  |
|------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------|--|
| 480,000                                                          |  | 486,000                                                               |  | 499,300                                                                    |  |
|                                                                  |  |                                                                       |  | השווי שנקבע (באלפי ש"ח)                                                    |  |
|                                                                  |  |                                                                       |  | זהות מעריך השווי                                                           |  |
|                                                                  |  |                                                                       |  | האם המעריך בלתי תלוי ?                                                     |  |
|                                                                  |  |                                                                       |  | האם המעריך הינו מעריך שווי מהותי מאוד ? ***                                |  |
|                                                                  |  |                                                                       |  | האם קיים הסכם שיפוי ?                                                      |  |
|                                                                  |  |                                                                       |  | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)              |  |
| 31.12.2023                                                       |  | 31.12.2024                                                            |  | 31.12.2025                                                                 |  |
|                                                                  |  |                                                                       |  | מודל הערכת השווי                                                           |  |
|                                                                  |  |                                                                       |  | ממוצע בין גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה                                  |  |
| פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי                         |  |                                                                       |  |                                                                            |  |
| שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב                                 |  | 1,789 מ"ר ברוטו למסחר 31,488 מ"ר ברוטו למשרדים 672 מקומות חניה        |  | 1,591 מ"ר ברוטו למסחר 28,479 מ"ר ברוטו למשרדים 621 מקומות חניה             |  |
| מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב                            |  | 15,000 ש"ח למ"ר למסחר 10,000 ש"ח למ"ר למשרדים 85,000 ש"ח למקום חניה   |  | 14,000 ש"ח למ"ר למסחר 10,000-11,000 ש"ח למ"ר למשרדים 80,000 ש"ח למקום חניה |  |
| טווח מחירי מכירה למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב |  | מסחר : 20,683-42,100 ש"ח למ"ר נטו משרדים : 13,000-16,100 ש"ח למ"ר נטו |  | מסחר : 20,700-42,200 ש"ח למ"ר נטו משרדים : 11,600-15,800 ש"ח למ"ר נטו      |  |
| מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב                             |  | 38                                                                    |  | 29                                                                         |  |
| הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה                  |  | הנכסים המופיעים בנתוני ההשוואה ****                                   |  | נכסי השוואה                                                                |  |
| שיעור התשואה נטו המשתקף מה- NOI                                  |  | 6.8%                                                                  |  | 8.4%                                                                       |  |
| פרמטרים מרכזיים אחרים                                            |  | -                                                                     |  | -                                                                          |  |
| שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב                                 |  | 33,457 מ"ר                                                            |  | 30,069 מ"ר                                                                 |  |
| שיעור תפוסה בשנה 1+                                              |  | 88%                                                                   |  | 85%                                                                        |  |
| דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+   |  | 72 ש"ח למ"ר                                                           |  | 71 ש"ח למ"ר                                                                |  |
| הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים                          |  | -                                                                     |  | -                                                                          |  |
| שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי        |  | 7%                                                                    |  | 7%                                                                         |  |

| שנת 2023              | שנת 2024 | שנת 2025 | ניתוח רגישות לשווי |                         |
|-----------------------|----------|----------|--------------------|-------------------------|
| שינוי בשווי באלפי ש"ח |          |          |                    |                         |
| 2,450                 | 2,767    | 253      | עליה של 5%         | שיעורי תפוסה            |
| (3,577)               | (2,978)  | (253)    | ירידה של 5%        |                         |
| (7,152)               | (6,950)  | (7,400)  | עליה של 0.25%      | שיעורי היוון            |
| 7,681                 | 7,450    | 7,950    | ירידה של 0.25%     |                         |
| 9,573                 | 9,095    | 10,750   | עליה של 5%         | דמי שכירות ממוצעים למטר |
| (9,573)               | (9,095)  | (10,750) | ירידה של 5%        |                         |

\* הערכת השווי מצורפת לדוח התקופתי של החברה.

\*\* הערכת השווי נערכה ע"י רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

\*\*\* בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד, (1) לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה; ו- (2) מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה).

להלן הגילוי הנדרש בקשר למעריך השווי לאור העמדה המשפטית האמורה:

זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד - רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמים לסך של כ- 7,446 מיליון ש"ח; וההכנסות בשנת 2025 מעליות ערך נדל"ן להשקעה שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמות לסך של כ- 127 מיליון ש"ח.

פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי המהותי מאוד הינם כמפורט בהערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי של החברה.

\*\*\*\* שמותיהם, מיקומם ושיטתם של הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה הינם כדלקמן:

| שם הנכס / מיקום הנכס                            | שטח הנכס ברוטו                     |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| עסקאות מכירה                                    |                                    |
| פרויקט METROPOLIN שד' גיברי<br>ישראל 48 נתניה * | 4,709 מ"ר למשרדים<br>530 מ"ר למסחר |

\* מדובר במספר עסקאות באותו נכס.



6.14.7.1. שם הנכס: פארק עוגן פתח-תקווה

| פירוט ליום 31.12.2025               |                                                                                                                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הנכס:                         | רח' הסיבים 18-10, פתח תקווה                                                                                             |
| שטחי הנכס:                          | תעשיה כ- 16,000 מ"ר; משרדים כ- 12,600 מ"ר; מסחרי כ- 1,900 מ"ר; וכן 674 מקומות חניה                                      |
| מבנה האחזקה בנכס:                   | אחזקה ישירה של החברה                                                                                                    |
| חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:           | 100%                                                                                                                    |
| ציון שמות השותפים לנכס:             | אין                                                                                                                     |
| תאריך רכישת הנכס:                   | עוגן רכשה 100% מהזכויות בנכס נרכשו ביום 26 ביוני 2006, הנכס עבר לחברה ביום 1 באוקטובר 2021 במסגרת הליך שינוי מבנה פנימי |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס:          | בעלות                                                                                                                   |
| מצב רישום זכויות משפטיות:           | בעלות רשומה על שמה של עוגן בלשכת רישום המקרקעין. יצוין, כי הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה      |
| זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות: | אין                                                                                                                     |
| נושאים מיוחדים:                     | אין                                                                                                                     |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים:           | איחוד                                                                                                                   |

1.7.14.6.1 נתונים עיקריים:

|               |                        | שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 |                                                          |
|---------------|------------------------|----------|----------|----------|----------------------------------------------------------|
| 231,415       | עלות ההקמה (באלפי ש"ח) | 284,100  | 294,800  | 304,000  | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)                         |
| 2006 ביוני 26 | מועד הרכישה            | 2,541    | 10,041   | 9,000    | רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)                          |
|               |                        | 81%      | 83%      | 88%      | שעור תפוסה לסוף שנה                                      |
|               |                        | 82%      | 83%      | 86%      | שיעור תפוסה ממוצע                                        |
|               |                        | 24,816   | 25,378   | 26,730   | שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)                                |
|               |                        | 23,598   | 23,297   | 25,027   | סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)                                  |
|               |                        | 67       | 69       | 70       | דמי שכירות ממוצעים למטר, לא כולל שטחי חניה (ש"ח לחודש)   |
|               |                        | 49       | 51       | 48       | דמי שכירות ממוצעים למטר, כולל שטחי חניה (ש"ח לחודש)      |
|               |                        | 69       | 79       | 59       | דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח לחודש) |
|               |                        | 50       | 68       | 56       | דמי שכירות ממוצעים למטר, כולל שטחי חניה (ש"ח לחודש)      |
|               |                        | 18,223   | 17,416   | 19,052   | NOI (אלפי ש"ח)                                           |
|               |                        | 18,223   | 17,416   | 19,052   | NOI מותאם (אלפי ש"ח)                                     |
|               |                        | 6.4%     | 5.9%     | 6.3%     | שיעור תשואה בפועל                                        |
|               |                        | 6.4%     | 5.9%     | 6.3%     | שיעור תשואה מותאם                                        |
|               |                        | 38       | 40       | 46       | מספר שוכרים לתום שנת דיווח                               |

1.7.14.6.2 פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

| שנת 2023      | שנת 2024      | שנת 2025      |                            |
|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
| (באלפי ש"ח)   |               |               | <b>הכנסות:</b>             |
| 17,727        | 17,748        | 19,095        | מדמי שכירות – קבועות       |
| -             | -             | -             | מדמי שכירות - משתנות       |
| 5,567         | 5,188         | 5,555         | מדמי ניהול והחזר הוצאות    |
| 304           | 361           | 377           | מהפעלת חניונים             |
| <b>23,598</b> | <b>23,297</b> | <b>25,027</b> | <b>סה"כ הכנסות</b>         |
|               |               |               | <b>עלויות:</b>             |
| 5,119         | 5,650         | 5,741         | ניהול, אחזקה ותפעול ישירות |
| -             | -             | -             | פחת (ככל שנרשם)            |
| 257           | 231           | 234           | הוצאות אחרות               |
| <b>5,376</b>  | <b>5,881</b>  | <b>5,975</b>  | <b>סה"כ עלויות:</b>        |
| <b>18,223</b> | <b>17,416</b> | <b>19,052</b> | <b>רווח:</b>               |
| <b>18,223</b> | <b>17,416</b> | <b>19,052</b> | <b>:NOI</b>                |

1.7.14.6.3 שוכרים עיקריים בנכס :

לחברה אין שוכר עוגן בנכס או שוכר אשר ההכנסות ממנו בנכס מהוות למעלה מ- 20%.

1.7.14.6.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

| לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2030<br>ואילך | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2029 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2028 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2026 |                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| <b>אלפי ש"ח</b>                          |                                 |                                 |                                 |                                 |                                   |
| 3,845                                    | 8,877                           | 11,389                          | 17,410                          | 22,371                          | <b>מרכיבים קבועים</b>             |
| -                                        | -                               | -                               | -                               | -                               | <b>מרכיבים משתנים<br/>(אומדן)</b> |
| <b>3,845</b>                             | <b>8,877</b>                    | <b>11,389</b>                   | <b>17,410</b>                   | <b>22,371</b>                   | <b>סה"כ</b>                       |

1.7.14.6.5 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס :  
אין.

1.7.14.6.6 מימון ספציפי :

בהמשך לדו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2020, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 17 באפריל 2019, נרשמו למסחר 240,000,000 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יח') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, והנכס שועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יח') של החברה, לרבות מועדי פירעון והתניות הפיננסיות אליהן התחייבה החברה בקשר לאגרות החוב הנ"ל, ר' באורים 19(ו) ו- (ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן נספח ג' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) של דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי.

1.7.14.6.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס :

הזכויות בקשר לנכס משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה, וזאת לאחר הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה יח') בהתאם לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2020. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יח') של החברה, לרבות מועדי פירעון והתניות הפיננסיות אליהן התחייבה החברה בקשר לאגרות החוב הנ"ל, ר' באורים 19(ו) ו- (ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן נספח ג' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) של דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי.

| שנת 2023                                                                                                              | שנת 2024                                                                                                                  | שנת 2025                                                                                                                  |                                                                           |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 284,200                                                                                                               | 294,800                                                                                                                   | 304,400                                                                                                                   | השווי שנקבע (באלפי ש"ח)                                                   |                                      |
| קונפורטי רביב גולדנברג, שמאי מקרקעין **                                                                               |                                                                                                                           |                                                                                                                           | זהות מעריך השווי                                                          |                                      |
| כן                                                                                                                    | כן                                                                                                                        | כן                                                                                                                        | האם המעריך בלתי תלוי ?                                                    |                                      |
| כן                                                                                                                    | כן                                                                                                                        | כן                                                                                                                        | האם המעריך הינו מעריך שווי מהותי מאוד ? ***                               |                                      |
| כן                                                                                                                    | כן                                                                                                                        | כן                                                                                                                        | האם קיים הסכם שיפוי ?                                                     |                                      |
| 31.12.2023                                                                                                            | 31.12.2024                                                                                                                | 31.12.2025                                                                                                                | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)             |                                      |
| ממוצע בין גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה                                                                             |                                                                                                                           |                                                                                                                           | מודל הערכת השווי                                                          |                                      |
| פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי                                                                              |                                                                                                                           |                                                                                                                           |                                                                           |                                      |
| 1,900 מ"ר ברוטו למסחר<br>16,500 מ"ר ברוטו לתעשיה<br>12,100 מ"ר ברוטו למשרדים<br>674 מקומות חניה                       | 2,000 מ"ר ברוטו למסחר<br>16,500 מ"ר ברוטו לתעשיה<br>12,000 מ"ר ברוטו למשרדים<br>677 מקומות חניה                           | 1,595 מ"ר ברוטו למסחר<br>20,209 מ"ר ברוטו לתעשיה<br>12,253 מ"ר ברוטו למשרדים<br>682 מקומות חניה                           | שטח בר-השכרה<br>שנלקח בחשבון<br>בחישוב                                    | אם ההערכה בגישת ההשוואה              |
| 12,800-16,000 ש"ח למ"ר למסחר<br>7,200-11,000 ש"ח למ"ר למשרדים<br>7,200-8,000 ש"ח למ"ר לתעשיה<br>60,000 ש"ח למקום חניה | 13,600-17,000 ש"ח למ"ר למסחר<br>7,400-9,250 ש"ח למ"ר למשרדים<br>8,500 ש"ח למ"ר לתעשיה<br>60,000 ש"ח למקום חניה            | 14,000-17,500 ש"ח למ"ר למסחר<br>7,400-9,250 ש"ח למ"ר למשרדים<br>9,000 ש"ח למ"ר לתעשיה<br>60,000 ש"ח למקום חניה            | מחיר מכירה למ"ר<br>בר-השכרה שנלקח<br>בחישוב                               |                                      |
| 12,600-22,600 ש"ח למ"ר למסחר<br>8,400-15,800 ש"ח למ"ר למשרדים<br>6,000-9,200 ש"ח למ"ר לתעשיה<br>100,000 למקום חניה    | 12,600-22,600 ש"ח למ"ר למסחר<br>8,000-15,800 ש"ח למ"ר למשרדים<br>6,000-9,200 ש"ח למ"ר לתעשיה<br>60,000-100,000 למקום חניה | 12,600-22,600 ש"ח למ"ר למסחר<br>8,000-16,600 ש"ח למ"ר למשרדים<br>6,100-9,000 ש"ח למ"ר לתעשיה<br>60,000-100,000 למקום חניה | טווח מחירי מכירה<br>למ"ר בר-השכרה של<br>נכסים ברי השוואה<br>שנלקחו בחישוב |                                      |
| 38                                                                                                                    | 34                                                                                                                        | 35                                                                                                                        | מספר הנכסים ברי<br>השוואה שנלקחו<br>בחישוב                                |                                      |
| נכסי השוואה                                                                                                           | נכסי השוואה                                                                                                               | הנכסים המופיעים בנתוני<br>ההשוואה ****                                                                                    | הנכסים הרלוונטיים<br>העיקריים שנלקחו<br>לצורך ההשוואה                     |                                      |
| 6.5%                                                                                                                  | 6%                                                                                                                        | 6.3%                                                                                                                      | שיעור התשואה נטו<br>המשתקף מה- NOI<br>הנוכחי של הנכס                      |                                      |
| -                                                                                                                     | -                                                                                                                         | -                                                                                                                         | פרמטרים מרכזיים<br>אחרים                                                  |                                      |
| 30,562 מ"ר                                                                                                            | 30,562 מ"ר                                                                                                                | 30,393 מ"ר                                                                                                                | שטח בר-השכרה<br>שנלקח בחשבון<br>בחישוב                                    | אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים |
| 81%                                                                                                                   | 83%                                                                                                                       | 88%                                                                                                                       | שיעור תפוסה בשנה<br>1+                                                    |                                      |
| 53 ש"ח למ"ר                                                                                                           | 54 ש"ח למ"ר                                                                                                               | 55 ש"ח למ"ר                                                                                                               | דמי שכירות חודשיים<br>ממוצעים למ"ר מושכר<br>לצורך הערכת שווי<br>בשנה 1+   |                                      |
| -                                                                                                                     | -                                                                                                                         | -                                                                                                                         | הוצאות תקופתיות<br>ממוצעות לשמירה על<br>הקיים                             |                                      |
| 7.1% לשטחי מסחר, משרדים<br>ותעשיה<br>7.35% לחניות מזדמנות<br>7.1%-5.6% לדירור ממשלתי                                  | 7.1% לשטחי מסחר, משרדים<br>ותעשיה<br>7.35% לחניות מזדמנות<br>7.1%-5.6% לדירור ממשלתי                                      | 7.1% לשטחי מסחר, משרדים<br>ותעשיה<br>7.35% לחניות מזדמנות<br>7.1%-5.6% לדירור ממשלתי                                      | שיעור היוון / שיעור<br>תשואה / מכפיל<br>שנלקח לצורך הערכת<br>השווי        |                                      |

| שנת 2023              | שנת 2024 | שנת 2025 | ניתוח רגישות לשווי |                         |
|-----------------------|----------|----------|--------------------|-------------------------|
| שינוי בשווי באלפי ש"ח |          |          |                    |                         |
| 2,877                 | 2,995    | 109      | עליה של 5%         | שיעורי תפוסה            |
| (2,750)               | (2,595)  | (109)    | ירידה של 5%        |                         |
| (4,859)               | (5,000)  | (2,575)  | עליה של 0.25%      | שיעורי היוון            |
| 5,213                 | 5,500    | 2,725    | ירידה של 0.25%     |                         |
| 6,054                 | 6,328    | 7,775    | עליה של 5%         | דמי שכירות ממוצעים למטר |
| (6,054)               | (6,328)  | (7,775)  | ירידה של 5%        |                         |

\* הערכת השווי מצורפת לדוח התקופתי של החברה.

\*\* הערכת השווי נערכה ע"י רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

\*\*\* בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד, (1) לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה; ו- (2) מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה).

להלן הגילוי הנדרש בקשר למעריך השווי לאור העמדה המשפטית האמורה:

זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד - רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמים לסך של כ- 7,446 מיליון ש"ח; וההכנסות בשנת 2025 מעליות ערך נדל"ן להשקעה שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמות לסך של כ- 127 מיליון ש"ח.

פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי המהותי מאוד הינם כמפורט בהערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי של החברה.

\*\*\*\* שמותיהם, מיקומם ושיטתם של הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה הינם כדלקמן:

| שם הנכס / מיקום הנכס | שטח הנכס ברוטו   |
|----------------------|------------------|
| מכירה                |                  |
| רחוב עזרא גבאי 3     | 61 מ"ר משרדים    |
| רחוב שמשון 8         | 242 מ"ר משרדים   |
| רחוב סנדרוב 1        | 513 מ"ר משרדים   |
| רחוב הרכש 10         | 186 מ"ר משרדים   |
| רחוב הרכש 1          | 1,040 מ"ר משרדים |
| רחוב מוטה גור 5      | 688 מ"ר משרדים   |
| רחוב מוטה גור 9      | 120 מ"ר משרדים   |
| רחוב שמשון 7         | 213 מ"ר משרדים   |
| מתחם ב.ס.ר סיטי      | 2,960 מ"ר משרדים |
| רחוב הרכש 3          | 30 מ"ר מסחר      |
| רחוב שמשון 5         | 244 מ"ר מסחר     |
| רחוב שמשון 3         | 206 מ"ר מסחר     |
| רחוב הנשיא 73        | 140 מ"ר מסחר     |
| רחוב הנשיא 75        | 106 מ"ר מסחר     |
| רחוב הלפיד 20        | 347 מ"ר תעשייה   |
| רחוב בר כוכבא 70     | 54 מ"ר תעשייה    |
| רחוב מוטה גור 5      | 134 מ"ר תעשייה   |
| רחוב גרניט 6         | 410 מ"ר תעשייה   |
| רחוב מרכוס 54        | 260 מ"ר תעשייה   |

7.14.7.1 שם הנכס: "קריית התקשורת", נווה אילן

| פירוט ליום 31.12.2025               |                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הנכס:                         | "קריית התקשורת", נווה אילן (חלקה 15 בגוש 29541)                                                                                                                          |
| שטחי הנכס:                          | משרדים כ- 13,000 מ"ר; מסחרי כ- 300 מ"ר; אחסנה כ- 1,900 מ"ר, אולפנים כ- 9,500 מ"ר, וכן כ- 600 מקומות חניה                                                                 |
| מבנה האחזקה בנכס:                   | אחזקה ישירה של החברה. הזכויות ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) רשומות על שם רסקו מגורים, שכל נכסיה והתחייבויותיה הועברו לחברה ביום 01.10.2021                                   |
| חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:           | 100%                                                                                                                                                                     |
| ציון שמות השותפים בנכס:             | אין                                                                                                                                                                      |
| תאריך רכישת הנכס:                   | רסקו מגורים התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות בנכס ביום 25.11.2018                                                                                                             |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס:          | חכירה מהוונת לתקופה של 16 שנים המסתיימת ביום 3 בספטמבר 2035 ותקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הנ"ל                                                         |
| מצב רישום זכויות משפטיות:           | לרסקו אישור על רישום זכויות בנוגע לחכירה הנ"ל מאת רשות מקרקעי ישראל                                                                                                      |
| זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות: | זכויות בניה של כ- 17,500 מ"ר ברוטו על קרקעי בתוספת מרתפי חניה תת קרקעיים. יצוין, כי לצורך מימוש הזכויות נדרשת הריסת מבנה קיים לאחסנה של כ- 400 מ"ר וגריעה של מקומות חניה |
| נושאים מיוחדים:                     | אין                                                                                                                                                                      |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים:           | איחוד                                                                                                                                                                    |

7.14.7.1 נתונים עיקריים:

|                        |             | שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 |                                                                        |
|------------------------|-------------|----------|----------|----------|------------------------------------------------------------------------|
| עלות רכישה (באלפי ש"ח) | 262,398 ש"ח | 349,000  | 348,800  | 362,440  | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)                                       |
|                        | מועד הרכישה |          |          |          | 25.11.2018                                                             |
|                        |             | 17,615   | (834)    | 10,277   | רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)                                        |
|                        |             | 95%      | 90%      | 86%      | שיעור תפוסה ממוצע                                                      |
|                        |             | 95%      | 86%      | 85%      | שיעור תפוסה לסוף תקופה                                                 |
|                        |             | 23,494   | 21,412   | 21,099   | שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)                                              |
|                        |             | 25,137   | 25,313   | 24,265   | סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)                                                |
|                        |             | 79       | 81       | 83       | דמי שכירות ממוצעים למטר, לא כולל שטחי חניה (ש"ח)                       |
|                        |             | 54       | 63       | 64       | דמי שכירות ממוצעים למטר, כולל שטחי חניה (ש"ח)                          |
|                        |             | 84       | 64       | 85       | דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לא כולל שטחי חניה) (ש"ח) |
|                        |             | 61       | 64       | 75       | דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)                     |
|                        |             | 21,179   | 21,526   | 19,817   | NOI (אלפי ש"ח)                                                         |
|                        |             | 21,179   | 21,526   | 19,817   | NOI מותאם (אלפי ש"ח)                                                   |
|                        |             | 7%       | 7.1%     | 6.3%     | שיעור תשואה בפועל *                                                    |
|                        |             | 7%       | 7.1%     | 6.3%     | שיעור תשואה מותאם *                                                    |
|                        |             | 72       | 64       | 62       | מספר שוכרים לתום שנת דיווח                                             |

\* שער התשואה מחושב על הנכס ללא הזכויות.

1.7.14.7.2 פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

| שנת 2023      | שנת 2024      | שנת 2025      |                         |
|---------------|---------------|---------------|-------------------------|
| (באלפי ש"ח)   |               |               | הכנסות:                 |
| 19,380        | 18,873        | 18,441        | מדמי שכירות – קבועות    |
| -             | -             | -             | מדמי שכירות – משתנות    |
| 5,638         | 6,093         | 5,505         | מדמי ניהול והחזר הוצאות |
| 119           | 347           | 319           | מהפעלת חניונים          |
| -             | -             | -             | אחרות                   |
| <b>25,137</b> | <b>25,313</b> | <b>24,265</b> | <b>סה"כ הכנסות</b>      |
|               |               |               | עלויות:                 |
| 3,958         | 3,787         | 4,448         | ניהול, אחזקה ותפעול     |
| -             | -             | -             | פחת (ככל שנרשם)         |
| -             | -             | -             | הוצאות אחרות            |
| <b>3,958</b>  | <b>3,787</b>  | <b>4,448</b>  | <b>סה"כ עלויות:</b>     |
| <b>21,179</b> | <b>21,526</b> | <b>19,817</b> | <b>רווח:</b>            |
| <b>21,179</b> | <b>21,526</b> | <b>19,817</b> | <b>:NOI</b>             |

1.7.14.7.3 שוכרים עיקריים בנכס :

אין.

1.7.14.7.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

| לשנה שתסתיים<br>ביום 31.12.2030<br>ואילך | לשנה<br>שתסתיים ביום<br>31.12.2029 | לשנה<br>שתסתיים ביום<br>31.12.2028 | לשנה<br>שתסתיים ביום<br>31.12.2027 | לתשעה<br>חודשים<br>שיסתיימו ביום<br>31.12.2026 |                              |
|------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|
| אלפי ש"ח                                 |                                    |                                    |                                    |                                                |                              |
| 11,188                                   | 3,684                              | 10,280                             | 16,581                             | 18,806                                         | מרכיבים<br>קבועים            |
| -                                        | -                                  | -                                  | -                                  | -                                              | מרכיבים<br>משתנים<br>(אומדן) |
| <b>11,188</b>                            | <b>3,684</b>                       | <b>10,280</b>                      | <b>16,581</b>                      | <b>18,806</b>                                  | <b>סה"כ</b>                  |

1.7.14.7.5 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס :

החברה קידמה תכנון לניצול זכויות בהיקף של כ- 16,000 מ"ר ברוטו על קרקעי בתוספת מרתפי חניה תת קרקעיים בהיקף של כ- 400 מקומות חניה. יצוין, כי החברה החליטה בשלב זה להקפיא את קידום התכנון הנ"ל ומימוש הזכויות.

1.7.14.7.6 מימון ספציפי :

בהמשך לדו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 11 ביולי 2023, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 2 במאי 2023, נרשמו למסחר 375,000,000 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יח') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, והנכס שועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יח') של החברה, לרבות מועדי פירעון והתניות הפיננסיות אליהן התחייבה החברה בקשר לאגרות החוב הנ"ל, ר' באורים 19(ו) ו- (ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן נספח ג' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) של דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי.

1.7.14.7.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

הזכויות בקשר לנכס משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה, וזאת לאחר הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה יח') בהתאם לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 ביולי 2023. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יח') של החברה, לרבות מועדי פירעון והתניות הפיננסיות אליהן התחייבה החברה בקשר לאגרות החוב הנ"ל, ר' באורים 19(ו) ו- (ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן נספח ג' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) של דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי.

1.7.14.7.8 פרטים אודות הערכת השווי \*

| שנת 2023                                                        | שנת 2024                                                                     | שנת 2025                                                                     | השווי שנקבע (באלפי ש"ח)                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| 349,000                                                         | 348,800                                                                      | ** 348,800                                                                   | זהות מעריך השווי                                              |  |
| קונפורטי רביב גולדנברג, שמאי מקרקעין ***                        |                                                                              |                                                                              | האם המעריך בלתי תלוי ?                                        |  |
| כן                                                              | כן                                                                           | כן                                                                           | האם המעריך הינו מעריך שווי מהותי מאוד ? ****                  |  |
| כן                                                              | כן                                                                           | כן                                                                           | האם קיים הסכם שיפוי ?                                         |  |
| כן                                                              | כן                                                                           | כן                                                                           | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי) |  |
| 31.12.2023                                                      | 31.12.2024                                                                   | 31.12.2025                                                                   | מודל הערכת השווי                                              |  |
| גישת היוון הכנסות                                               |                                                                              |                                                                              | פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי                      |  |
| שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב                                | שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב                                             | שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב                                             | אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים                          |  |
| 24,359 מ"ר                                                      | 24,393 מ"ר                                                                   | 24,808 מ"ר                                                                   |                                                               |  |
| 95%                                                             | 86%                                                                          | 85%                                                                          |                                                               |  |
| דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי בשנה 1+ | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי בשנה 1+              | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי בשנה 1+              |                                                               |  |
| 65 ש"ח למ"ר                                                     | 67 ש"ח למ"ר                                                                  | 67 ש"ח למ"ר                                                                  | הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים                       |  |
| -                                                               | -                                                                            | -                                                                            | שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי     |  |
| 6.75% לשטחים וחניות 7.75% לרווחי ניהול 8.5% לחניות מזדמנות      | 6.85% לשטחים וחניות 7.6% לשטחים פנוים 7.85% לרווחי ניהול 8.6% לחניות מזדמנות | 6.85% לשטחים וחניות 7.6% לשטחים פנוים 7.85% לרווחי ניהול 8.6% לחניות מזדמנות |                                                               |  |

| שנת 2023              | שנת 2024 | שנת 2025 | ניתוח רגישות לשווי |                         |
|-----------------------|----------|----------|--------------------|-------------------------|
| שינוי בשווי באלפי ש"ח |          |          | שיעורי תפוסה       |                         |
| 1,424                 | 3,976    | 9,851    | עליה של 5%         | שיעורי תפוסה            |
| (1,496)               | (3,976)  | (10,165) | ירידה של 5%        |                         |
| (10,609)              | (10,900) | (11,252) | עליה של 0.25%      | שיעורי היוון            |
| 11,425                | 11,800   | 12,073   | ירידה של 0.25%     |                         |
| 14,211                | 12,805   | 11,773   | עליה של 5%         | דמי שכירות ממוצעים למטר |
| (14,211)              | (12,805) | (11,773) | ירידה של 5%        |                         |

\* הערכת השווי מצורפת לדוח התקופתי של החברה.

\*\* השווי הינו של הנכס שמשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') אינו כולל את השווי של חטיבת הקרקע הבלתי מפותחת בייעוד למלונאות שבסמיכות (חלקה 138 בגוש 29541), אשר לא משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח').

\*\*\* הערכת השווי נערכה ע"י רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

\*\*\*\* בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד, (1) לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה ; ו- (2) מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה).

להלן הגילוי הנדרש בקשר למעריך השווי לאור העמדה המשפטית האמורה :

זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד - רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין.

הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמים לסך של כ- 7,446 מיליון ש"ח ; וההכנסות בשנת 2025 מעליות ערך נדל"ן להשקעה שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד מסתכמות לסך של כ- 127 מיליון ש"ח.

פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי המהותי מאוד הינם כמפורט בהערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי של החברה.



#### 1.7.15. חומרי גלם וספקים

ככלל, הקבוצה אינה עוסקת בביצוע של פרויקטי הנדל"ן המניב שאותם היא יוזמת ומקימה, ולפיכך, מתקשרת במהלך העסקים הרגיל עם ספקים, קבלנים וקבלני משנה לביצוע עבודות פיתוח תשתית, בניה וגימור. התקשרויות הקבוצה עם קבלנים מבצעים נעשית על-פי רוב בהסכם מסוג Turn Key Project, במסגרתם נוטלים הקבלנים על עצמם את מלוא האחריות לביצוע ולניהול הפרויקט, לרבות ההתקשרויות עם קבלני משנה, יועצים וספקים שונים. לקבוצה אין תלות במי מהספקים או הקבלנים עימם התקשרה.

#### 1.7.16. שיווק והפצה

שיווק, המהווה את אחד מגורמי ההצלחה בפעילותה של הקבוצה, מבוצע על ידי מערך השיווק של הקבוצה וכן באמצעות גורמי שיווק חיצוניים, הנשכרים על ידי הקבוצה בהתאם לצרכיה. מערך השיווק של הקבוצה משולב באופן אינטגרטיבי החל מתהליכי הרכישה או הייזום וההקמה של הפרויקטים, וכלה בשלב השכרת הנדל"ן המניב. מערך השיווק של הקבוצה קובע את אסטרטגיית השיווק לגבי כל אחד מן הפרויקטים, בהתאם לתנאי השוק, קהל היעד, אפיון הנכס, מחירו ומיקומו. לעיתים מתקשרת הקבוצה עם מתווכים לאיתור שוכרים פוטנציאליים, בתמורה לתשלום עמלה על בסיס הצלחה.

#### 1.7.17. לקוחות

הנכסים המניבים של הקבוצה מושכרים לתקופות שונות. עיקר דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ומיעוטם צמודים לשער הדולר ארה"ב. בחלק מהשטחים המסחריים של החברה מושכרים שטחים תמורת אחוזים מהמחזור, אך לא פחות מסכום מינימלי לכל שוכר.

הסכמי השכירות של הקבוצה לגבי הנכסים שביזום ופיתוח על ידה הינם בדרך כלל הסכמים של בניה והשכרה בהתאם לרמת הביקוש באותם אזורים וכן בניה יעודית לשוכר ספציפי ומסירת הנכס המושכר לרשות השוכר בשיטת "Turn Key Project". הסכמי השכירות האמורים מתאפיינים בדרך כלל בתקופות שכירות ארוכות. הקבוצה מייעדת את הנכסים להשכרה ללקוחות איכותיים, בעלי חוסן פיננסי ראוי. כמקובל בעסקאות שכירות בישראל, הסכמי השכירות כוללים בדרך כלל אופציות לשוכר להארכת תקופת השכירות ו/או להגדלת השטח המושכר, הצמדת דמי השכירות למדד ו/או למטבע חוץ ו/או למדדים מוכרים אחרים, הסדרת נושא ביטוח הנכס וקבלת בטחונות מהשוכרים. התחייבויות השוכרים על פי הסכמי השכירות מובטחות במרבית המקרים על ידי שטרי ביטחון חתומים על ידי 2 ערבים או על ידי ערבות בנקאית או באמצעות פיקדון. יובהר, כי נכון למועד הדוח התקופתי לחברה אין תלות בשוכר כלשהו.

חובות השוכרים בגין דמי שכירות, באחוזים מסה"כ הכנסות השכירות השנתיות, הינם כדלקמן: לימים 31.12.2025 ו- 31.12.2024 כ- 3.8% וכ- 2.9%, בהתאמה. בחינת הצורך בביצוע הפרשה בגין חוב ושיעור ההפרשה, נעשית באופן ספציפי לגבי כל מקרה ומקרה על פי נתוניו. לפרטים אודות הפרשות לחובות מסופקים ר' באור 7 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

#### 1.7.18. מתחרים ותחרות

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין בתחרותיות רבה הנובעת ממספר הגורמים הרב הפעיל בענף וכן מההיצע הרב של הנכסים. חלקה של הקבוצה בשוק זה אינו מהותי. עיקר התחרות מולה ניצבת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב מתבטאת ברמה הגיאוגרפית-מקומית, כך שמתחרה של החברה באזור מסוים עשוי להיות פחות רלוונטי באזור אחר. התחרות באופן כללי מתמקדת בתחומים של חיפוש מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה או מכירה.

הקבוצה מציעה מגוון רב של סוגי נכסים ומתאימה את מצבת הנכסים המניבים שלה למגמות הרווחות בשוק של הקמת מתחמים ייעודיים, כגון פארקים טכנולוגיים (כדוגמת הגן הטכנולוגי במלחה ופארק התעשייה בהר חוצבים, המצויים שניהם בירושלים).

להערכת החברה הגורמים החיוביים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי בתחום פעילות זה הינם:

- גודל הנכסים - נכסיה העיקריים של הקבוצה הם נכסים גדולים באופן יחסי המאפשרים לתת מענה לצרכי השוכרים תוך התאמת המושכר לכל שוכר ;
  - מיקום הנכסים - נכסיה העיקריים של הקבוצה ממוקמים בגוש דן ובירושלים ;
  - מוניטין - לקבוצה מוניטין חיובי ביחס לאמינותה, הן בעמידה בלוחות הזמנים למסירת המושכר לשוכר והן באופן שהמחיר החוזי שנקבע למושכר בהתחשב במפרט שנקבע בחוזה תואם למחיר הסופי בעת מסירת הנכס ;
  - איתנות שוכרים - שוכריה הגדולים של הקבוצה, נכון למועד הדוח, הינם גופים בעלי מוניטין ואיתנות פיננסית הנוהגים לשכור נכסים לתקופות ארוכות ;
  - היכולת להשיג מימון בנקאי וחוץ בנקאי - לקבוצה מוניטין חיובי במערכת הבנקאית ובשוק ההון המקנה לה נגישות נוחה להשגת מימון בנקאי וחוץ בנקאי.
- היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול מסייעים בהתמודדות בתנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים. לא ניתן ליחס משקל יחסי לתרומה של כל גורם בהשוואה לגורם האחר.
- להערכת הקבוצה הגורמים השלישיים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הינם העובדה שלרשות חלק מהמתחרים עומדים משאבים גדולים וזולים יותר מאלה העומדים לרשות הקבוצה, כגון מלאי קרקעות שנרכשו בתקופות בהן היו מחירי הקרקע נמוכים וכן כי חלק מהמתחרים הינם גופים מוסדיים/פיננסיים בהם התשואה הנדרשת על ההון נמוכה מזו של החברה. כמו כן, נכסי הקבוצה העומדים לפני תהליך בניה ופיתוח ממוקמים באזורים מתפתחים הכוללים בנייני משרדים ומסחר נוספים. לגידול בשטח המשרדים ובשטחי המסחר באזורים בהם מצויים נכסי הקבוצה עלולה להיות השפעה מהותית לרעה על יכולתה להשכיר שטחים פנויים ולשמור על רמת דמי השכירות הנגבים בנכסים שבבעלותה.

#### 1.7.19. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה בתחום

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב ר' סעיף 1.17 להלן.

#### 1.8. פעילות הקבוצה בתחום הבניה למגורים ולמכירה

##### 1.8.1. כללי

פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן למגורים ולמכירה מבוצעת באמצעות רסקו, רסקו מגורים (טרם מיזוגה עם ולתוך החברה, כאמור בסעיף 1.1.5 לעיל) וחברות בנות שלהן. בשנים האחרונות הקבוצה אינה מעורבת בפעולות לרכישת עתודות קרקע נוספות לצורך הקמת פרויקטים חדשים למגורים, ופעילותה בתחום זה הינה בעיקר במסגרת השבחה ומימוש קרקעות. לפרטים נוספים ר' סעיף 1.19 להלן.

ליום 31.12.2025 לחברה אין פרויקטים בבנייה ואין מלאי דירות לשיווק.

בנוסף, במהלך השנים 2022 ו-2023 מימשה החברה את יתרת הפרויקטים האחרונים שלה שהיו מיועדים לפינוי בינוי.

לפרטים אודות מקרקעין בשטח כולל של כ- 825 דונמים הממוקמים בפרברי מוסקבה, רוסיה, ר' סעיף 1.8.10.4 להלן.

לפרטים אודות קרקעות בבעלות הקבוצה שטרם הוחל בבניה בהן ואשר מרביתן מיועד למגורים, ר' סעיף 1.8.10.4 להלן.

#### 1.8.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום ייזום הנדל"ן בישראל הינו רחב ומגוון. בתחום זה פועלים גופים רבים העוסקים ביזמות ובבניה למגורים, בהיקפים שונים, החל ביזמים קטנים המבצעים פרויקטים בודדים הכוללים מספר קטן של יחידות דיור וכלה בחברות גדולות אשר מבצעות בו זמנית מספר פרויקטים הכוללים אלפי יחידות דיור והינן בעלות מאגר קרקעות גדול. הפעילות בתחום זה כוללת איתור אפשרויות להשקעות פוטנציאליות,

גיוס מימון ו/או שותפים להשקעה, רכישת קרקעות, תכנון והקמת הפרויקטים ומימושם.

### 1.8.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

ענף הנדל"ן למגורים מאופיין בשנים האחרונות, ככלל, בצמיחה גדולה הבאה לידי ביטוי הן בהיקפי הבנייה למגורים והן במחירי המכירה של יח"ד. עליית המחירים האמורה נרשמה, ככלל, בכל רחבי הארץ וכללה את כל מגוון הדירות (גודל, אזור גיאוגרפי, יד שנייה ודירות חדשות).

בשנת 2025 כולה נמכרו כ- 90,690 דירות, ירידה של כ- 11.9% בהשוואה לשנת 2024. 34,030 מהדירות שנמכרו הינן דירות חדשות והיתר דירות יד שנייה. יצוין, כי כ- 29.9% מהדירות החדשות שנמכרו היו בסבסוד ממשלתי.

הטבלה שלהלן מסכמת את שנת 2025 בהשוואה לשנים 2023-2024 (מקור: "אתר הלמ"ס")



דירות להשקעה הפכו מאוד פופולאריות בקרב משפחות רבות, כאשר הרווח על השקעה בדירה הוא גם ההשבחה וגם דרך השכרת הדירה שמניבה כמה אחוזים בודדים (תלוי מיקום).

זאת ועוד, המס על השכרת הדירה נמוך במיוחד ועד תקרה מסוימת לא קיים. מס רכישה אמנם עלה למשקיעים אבל לא משפיע יתר על המידה על כדאיות העסקה. כלומר, בשעה שעל שכר משלמים מס גבוה (עד 50% ויותר, בהינתן ביטוח לאומי וביטוח בריאות), ועל רווחים בבורסה משלמים מס של 25%, המיסוי הכולל על דירות להשקעה יחסית נמוך.

יצוין, כי המימון הזול שהיה טרם תחילת העלאות הריבית בישראל השפיע בין היתר גם על ריבית המשכנתא שהייתה בסה"כ ברמת שפל (טרם עלייתה כאמור), אשר השפיעה על שוק הדירות להשקעה וגרמה בשנים האחרונות למשקיעים חדשים בנדל"ן.

באירועים שלהלן יש כדי להשפיע על היקף הפעילות בתחום וברווחיותו: מחסור בקרקעות זמינות לבניה;

מחסור בכוח אדם לבניה ; צעדי ממשלה לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן ; וזמינות מקורות המימון של רוכשים פוטנציאלים ושיעור הריבית במשק.

לפרטים אודות התחרות בתחום הנדל"ן למגורים ולמכירה ר' סעיף 1.8.13 להלן. לפרטים אודות גורמים כלליים המשפיעים על כלל ענף הבניה ר' סעיף 1.6 לעיל.

**סעיף 1.8.3 זה לעיל, כולל גם תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד ("מידע צופה פני עתיד"). מידע זה מתבסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר וכן על פרסומים, נתונים, וסקרים שפורסמו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. אין לחברה כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של החברה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור לעיל, בין היתר עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל.**

#### 1.8.4. נתוני התחלות בניה

לפי נתוני הלמ"ס, בחודשים יולי 2024 - יוני 2025 החל בנייתן של כ- 76,480 דירות, עלייה של כ- 22.3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. לאחר ניכוי דירות שנהרסו במסגרת התחדשות עירונית, התוספת נטו עמדה על כ-70,640 יחידות דיור. כ- 24% התחלות הבנייה היו במחוז המרכז, כ- 19.4% במחוז תל-אביב וכ- 18.7% במחוז הדרום. בחודשים אוקטובר 2024 - ספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ- 81,020 דירות, עלייה של כ- 31.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. לאחר ניכוי דירות שנהרסו במסגרת התחדשות עירונית, התוספת נטו עמדה על כ-75,540 יחידות דיור. כ- 25.3% מכלל התחלות הבנייה היו במחוז המרכז, כ- 21.6% במחוז תל-אביב וכ- 17.5% בדרום. יצוין, כי שנת 2025 אופיינה בגידול בהתחלות בנייה למרות קשיים כגון מחסור בעובדי בנייה (בעיקר עקב חוסר בכוח עבודה זר).

#### 1.8.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

להערכת החברה, הגורמים המפורטים להלן הינם גורמי מפתח להצלחת הפעילות בתחום הנדל"ן למגורים ולמכירה: ניסיון ומוניטין; הקפדה על איכות וסטנדרט בניה גבוה; איתנות פיננסית תזרימית המאפשרת מימון לביצוע הפרויקטים, לרבות לצורך העמדת ההון העצמי; יכולת איתור קרקעות לביצוע פרויקטים עתידיים וכן החזקת מלאי קרקעות המיועדות למגורים; מיקום מלאי הקרקעות המיועדות למגורים; יכולת שיווק ומכירה; הקמת פרויקטים גדולים המאפשרים שמירה ואף שיפור במיצוב התדמית; בחירה איכותית של הפרויקטים ומיקומם; ובניה באמצעות קבלנים בעלי ניסיון רב שנים, מומחיות רבה ואיתנות פיננסית.

#### 1.8.6. חסמי כניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

לדעת הנהלת החברה, חסמי הכניסה בתחום הפעילות הינם: איתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון נוח לביצוע פרויקטים והשקעה של ההון העצמי הנדרש; מוניטין וניסיון, לרבות יכולת הערכת רווחיות פרויקטים; מחירי קרקעות גבוהים; מחסור בקרקעות זמינות; תחרות גבוהה; ועתודות קרקע זמינות לבניה.

לדעת הנהלת החברה, חסמי היציאה בתחום הפעילות הינם: תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים; אחריות כלפי רוכשים על פי חוק מכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"); התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים; ומימוש מהיר של נכסים המפחית את התמורה עבורם.

1.8.7 תמצית התוצאות

| לשנה שנסתיימה ביום |            |            | פרמטר                              |
|--------------------|------------|------------|------------------------------------|
| 31.12.2023         | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                    |
| באלפי ש"ח          |            |            |                                    |
| 59,645             | 154,446    | 21,017     | הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)        |
| 9,715              | 97,749     | 9,481      | רווחי תחום הפעילות (מאוחד)         |
| 9,715              | 97,749     | 9,481      | רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)    |
| 302,743            | 235,707    | 283,689    | סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) |
| מדד פיננסי נוסף    |            |            |                                    |
| 171.73             | 176.75     | 185.70     | מדד תשומות הבניה                   |

נתונים מצרפיים

1.8.7.1 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2025 \* :

| 2025 | מספר חודשים שחלפו<br>ממועד סיום הבניה                                                                                                               |                                                                                                          |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -    | 0-6                                                                                                                                                 | יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח) |
| -    | 6-12                                                                                                                                                |                                                                                                          |
| -    | 12-18                                                                                                                                               |                                                                                                          |
| -    | 18-24                                                                                                                                               |                                                                                                          |
| -    | מעל 24                                                                                                                                              |                                                                                                          |
| -    | סך הכל                                                                                                                                              |                                                                                                          |
| -    | 0-6                                                                                                                                                 | גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)                   |
| -    | 6-12                                                                                                                                                |                                                                                                          |
| -    | 12-18                                                                                                                                               |                                                                                                          |
| -    | 18-24                                                                                                                                               |                                                                                                          |
| -    | מעל 24                                                                                                                                              |                                                                                                          |
| -    | סך הכל                                                                                                                                              |                                                                                                          |
| -    | רווח גולמי צפוי                                                                                                                                     |                                                                                                          |
| -    | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31.12.2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח) |                                                                                                          |

\* לחברה מספר חניות ומחסנים בודדים בפרויקטים שהסתיימו.

1.8.7.2 לחברה אין פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025.

1.8.8. צבר הזמנות ומקדמות

| מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח) | הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח) * |                |          |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|----------|
| 1,644                                                              | -                                                   | רבעון 1        | שנת 2026 |
| 9,937                                                              | -                                                   | רבעון 2        |          |
| -                                                                  | -                                                   | רבעון 3        |          |
| -                                                                  | -                                                   | רבעון 4        |          |
| -                                                                  | -                                                   | שנת 2027       |          |
| -                                                                  | -                                                   | שנת 2028       |          |
| -                                                                  | -                                                   | שנת 2029       |          |
| -                                                                  | -                                                   | שנת 2030 ואילך |          |
| 11,581                                                             | -                                                   | סה"כ           |          |

\* החברה מיישמת החל משנת 2018 את תקן IFRS-15.

1.8.9. ספקים וקבלני משנה

ככלל, הקבוצה מתקשרת במהלך העסקים הרגיל עם ספקים וקבלנים לצורך ביצוע העבודות השונות. ספקיה העיקריים של החברה בתחום הכוללים:

(א) קבלנים המבצעים עבור החברה עבודות פיתוח, תשתית ובניה. ברוב המקרים ההתקשרות היא עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים, ועם קבלנים ראשיים בחוזים למדידה לביצוע עבודות פיתוח ותשתית. ככלל, הקבלן הראשי מקבל על עצמו את כל מלאכת הבניה עד להשלמתה ומסירת המפתח לדיירים כשהמבנה ראוי לאכלוס והשלמת ליקויי ותיקוני הבניה בתקופת הבדק. הקבלן הראשי של הפרויקט נוהג להתקשר, בהתאם לצרכיו המשתנים, עם קבלני משנה או עם קבלני מפתח נוספים לביצוע העבודות השונות;

(ב) ספקי שירותים הנדסיים - אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (כדוגמת יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב), ובכלל זה שמאים;

(ג) ספקי שירותי שיווק – מתווכים, משווקים ומפרסמים.

היקף הרכישות מספקים וקבלנים בתחום פעילות זה בשנת 2025 היה בסכום זניח. כמו כן, נכון למועד הדוח התקופתי לחברה לא קיימת תלות בספק או בקבלן מסוימים.

1.8.10. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

להלן יובאו פרטים אודות פרויקטים של החברה שנכון ליום 31.12.2025 נחשבים "פרויקטים שאינם מהותיים מאוד" (כהגדרת מונח זה בנוסח להערות ציבור של הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מיולי 2014 אשר פורסם על ידי רשות ניירות ערך, לרבות הנוסח העדכני מפברואר 2016):

1.8.10.1. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה

| פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים (א) |               |                  |                          |                  |                             |                                   |                                                           |                             |                              |                                                    |                   |                   |                   |                                |                                       |                                         |                                      |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| שם הפרויקט                                                                                          | מיקום הפרויקט | מועד רכישת הקרקע | מועד תחילת הבניה בפרויקט | מועד סיום הבניה  | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט | יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2025 | עלות המימון ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) | שיעור ההון העצמי מתוך העלות | מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות |                   |                   |                   |                                | הכנסות צפויות מדירות במלאי (אלפי ש"ח) | רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (אלפי ש"ח) | שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי | יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (אלפי ש"ח) |
|                                                                                                     |               |                  |                          |                  |                             |                                   |                                                           |                             |                              | רבעון 1 לשנת 2025                                  | רבעון 2 לשנת 2025 | רבעון 3 לשנת 2025 | רבעון 4 לשנת 2025 | מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח |                                       |                                         |                                      |                                                                          |
| כתר דוד - ימק"א (ב)                                                                                 | ירושלים       | 12/1999          | 8/2006                   | רבעון 1 2013 (ג) | 100%                        | -                                 | -                                                         | 100%                        | -                            | -                                                  | 1                 | -                 | -                 | -                              | -                                     | -                                       | -                                    |                                                                          |
| משרד החוץ                                                                                           | ירושלים       | 03/2013          | 4/2019                   | רבעון 4 2022     | 100%                        | -                                 | -                                                         | 100%                        | -                            | -                                                  | -                 | -                 | 1                 | -                              | -                                     | -                                       | -                                    |                                                                          |

(א) בנוסף לכל המפורט בטבלה, לחברה נשארו מספר חניות ומחסנים בודדים בפרויקטים אחרים של החברה שהסתיימו.

(ב) את הפרויקט יזמה YMCA of the USA (להלן: "ימק"א"), בעלת הזכויות בשטח של כ- 31 דונם, התחומים על ידי הרחובות דוד המלך, ושינגטון ולינקולן בירושלים, והידועים כמתחם YMCA (להלן: "מתחם ימק"א"). בשנת 1999 רכשה החברה חלק ממתחם ימק"א עליו זכויות בניה בהיקף של כ- 34,800 מ"ר שטחים עיקריים, המיועדים, בעיקר, למגורים (כ- 26,100 מ"ר), ליעודי מלונאות (כ- 4,200 מ"ר) ולמשרדים ומסחר (כ- 4,500 מ"ר). בנוסף, כוללת התב"ע של הפרויקט חניון לכ- 900 מקומות חניה ומרכז ספורט.

(ג) סיום השלב האחרון בפרויקט.

| פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות |                                                                                |                   |                   |                   |                   |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| שם הפרויקט                                                                                                 | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (אלפי ש"ח) |                   |                   |                   |                   | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (אלפי ש"ח) |
|                                                                                                            | מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח                                                | רבעון 4 לשנת 2025 | רבעון 3 לשנת 2025 | רבעון 2 לשנת 2025 | רבעון 1 לשנת 2025 |                                                                      |
| כתר דוד - ימק"א <sup>12</sup>                                                                              | -                                                                              | 62.0              | -                 | -                 | -                 | -                                                                    |
| משרד החוץ                                                                                                  | -                                                                              | -                 | -                 | 37.2              | -                 | -                                                                    |

#### 1.8.10.2. פרויקטים בתכנון

לחברה אין פרויקטים בתכנון.

#### 1.8.10.3. פרויקטים שהסתיימו בתקופת הדוח

לחברה לא היו פרויקטים שהסתיימו בתקופת הדוח.

<sup>12</sup> מרבית יח"ד נמכרות במצב מעטפת.



נתונים כלליים על עתודות קרקע

| נתונים כלליים על עתודות קרקע |                             |                        |                                                         |                                     |                         |                              |                  |                                  |                        |                                                                                                                                      |                |                           |                   |     |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|-----|
| שם עתודת הקרקע               | מיקום עתודת הקרקע           | מועד רכישת עתודת הקרקע | עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) |                                     |                         |                              |                  | חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע | שטח עתודת הקרקע (דונם) | זכויות בניה בעתודת הקרקע                                                                                                             |                |                           |                   |     |
|                              |                             |                        | עלות מקורית של עתודת הקרקע (א)                          | עלויות מימון שהונו לעתודת הקרקע (ב) | עלויות תכנון ואחרות (ג) | ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד) | מצב תכנוני נוכחי |                                  |                        | מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן                                                                                                              |                |                           |                   |     |
|                              |                             |                        |                                                         |                                     |                         |                              | יח"ד/ייעוד אחר   |                                  |                        | מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר                                                                                                            | יח"ד/ייעוד אחר | מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר | סטטוס הליכי תכנון |     |
| מתחם ימק"א                   | ירושלים                     | 12/1999                | 5,818                                                   | 10,985                              | 13,868                  | -                            | 30,671           | 100%                             | -                      | (1)                                                                                                                                  | -              | -                         | -                 | -   |
| חבצלת השרון                  | חבצלת השרון (שכונת צוקי ים) | היסטורי                | 34,079                                                  | -                                   | 7,517                   | -                            | 41,596           | 100%                             | 12                     | 170 יח"ד בבנייה רוויה נמוכה                                                                                                          | -              | -                         | -                 | (2) |
| זיכרון יעקב                  | זיכרון יעקב                 | היסטורי                | 9,014                                                   | -                                   | 1,137                   | -                            | 10,151           | 100%                             | 19                     | 88 יח"ד (חלק החברה)                                                                                                                  | -              | -                         | -                 | (3) |
| אור יהודה                    | אור יהודה                   | 1955                   | 486                                                     | -                                   | -                       | -                            | 486              | 100%                             | 40                     | קרקע חקלאית                                                                                                                          | -              | -                         | -                 | (4) |
| וונקובו                      | מוסקבה, רוסיה               | 04/2009                | 110,531                                                 | -                                   | 2,304                   | -                            | 112,835          | 100%                             | 825                    | לפי תב"ע קיימת (GPZU) – בנייה רווייה למגורים, תעסוקה ומסחר (ביחס לכ- 649 דונמים) ובניית מבני מגורים צמודי קרקע (ביחס לכ- 176 דונמים) | -              | (5)                       |                   |     |

(1) לפרטים ר' סעיף 1.8.10.1 לעיל. נכון למועד הדוח התקופתי הוגשה תוכנית למלונאות ומגורים הכוללת 160 יחידות מלונאיות ו- 30 יחידות מגורים, אשר נדונה בועדה המחוזית אשר אישרה הפקדת התוכנית. תנאי הועדה להפקדה מולאו והתוכנית פורסמה להתנגדויות, הוגשו התנגדויות, ההתנגדויות נשמעו ונדונו בוועדה. התוכנית אושרה למתן תוקף והחברה הגישה בקשה להיתר ומטפלת במילוי תנאים לצורך שיבוץ הבקשה לדיון. יצוין, כי בטבלה הנ"ל נכלל חלק המגורים בלבד.

(2) נכון למועד הדוח התקופתי הופקדה תוכניתה של הוועדה לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור בנושא חבצלת השרון, הוגשו התנגדויות לתוכנית, לרבות על ידי רסקו, אשר נדונו וחלקן התקבלו. התוכנית אושרה למתן תוקף. יצוין, כי על פי התוכנית הנ"ל יהיו לרסקו כ- 170 יחיד בבנייה רוויה נמוכה, וכן כי בהסתמך על התוכנית המאושרת רסקו פועלת להסדרת הסכם חכירה מעודכן עם רשות מקרקעי ישראל ושולם

<sup>13</sup> יצוין, כי בהתאם למדיניות ההשקעות והמימושים של החברה, המפורטת בסעיף 1.20.3 להלן, החברה מנהלת מעת לעת משאים ומתנים עם צדדי ג' בקשר למימוש קרקעות המיועדות לבניה למגורים המצויות בבעלותה, כאשר ככל והמשאים ומתנים האמורים יבשילו לכדי הסכם או הסכמי מכר מחייבים, התמורה שתקבל החברה צפויה להיות גבוהה מעלות כל אחת מהקרקעות כפי שמופיעה בספרי החברה.

היטל השבחה.

(3) מדובר על שלוש חלקות קרקע, האחת בשטח של כ- 13.3 דונמים, השנייה בשטח של כ- 3.8 דונמים והשלישית בשטח של 1.9 דונמים. למועד הדוח התקופתי אושרה תוכנית המיעדת את המתחם למגורים ומסחר. נכון למועד הדוח התקופתי התקבלה שומת דמי היתר מהמינהל והוגשה השגה על ידי רסקו.

(4) מדובר בקרקע חקלאית מעובדת באור יהודה בשטח של כ- 440 דונמים בחכירה משותפת של החברה (50%) וצדדים שלישיים, אשר מתחלק לחטיבת קרקע של כ- 80 דונמים, בחלקה הצפוני של העיר (מתוכנן כ- 17 דונם הופקעו לטובת עיריית אור יהודה), וכ- 360 דונמים, בחלקה הדרומי. תקופת חכירת השטח הסתיימה בשנת 2003 וקיימת אופציה להארכתה ב- 49 שנים נוספות. החברה פנתה לרשות מקרקעי ישראל לצורך מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה. ביום 10 בינואר 2017 נשלחה הודעה מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לפיה בכוונת רמ"י לפעול להשבת המקרקעין בחלקה הדרומי שבחכירה עקב שינוי ייעוד מחקלאות למגורים, כאשר חלקה של החברה הינו שטח של כ- 179 דונמים, וזאת בהתאם להוראות החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014. בשנת 2018 חתמה החברה על הסכם השבה עם רמ"י וזאת בתמורה לסך של כ- 10 מיליון ש"ח. כמו כן, רמ"י פנתה לחברה בהצעה שהחברה תרכוש בפטור ממכרז חלק ממגרשי המגורים/תעסוקה בהתאם, להחלטת הנהלת רמ"י במקרים של השבת קרקע חקלאית למינהל. נכון למועד הדוח התקופתי החברה הגישה הצעה לרכישת 2 מגרשים בייעוד תעסוקה, רמ"י הודיעה שהיא מקפאה את המגרשים עבור החברה. החברה טרם קיבלה שומה וטרם התגבשה עסקה ביחס לרכישת המגרשים כאמור.

(5) בחודש אפריל 2009 השלימה רסקו מגורים (תהליך הרכישה החל טרם רכישת רסקו מגורים על ידי החברה, כמפורט בסעיף 1.1.3 לעיל) רכישת נכס המורכב מ-10 חלקות מקרקעין, בשטח כולל של כ- 876 דונמים, הממוקם בסמוך ליישוב Golenischevo בפרברי מוסקבה, רוסיה, ואשר מיועד לבניה למגורים, בתמורה לסך של כ- 30 מיליון דולר ארה"ב. ביום 27 בדצמבר 2011 התקבלה החלטה על ידי ממשלת רוסיה כי החל מיום 1 ביולי 2012 יורחב שטח המוניציפאלי של העיר מוסקבה באופן שהמקרקעין יכללו גם הם בתחום המוניציפאלי של העיר מוסקבה החל ממועד זה. בחודש אוגוסט 2015 אושרה תוכנית מתאר לגבי שטח הכולל גם שטח של כ- 671 דונמים שנרכשו על ידי החברה כאמור. תוכנית המתאר מתייחסת לבנייה רוויה כדלקמן: מגורים בשטח (ברוטו) של כ- 477 אלפי מ"ר (על קרקעי); משרדים (ומסחר) בשטח (ברוטו) של כ- 465 אלפי מ"ר (על קרקעי); חניונים בשטח של כ- 50 אלפי מ"ר (על קרקעי); ושטח ציבורי (על קרקעי) בשטח של כ- 55 אלפי מ"ר. בעקבות הפקעה לצרכי בניית כביש השטח המעודכן הינו כ- 649 דונם וכולל 7 מגרשים. בעקבות הפקעת שטחים משטח זה לצרכי בניית כביש ועקב קירבה לנחל השטח המעודכן הינו כ- 176 דונם וכולל 4 מגרשים. עקב שינויים רגולטוריים שבוצעו לפני כשנה, תוכנית המתאר האמורה גובשה כתב"ע קיימת (GPZU) המאפשרת להקים על המגרשים בנייה רוויה למגורים ותעסוקה על מגרשים בשטח של כ- 649 דונם וכן בניה למגורים צמודי קרקע על מגרשים בשטח של כ- 176 דונם. יצוין, כי יש דרישה מצד הפיקוח על המקרקעין ברוסיה ("המפקחים") כלפי החברה להתחיל בהקמה על המקרקעין לפי ייעודן. ככל ולא תבוצע הקמה בהתאם לדרישת המפקחים כאמור, קיים סיכון משמעותי (1) שיוטלו על החברה קנסות (להערכת יועציה בסכומים של כ- 2-3 מיליון דולר ארה"ב), כאשר קנסות כאמור לא יהיו תחליף לדרישת המפקחים להתחיל בהקמה על המקרקעין, כאשר המשך אי ההקמה עלולה לגרור הטלה חוזרת של קנסות כאמור; וכן (2) שהמקרקעין יופקעו וימכרו במסגרת מכירה פומבית (ללא מחיר רצפה). לפרטים אודות המקרקעין האמורים, המצב הכלכלי והגאופוליטי ברוסיה אשר עשוי להשפיע על האפשרות למימוש החזקות החברה כאמור ר' סעיף 1.6.3 לעיל. החברה פועלת ישירות ובאמצעות מתווכים לאיתור רוכשים פוטנציאליים ובוחנת מעת לעת הצעות כאמור. לפרטים נוספים ר' סעיף 1.6.3 לעיל.

(א) בית האבות בשוהם

בנוסף לפרויקטים המבוצעים על מקרקעין שהקבוצה הינה בעלת הזכויות בהם, התקשרה רסקו ביום 30.5.1995 בחוזה כקבלן מבצע להקמת בית אבות / דיור מוגן על קרקע בשוהם (בשטח של כ- 11 דונם), על פי תב"ע הכוללת חמישה מבנים מעל מרתף שירות ומסחר (להלן: "**הפרויקט**", "**הסכם הבניה**" ו- "**הקרקע**", בהתאמה). לעמותה למען החבר הוותיק במודיעים, בעלת הזכויות במקרקעין (להלן: "**העמותה**"), היה הסכם עם יזם הפרויקט מיום 30.7.1992, אשר בעקבותיו התקשרו היזם והעמותה בהסכם הבניה עם רסקו. הסכם הבניה הופר על ידי היזם (לשיטתה של רסקו העמותה נושאת אף היא באחריות להפרה זו) ובעקבות כך התנהלו הליכים משפטיים בבוררות בין רסקו והעמותה מצד אחד לבין היזם שבסופם נקבע שההסכם בוטל כדין עקב הפרתו על ידי היזם אך נקבע שהבורר לא ידון בתביעות הכספיות הנובעות מכך הואיל ולא הוצגו בפניו די ראיות. לאחר שהצדדים הגישו תביעות הדדיות, ביום 31 בדצמבר 2020 התקשרו הצדדים בהסכם פשרה כולל אשר מסדיר את בניית הפרויקט על ידי רסקו תמורת תשלום תמורה משולבת של תשלום במזומן ואחוזים בפרויקט לעמותה.

ביום 2 בינואר 2023 התקשרה רסקו עם צד ג' ("**הרוכש**") בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בקרקע בתמורה לסך של 65 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ("**התמורה**"). כניסתו לתוקף של ההסכם הייתה כפופה לקבלת אישורה של העמותה ("**התנאי המתלה**"), אשר התקבל כעבור מספר ימים ממועד ההתקשרות. במסגרת ההסכם נקבע עוד, כי מועד מסירת החזקה המשפטית בקרקע יהא בתוך 120 ימים ממועד חתימת ההסכם (בכפוף להתקיימות התנאי המתלה). ביום 8 במאי 2023 הסכימה רסקו לבקשת הרוכש לדחות את מועד השלמת העסקה ליום 19 בדצמבר 2023, זאת בכפוף לתשלום מיידי נוסף בסך של 6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, מתוך יתרת התמורה, וכן שיתרת התמורה תישא ריבית בשיעור שסוכם בין הצדדים ותהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן. ביום 28 בדצמבר 2023 הסכימה חברת הבת לבקשת הרוכש לדחות פעם נוספת את מועד השלמת העסקה לתקופה של עד 60 ימים מהמועד הנ"ל, זאת בכפוף לתשלום נוסף בסך של עד 5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, מתוך יתרת התמורה. ביום 28 בפברואר 2024 הסכימה חברת הבת לבקשת הרוכש לדחות פעם נוספת את מועד השלמת העסקה לתקופה של כחודש ימים, זאת בכפוף לתשלום סך של 14 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, מתוך יתרת התמורה. ביום 26 במרץ 2024 הושלמה העסקה, וזאת לאחר שהרוכש שילם את מלוא יתרת התמורה בסך של כ- 46.3 מיליון ש"ח, למעט סכום המע"מ בגין יתרת התמורה בסך של כ- 7.9 מיליון ש"ח שהועמד על ידי חברת הבת לרוכש כהלוואת מוכר, אשר נפרעה כעבור מספר חודשים.

לפרטים נוספים ר' הדיווחים המידיים שפרסמה החברה בימים 2 בינואר 2023, 5 בינואר 2023, 8 במאי 2023, 28 בדצמבר 2023, 28 בפברואר 2024 ו- 26 במרץ 2024 (מס' אסכמתאות: 2023-01-001332, 2023-01-002401, 2023-01-002401, 2023-01-117676, 2023-01-049218, 2024-01-017680 ו- 2024-01-026326, בהתאמה), אשר המידע האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

(ב) זכאות לקבלת תקבולים ויח"ד בקשר עם מתחם משרד החוץ בירושלים

ביום 8 בנובמבר 2018 התקשרה רסקו מגורים בהסכם עם צד ג' (להלן: "**הרוכש**" ו- "**הסכם המכר**", בהתאמה) ביחס למכירת כל זכויותיה במקרקעין של פרויקט משרד החוץ בירושלים, למעט קרקע עליה ייבנו 12 יחידות דיור ו- 12 יחידות משרדים (לרבות חניות ומחסנים הצמודים להם) במסגרת פרויקט אותו מתכוון הרוכש להקים על המקרקעין<sup>14</sup> (להלן: "**המקרקעין**" ו- "**הפרויקט**", בהתאמה). בתמורה לרכישת המקרקעין שילם הרוכש לרסקו מגורים תמורה

<sup>14</sup> למיטב ידיעת החברה, הפרויקט צפוי לכלול 254 יחידות דיור (לא כולל 12 יחידות דיור ו- 12 יחידות משרדים (קליניקות) שיישאו כאמור בבעלות החברה) ב- 5 בניינים שייבנו מעל חניון תת קרקעי.

במזומן בסך של כ- 161 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, וכן התחייב לשלם לה 25% מכל התקבולים שיקבל מרוכשי יחידות הדיור בפרויקט שיקים על המקרקעין<sup>15</sup> ו/או שטחים אחרים בפרויקט, בניכוי סכום המע"מ בגינם (להלן: "התמורה מתקבולים"). התמורה מתקבולים ששולמה לרסקו מגורים על ידי הרוכש הסתכמה לסך כולל של כ- 201 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

בד בבד עם ההתקשרות בהסכם המכר התקשרו רסקו מגורים והרוכש בהסכם למתן שירותי תכנון ובנייה ושירותים נוספים אשר יינתנו לרסקו מגורים על ידי הרוכש בקשר עם בניית היחידות שיישארו בבעלות רסקו מגורים (להלן: "השירותים"). רסקו מגורים תשלם לרוכש בגין השירותים סכום פאושלי וסופי בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, שהינו סכום המשקף את הוצאות הבנייה הצפויות של היחידות שיישארו בבעלות רסקו מגורים, בתוספת רווח קבלני מקובל. למען שלמות התמונה יצוין, כי במסגרת שינוי המבנה שביצעה החברה, כאמור בסעיף 1.1.5 לעיל, מוזגה רסקו מגורים עם ולתוך החברה.

יצוין, כי היחידות שיישארו בבעלות החברה נמסרו לחברה במהלך חודש דצמבר 2022. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדו"ח התקופתי החברה שילמה את מלוא התשלום בגין השירותים (כ- 19 מיליון ש"ח כאמור), וכן קיבלה את מלוא הסכום בגין התמורה מתקבולים, וזאת בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים.

לפרטים נוספים אודות הסכם המכר ר' דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 11 בנובמבר 2018 ו- 21 בנובמבר 2018 (מס' אסכמתא: 2018-01-101848 ו- 2018-01-111744, בהתאמה).

#### 6. 10. 8. 1. הסכמי מימון או ליווי בנקאי והסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקטים נכון ליום 31.12.2025

נכון ליום 31.12.2025 לחברה לא היו הסכמי מימון או ליווי בנקאי, וכן לא היו לה הסכמים עם קבלני ביצוע.

הערכות החברה בסעיף 1.8 זה לעיל (על תתי סעיפיו), לרבות בדבר מועדי הביצוע והסיום של הפרויקטים, היקף הפרויקטים, היקף ההכנסות והעלויות הצפוי ורווח גולמי צפוי מהפרויקטים, ככל שהמידע לא נכלל בדוחות הכספיים של החברה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ההערכות כאמור מתבססות על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד הדוח התקופתי, וניסיונה של החברה. הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת, בין היתר, על מחירי מכירת דירות בפרויקטים עצמם ובפרויקטים אחרים דומים באזור, וכן על דוחות "אפס" שנערכו לפרויקטים הרלוונטיים על ידי גורם חיצוני בלתי תלוי. הערכת העלויות הצפויות מבוססת, בין היתר, על חוזים חתומים והצעות מחיר מקבלנים ויועצים שונים וכן מניסיון החברה בייזום והקמה של פרויקטים. הערכות אלו מתבססות, בין היתר, על נתונים ומידע שאינם בשליטת החברה והן עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, בשל שינויים מאקרו כלכליים, שינויים ביטחוניים, שינויים בתוכניות העבודה של החברה, שינויים בשיעורי ריבית, זמינות מקורות מימון, שינויים בביקוש ובהיצע לדירות, שינויים במחירי תשומות הבניה ובמחירי מכירת דירות ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.20 להלן.

#### 11. 8. 1. שיווק והפצה

פעילות השיווק והמכירה של מלאי הדירות שהיה ברשות הקבוצה בוצעה באמצעות מערך שיווק עצמאי של הקבוצה. נכון למועד הדוח התקופתי לקבוצה אין מלאי דירות. יצוין, כי לאור ותק הפעילות הארוך של הקבוצה והיותה עתירת ניסיון בפעילות הבניה בישראל, נוצר לה מוניטין רב, והיא ממותגת כחברה איכותית המקפידה על איכות וטיב בניה ברמה גבוהה, העולה על רמת הבניה הנהוגה בישראל, דבר אשר

<sup>15</sup> יובהר, כי יחידות הדיור הנ"ל אינן כוללות את היחידות שיישארו בבעלות החברה, כאשר התמורה בגין מכירת היחידות שיישארו בבעלות החברה, ככל ותימכרנה, תתקבל במלואה על ידה.

**1.8.12. לקוחות ומאפייני ההתקשרות עימם**

**1.8.12.1. כללי - מכירת דירות נעשית לרוכשי דירות המאופיינים לרוב כלקוחות חד פעמיים, שלרוב לא ירכשו**

נכס מקרקעין נוסף בסמוך למועד הרכישה. קהל היעד של הקבוצה בתחום זה היה ברובו רוכשים משפרי דור, תושבי חוץ ומשקיעים זרים. נכון למועד הדוח התקופתי לקבוצה אין מלאי דירות כאמור.

**1.8.12.2. הסכם המכר - ההתקשרות עם רוכשי הדירות נעשית על בסיס הסכם מכר בכתב בתנאים המקובלים**

לעסקאות מסוג זה. חוזה בסיסי כולל, בין היתר, פרטים אודות הנכס הנמכר, לוח זמנים להשלמת הממכר ומסירתו, התמורה בגינו, והביטחונות הניתנים על ידי החברה בהתאם להוראות חוק המכר; מפרט טכני אודות הנכס הנמכר; ויפוי כח בלתי חוזר לרישום זכויות הרוכש בנכס לבאי כח החברה, לרבות רישום הערת אזהרה ומשכנתא לטובת הגורם המממן של הרוכש, ככל שרלוונטי, ונסח שינויים להסכם המפרט החרגות ביחס להסכם, בהתאם לצורך. לעיתים, מתחייב הרוכש לחתום גם על הסכם ניהול עם חברת ניהול, לשם ניהול ואחזקת השטחים המשותפים בפרויקט.

**1.8.12.3. תמורת הרכישה - התמורה החוזית נקובה בש"ח (למעט בעסקאות קומבינציה ופינוי-בינוי), והיא**

צמודה למדד תשומות הבניה. התמורה משולמת לשיעורין בהתאם למועדים המפורטים בהסכם המכר ומשולמת במלואה עד מועד מסירת החזקה בנכס לרוכש. לרוכש ניתנת לרוב אפשרות לבצע שינויים בנכס לעומת המוצע במפרט, וזאת בתמורה לתשלום נוסף.

**1.8.12.4. הבטחת כספי הרוכשים - חברות יזמיות נדרשות להבטיח את הכספים המשולמים על ידי הרוכשים על**

חשבון התמורה עבור הנכס, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**"), וזאת בעיקר בדרך של הענקת ערבויות בנקאיות, ובחלק מהמקרים רכישת פוליסות ביטוח (להלן יחד: "**הבטחות**"). הבטחות מתבטלות או מוחלפות, לפי העניין, עם השלמת הבניה ומסירת החזקה בנכס לרוכש וכן רישום הערת אזהרה, והכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. בנוסף, ניתנים לרוכשים מכתבי החרגה המוציאים את הנכס הספציפי מתחולת השעבוד לטובת הגופים המממנים את הפרויקט, ככל שקיים, וזאת בכפוף לתשלום מלוא התמורה.

**1.8.12.5. רישום זכויות הרוכשים - במסגרת הסכם המכר מתחייבת הקבוצה כלפי רוכשי הדירות להעביר את**

הזכויות שרכשו בנכס על שמם בלשכת רישום המקרקעין ובמקביל מתחייבת כלפי בנקים למשכנתאות וגורמים מממנים אחרים של הרוכשים לרשום משכנתאות על הדירות שרכשו. רישום הזכויות מתבצע רק לאחר השלמת הליך איחוד וחלוקה (פרצלציה) של הקרקע וחלוקתה לחלקי רישום נפרדות (באופן שכל בניין או מספר בניינים בפרויקט ימצאו על חלקת רישום נפרדת) ורישום הבית כבית משותף.

**1.8.12.6. אחריות הקבוצה כלפי הרוכשים - בהתאם להוראות חוק המכר, מתחלקת האחריות לטיב הבניה לשתי**

תקופות עיקריות: (1) תקופת הבדק, שתחילתה במועד העמדת הנכס לרשות הרוכש וסיומה בין שנה לשבע שנים בהתאם למהות ליקוי הבניה (להלן: "**תקופת הבדק**"); ו- (2) תקופת האחריות המתחילה בתום תקופת הבדק, בהתאם להוראות חוק המכר.

**1.8.13. מתחרים ותחרות**

תחום הבניה ובפרט תחום ייזום הנדל"ן למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות רבה, כאשר קיימת תחרות גם מול היצע דירות מיד שנייה. כאמור לעיל, למועד הדוח התקופתי לקבוצה אין מלאי דירות, ולכן לדעת החברה אין לתחרות השפעה מהותית עליה.

להערכת החברה, הגורמים החיוביים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה בתחום

פעילות זה הינם :

- לקבוצה מוניתין חיובי, הן בקרב לקוחות פוטנציאליים, כיום אמין, והן אצל המערכת הבנקאית. כמו כן הקבוצה, הפועלת בתחום הנדל"ן למגורים ולמכירה בעיקר תחת המותג "רסקו", נהנית מהמוניטין של למעלה מ- 80 שנים שצבר מותג זה ;
  - מפרט הדירות שהיה ברשות החברה היה בסטנדרט גבוה מהממוצע, מותאם לצרכי הלקוחות, ומבוסס, בין השאר, גם על מחקרי שוק.
- לא ניתן ליחס משקל יחסי לתרומה של כל גורם בהשוואה לגורם האחר.
- להערכת הקבוצה הגורמים השליליים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה בתחום הינם העובדה שלרשות חלק מהמתחרים עומדים משאבים גדולים מאלה העומדים לרשות הקבוצה, כגון מלאי קרקעות שנרכשו בתקופות בהן היו מחירי הקרקע נמוכים.

#### 1.8.14. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה בתחום

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן למגורים ר' סעיף 1.17 להלן.

#### 1.9. תביעות בקשר עם פעילות היסטורית בתחום הבניה והתשתיות

לחברה 3 תביעות (שתיים כתובעת ואחת כנתבעת) בקשר עם פעילות היסטורית של ארנסון בתחום התשתיות והבניה (ביצוע עבודות קבלניות בפרוייקטים בתחום התשתיות והבניה למגזר הפרטי והציבורי).

## חלק רביעי - נושאים הנוגעים לעסקי החברה בכללותם

### 1.10. רכוש קבוע

לפרטים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה ר' באור 13 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

### 1.11. הון אנושי

1.11.1. ליום 31 בדצמבר 2025 העסיקה הקבוצה 85 עובדים. התפלגות עובדי הקבוצה הינה כדלקמן:

| 31.12.2024 | 31.12.2025 |                          |
|------------|------------|--------------------------|
| 3          | 3          | הנהלה                    |
| 16         | 15         | כספים והנהלת חשבונות     |
| 24         | 24         | עובדי משרד               |
| 2          | 1          | עובדי מחלקת שיווק        |
| 5          | 5          | עובדי מחלקת הנדסה ופיתוח |
| 32         | 35         | עובדי אחזקה באתרים       |
| 4          | 2          | עובדים כלליים            |
| 86         | 85         | סה"כ                     |

1.11.2. יחסי העבודה בקבוצה תקינים. עובדי הקבוצה מועסקים על פי חוזי עבודה אישיים, רוב הסכמי ההעסקה כוללים הוראות מקובלות לגבי חופשה, הפרשות להסדרים פנסיוניים, הוראות לגבי סודיות וקניין רוחני של החברה, ולעיתים גם זכויות לרכב חברה ו/או טלפון נייד.

### 1.12. הון חוזר

#### 1.12.1. עודף בהון החוזר

ההון החוזר של הקבוצה (במאוחד) ליום 31.12.2025 מסתכם בסך של כ- 97 מיליון ש"ח, זאת לעומת הון החוזר בסך של כ- 232 ליום 31.12.2024.

| <u>הסכום שנכלל בדוחות הכספיים</u><br><u>(אלפי ש"ח)</u> |                                        |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 716,637                                                | נכסים שוטפים                           |
| (619,923)                                              | התחייבויות שוטפות                      |
| 96,714                                                 | עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות |

כמו כן, לקבוצה חלויות שוטפות של הלוואות אשר הסתכמו ליום 31.12.2025 בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, וחלויות שוטפות של אגרות חוב אשר הסתכמו ליום 31.12.2025 בסך של כ- 441 מיליון ש"ח.

באפשרות החברה למחזר חלויות שוטפות ו/או לנצל מסגרות אשראי בחלק מהתאגידים הבנקאיים. כמו כן, החברה שוקלת מימוש נכסים על פי מצב השוק וכן הגדלת האשראי על ידי גיוס חוב מהציבור ו/או

מהמערכת הבנקאית, תוך ניצול יתרת הנכסים הלא משועבדים של החברה. החברה שוקלת צעדים אלו מעת לעת בהתאם לתנאי השוק.

לפרטים אודות נכסי הקבוצה שאינם משועבדים לבנקים, וכן פרטים אודות מדיניות השקעות ומימושים של החברה ר' סעיפים 1.13.4 ו- 1.19.3 להלן, בהתאמה.

בנוסף, ככלל, החברה מקבלת מעת לעת סכומים המתהווים בחברות הבנות אשר הינן בבעלותה המלאה, במישרין ובעקיפין. סכומים אלו מתקבלים על ידי החברה בצורת דמי ניהול, הלוואות, שטרי הון והשתתפות חברות אלו בהוצאות הנהלה וכלליות.

## 1.12.2. אשראי ספקים ולקוחות

להלן נתונים אודות היקפי הממוצעים של אשראי הספקים ואשראי הלקוחות (באלפי ש"ח):

| היקף אשראי ממוצע (אלפי ש"ח) |        | ממוצע ימי אשראי |      |        |
|-----------------------------|--------|-----------------|------|--------|
| 2024                        | 2025   | 2024            | 2025 |        |
| 18,713                      | 14,885 | 12              | 10   | לקוחות |
| 18,387                      | 13,117 | 70              | 30   | ספקים  |

## 1.12.3. מדיניות אשראי ללקוחות

ככלל הקבוצה אינה נותנת אשראי לשוכריה השונים אשר משלמים מראש את תשלומי השכירות החודשיים. במקרה ששוכר/רוכש מפגר בתשלום למעלה מ- 3 חודשים, מועבר הנושא לטיפול משפטי.

רוכשי נכסים מן החברה משלמים בהתאם להוראות הסכם המכר, לשיעורין.

## 1.12.4. בדק ואחריות

הקבוצה מחויבת בתקופות הבדק והאחריות הקבועות בחוק המכר. על פי חוק המכר, אחראי מוכר דירה (כהגדרתו בחוק המכר) כלפי רוכש הדירה, בגין אי התאמה בדירה, במשך תקופה מסוימת לאחר העמדת הדירה לרשות הקונה. תקופת הבדק ותקופת האחריות, כהגדרתן על פי חוק המכר, משתנות בהתאם לסוג הליקוי. תיקון הליקויים מכח האחריות מוטל ככלל על הקבלנים באמצעותם מבצעת הקבוצה את הפרויקטים. סכומי ההפרשה לבדק ואחריות בגין מבני מגורים מחושבים לפי שיעורים מסוימים מעלויות הבניה בהתאם לנסיגה הנצבר של הקבוצה.

## מדיניות החזקת מלאי חומרי גלם

הקבוצה לצורך פעילותה אינה נדרשת להחזיק מלאי חומרי גלם, זאת בשל העובדה כי היא מתקשרת עם קבלנים וקבלני משנה לביצוע עבודות פיתוח תשתית, בניה וגימור.

## 1.13. מימון ואשראי

### 1.13.1. מקורות המימון

מאזן החברה השתנה באופן דרמטי במהלך שנת 2013 כתוצאה מפרעון אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים, כאשר מנגד גייסה החברה באותה שנה אגרות חוב חדשות לזמן ארוך בהיקף דומה. המגמה האמורה המשיכה בעקבות גיוס חוב מגוף מוסדי-פרטי בשנת 2014, גיוסי הון (מניות) בשנים 2015 ו- 2017, וגיוסי חוב ציבורי (הנפקת אגרות חוב נוספות) בשנים 2014-2025, אשר בין היתר פרעו אשראי מתאגידים בנקאיים.



הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר מאגרות חוב אשר הונפקו לציבור, מאשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים, ומהון עצמי אשר נכון ליום 31.12.2025 מסתכם בסך של כ- 5,109 מיליון ש"ח (כולל זכויות מיעוט בסך של כ- 390 מיליון ש"ח), המממן כ- 49% מנכסי הקבוצה.

הקבוצה מקבלת החלטות לגבי האשראי שהיא נוטלת בצורה גמישה, על פי צרכיה מעת לעת ובהתאם לתנאי השוק.

ליום 31.12.2025 סה"כ האשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב הסתכם לסך של כ- 456 מיליון ש"ח וסה"כ האשראי לזמן ארוך מגופים מוסדיים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ- 3,701 מיליון ש"ח. למען שלמות התמונה יצוין, כי מיום 31.12.2025 ועד מועד פרסום דוח זה פרעה התחייבויות בסך כולל של כ- 97 מיליון ש"ח.

האשראי הבנקאי והמוסדי ניתן בדרך כלל כנגד שעבוד נכסים קבועים ופירותיהם. סך התחייבויות הקבוצה בקשר לאשראי הבנקאי והמוסדי שהועמד לה המובטחות בשעבודים ליום 31.12.2025 מסתכמות לסך של כ- 278 מיליון ש"ח. למען שלמות התמונה יצוין, כי בנוסף לסכום האמור, סך התחייבויות הקבוצה למחזיקי אגרות חוב של החברה המובטחות בשעבודים (סדרות טו' ו- יח') מסתכמות ליום 31.12.2025 בסך של כ- 1,334 מיליון ש"ח. לפרטים אודות אגרות חוב (סדרות טו' ו- יח') שהנפיקה החברה ר' נספח ג' לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי ובאורים 19(ד) ו-19(ו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

לפרטים נוספים ר' באורים 18 ו- 19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.13.1.1. לפרטים אודות אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים והתחייבויות לספקים ולנותני שירותים ר' באורים 14 ו- 15 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאמה.

1.13.1.2. לפרטים אודות התחייבויות החברה לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים ומועדי הפרעון שלהן ר' באור 18 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.13.1.3. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ומועדי פירעון ר' באור 19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.13.1.4. לפרטים אודות התקשרות נכסי הר חוצבים בחודש דצמבר 2018 עם גוף מוסדי בהסכם לקבלת הלוואה בסך כולל של כ- 319 מיליון ש"ח (סך של 220 מיליון ש"ח הועמד בחודש דצמבר 2018 ופרע הלוואה קודמת מהגוף המוסדי בסך של כ- 143 מיליון ש"ח ויתרת הלוואה, סך של כ- 99 מיליון ש"ח, הועמדה ביום 2 בינואר 2020), ר' סעיף 1.7.14.2.6 לעיל, באור 18ה' (2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, וכן דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 4 בדצמבר 2018, 30 בדצמבר 2018 ו- 2 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2018-01-111460, 2018-01-128316 ו- 2020-01-000820, בהתאמה).

#### 1.13.2. דירוג האשראי של אגרות החוב של החברה

לפרטים אודות דירוג האשראי של אגרות החוב של החברה ר' נספח ג' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) של דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי.

#### 1.13.3. שעבודים ומגבלות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי

1.13.3.1. לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה יד') שהנפיקה החברה וכן עמידתה בהתחייבויות ובאמות המידה הפיננסיות שנקבעו ר' חלק א' לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי ובאורים 19(ג) ו-19(ח) לדוחות

הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.13.3.2. לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה טו') שהנפיקה החברה וכן עמידתה בהתחייבויות ובאמות המידה הפיננסיות שנקבעו ר' חלק א' לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי ובאורים 19(ד) ו-19(ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.13.3.3. לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה טז') שהנפיקה החברה וכן עמידתה בהתחייבויות ובאמות המידה הפיננסיות שנקבעו ר' חלק א' לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי ובאורים 19(ה) ו-19(ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.13.3.4. לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה יח') שהנפיקה החברה וכן עמידתה בהתחייבויות ובאמות המידה הפיננסיות שנקבעו ר' חלק א' לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי ובאורים 19(ו) , 19(ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.13.3.5. לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה יט') שהנפיקה החברה וכן עמידתה בהתחייבויות ובאמות המידה הפיננסיות שנקבעו ר' חלק א' לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי ובאורים 19(ז), 19(ח) ו-19(ט) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.13.3.6. לפרטים אודות הלוואות ו/או אשראיים שנטלו חברות בנות ועמידתם באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בגין הלוואות ו/או אשראיים אלה ר' באור 18 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.13.3.7. כמו כן, הקבוצה נוהגת לשעבד במהלך העסקים הרגיל נכסים מנכסיה לטובת תאגידים בנקאיים שונים לצורך קבלת מימון ואשראי, כמו גם לטובת מחזיקי אגרות חוב. בחלק מהסכמי השעבוד בהם התקשרה החברה ו/או חברות מאוחדות שלה (כמו גם במסמכי ההלוואה), כלולים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפירעון מיידי, ובהם, בין היתר: שינוי שליטה בחברה או בחברות מאוחדות, שינוי מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות והפסקת מסחר בניירות הערך של החברה.

#### 1.13.4. מסגרות אשראי

נכון ליום 31.12.2025 לחברה ולחברות הבנות שלה מסגרות אשראי מאושרות בסך של כ- 150 מיליון ש"ח.

| ניצול<br>(אלפי ש"ח)          | שיעור הריבית | סכום<br>(אלפי ש"ח) |                         |
|------------------------------|--------------|--------------------|-------------------------|
| <b>ליום 31 בדצמבר 2025</b>   |              |                    |                         |
| 11,786                       | 0.45%        | 150,000            | <b>הסכם מסגרת אשראי</b> |
| <b>ליום 31 בדצמבר 2024</b>   |              |                    |                         |
| 11,661                       | 0.45%        | 150,000            | <b>הסכם מסגרת אשראי</b> |
| <b>סמוך למועד פרסום הדוח</b> |              |                    |                         |
| 11,786                       | 0.45%        | 150,000            | <b>הסכם מסגרת אשראי</b> |

היקפי האשראי שנוטלת הקבוצה מבנקים, מותאמים מפעם לפעם על פי צרכיה המשתנים. חלק מנכסי הקבוצה (אשר עלותם/שוויים ההוגן הכולל ליום 31.12.2025 עומד על סך של כ- 6.7 מיליארד ש"ח) אינו משועבד לבנקים ובמידת הצורך יכולה הקבוצה לשעבדם כנגד מסגרות אשראי חדשות.

לאחר יום 31.12.2025 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים לא הועמדו לחברה מסגרות אשראי נוספות.

### 1.13.5. שיעורי ריבית ממוצעת ואפקטיבית על הלוואות

שיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית על הלוואות שהיו בתוקף ליום 31.12.2025, אשר לא יועדו לשימוש ייחודי בידי החברה (במאוחד), היו כדלקמן:

| ריבית אפקטיבית | ריבית ממוצעת |                                                                                 |
|----------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| -              | -            | הלוואות בנקאיות לזמן ארוך                                                       |
| 2.34%          | 2.35%        | הלוואות מוסדיות לזמן ארוך                                                       |
| 1.97%          | 2.41%        | הלוואות לא בנקאיות לזמן ארוך (אגרות חוב שהנפיקה החברה לציבור ולמשקיעים מוסדיים) |

שיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית על הלוואות שהיו בתוקף ליום 31.12.2024, אשר לא יועדו לשימוש ייחודי בידי החברה (במאוחד), היו כדלקמן:

| ריבית אפקטיבית | ריבית ממוצעת |                                                                                 |
|----------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 7.75%          | 9%           | הלוואות בנקאיות לזמן ארוך                                                       |
| 2.34%          | 2.34%        | הלוואות מוסדיות לזמן ארוך                                                       |
| 1.81%          | 4.68%        | הלוואות לא בנקאיות לזמן ארוך (אגרות חוב שהנפיקה החברה לציבור ולמשקיעים מוסדיים) |

1.13.6. נכון למועד הדוח התקופתי לחברה אין אשראי בריבית משתנה.

### 1.13.7. ערבויות בנקאיות

נכון ליום 31.12.2025 קיימות ערבויות בנקאיות שנתנה הקבוצה לצדדים שלישיים (בעיקר ערבויות ביצוע) בסכום כולל של כ- 20 מיליון ש"ח, (ליום 31.12.2024 זהה). לפרטים נוספים ר' באור 23(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

### 1.14. מיסוי

1.14.1. לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה ר' באור 27 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.14.2. לפרטים אודות שומות המס של חברות הקבוצה ר' באור 27(ו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.14.3. לפרטים אודות המס התיאורטי ר' באור 27(ז) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

לפרטים אודות הפסדים מועברים לצרכי מס ר' באור 27(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. במהלך חודש דצמבר 2022 הגישה חברה בת בקשה לרשות המסים לשינוי מבנה פנימי בחברה הכולל מיזוג של חברה בת אחרת שלה לתוכה וזאת בתוקף מיום 31 בדצמבר 2022. בקשת חברת הבת התקבלה על ידי רשות המסים וכתוצאה מכך התווספו לחברה הבת בשנת 2024 הפסדים עסקים בסך של כ- 269 מיליון ש"ח.

### 1.15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הקבוצה כפופה לדרישות חוקיות בתחומים שונים, לרבות בתחומים הקשורים באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד'), ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, באופן העלול להשפיע לרעה על הקבוצה.

1.15.1. כחלק מתהליך קבלת היתר בניה לכל פרויקט, לעיתים אף כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשוי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש ביצועו של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים (חומרים מסוכנים) ושיקום הקרקע במידת הצורך ובמקרה כזה קבלת ההיתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו. עד למועד הדוח ההוצאות הכספיות שנגרמו לקבוצה בגין ביצוע סקרי קרקע כאמור לעיל היו לא מהותיות.

1.15.2. החברה משכירה שטח הממוקם באזור התעשייה קריית עקרון לתדיראן סוללות בע"מ (להלן: "תדיראן") למטרת תעשייה לרבות ייצור ואחסון סוללות. למיטב ידיעת החברה תדיראן פועלת לשם מתן מענה לדרישות המשרד להגנת הסביבה המופנות אליה ובמהלך שנת 2022 קיבלה את אישור המשרד לעמידה בכל הנדרש ממנה. על פי הסכם השכירות עם תדיראן, זו אחראית לכל נזק אשר ייגרם בשטח המושכר ו/או כתוצאה מניהול עסקיה ו/או כתוצאה מכל מעשה או מחדל רשלניים שלה ו/או של כל גורם אחר מטעמה. כמו כן, תדיראן התחייבה לשפות את החברה בגין כל תביעה בשל כל נזק כאמור. בנוסף, על פי הסכם השכירות, תדיראן אחראית על חשבונה להשגת הרשיונות הדרושים ושיידרשו ככל שיידרשו עבור השימוש במושכר מהעיריה ומהרשויות המוסמכות האחרות והיא משחררת את המשכירה מכל אחריות או הוצאה כספית מסוג כלשהו בקשר לכך.

1.15.3. למועד הדוח לא הפרישה החברה סכומים כלשהם בגין איכות סביבה.

#### 1.16. הסכמים מהותיים

למועד הדוח, אין לחברה הסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל.

#### 1.17. הסדר תיחום פעילות

למועד דוח זה לא קיים הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין מי מבין נושאי המשרה בחברה. בנוסף יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אין למי מנושאי המשרה בחברה עסקים נוספים בתחום פעילותה של החברה.

#### 1.18. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

1.18.1. הקבוצה כפופה להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, והתקנות שהוצאו מכוחו (להלן: "חוק התכנון והבניה"), ונדרשת לעמוד בהוראותיו הנוגעות, בין השאר, לתכנון בניה, קבלת היתרי בניה, בטיחות באתרי הבניה ואישורי אכלוס. חוק התכנון והבניה אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות. בניה ללא היתר בניה או סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה. בנוסף, פעילות הקבוצה כפופה לחוקי עזר שונים לאגרות ולהיטלי פיתוח. חוקי עזר, בין היתר, לגביית היטלי ביוב, מים, סלילה, ניקוז וכיו"ב, משפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח, כאשר לשינוי התעריפים כאמור עלולה להיות השפעה על רווחיות הפרויקטים ועל מחירי המכירה של הדירות בפרויקטים. כמו כן, הקבוצה נדרשת לעמוד בדרישות רשויות וועדות התכנון השונות.

1.18.2. הקבוצה כפופה להוראות חוק התקנים, תשי"ג-1953, ולתקנים שהוצאו מכוחו על-ידי מכון התקנים הישראלי, בנוגע לטיב הבניה ולאיכות החומרים המשמשים לבניה, ואשר נקבעו כמחייבים על-ידי משרד התעשייה והמסחר.

1.18.3. הקבוצה כפופה להוראות חוק המכר ולחוק המכר הבטחת השקעות, וכן להוראות חקיקה נוספות המגדירות את טיב הבניה, אחריות הקבלן כלפי הרוכשים, היקף הפירוט הנדרש בחוזי הבניה והבטחות הנדרשות להבטחת כספי הרוכשים. כמו כן, הקבוצה מבצעת פיקוח ומעקב שוטפים בכל תקופות הבדק והאחריות בקשר עם הטיפול בתלונות רוכשים ובליקויי בניה. על הקבוצה חל גם צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשס"ה-2008, שבעיקרו נוגע לדרישות והוראות בנוגע למפרט הטכני של הדירות הנמכרות.

1.18.4. פעילות הקבוצה מושפעת, בין היתר, ממדיניות הממשלה ובנק ישראל בתחומים שונים אשר עיקריהם מדיניות שיווק קרקעות, היקפי אשראי, זמינות משכנתאות ועלותן, מיסוי המוטל על מכירת ורכישת נכסים והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. המדיניות המוניטרית של בנק ישראל בכלל, וקביעת שיעור הריבית בפרט, משפיעה גם היא על הביקוש לדירות.

1.18.5. למכסות הנקבעות על ידי הממשלה בדבר עובדים זרים, וכן לרגולציה הקשורה בהעסקתם, השפעה על פעילות הקבוצה.

1.18.6. הקבוצה כפופה להוראות חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, בכל בנוגע להתקשרויותיה עם שוכרים בתחום הנדל"ן המניב. האחריות להשגת רשיונות עסק חלה על שוכרי הנכסים של הקבוצה.

#### 1.19. הליכים משפטיים

למועד דוח זה אין לחברה ולחברות הבנות שלה הליכים משפטיים מהותיים, התלויים ועומדים בבתי משפט ו/או הליכים צפויים, וכן אין בתקופת הדוח הליכים מהותיים שהסתיימו, למעט כמפורט בבאורים 23א'1), ו-23א'2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ובסעיף 1.9 לעיל.

#### 1.20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

הקבוצה נוהגת לבחון את האסטרטגיה העסקית שלה ואת יעדיה, מעת לעת, על רקע ההתפתחויות בסביבתה העסקית והמאקרו-כלכלית. בכוונת הקבוצה להמשיך ולבחון באופן שוטף פיתוח אתרים חדשים בישראל לנכסים מניבים ובמקביל לפעול להשבחה של אתרים קיימים, תוך כדי התמקדות בפיתוח תחום הנדל"ן המניב, כאשר הזדמנויות עסקיות, ככל שתהיינה, בתחום הנדל"ן למגורים ולמכירה תמשכנה להיבחן. להלן עיקרי אסטרטגיית הקבוצה ויעדיה:

##### 1.20.1. בתחום הנכסים המניבים

הקבוצה בוחנת פיתוח של עתודות הקרקע שבבעלותה, בעיקר בירושלים, בפתח-תקווה וטירת הכרמל. כמו כן, הקבוצה משקיעה מאמצים להשאת רווחיה על ידי אכלוס השטחים הפנויים. בנוסף, הקבוצה בוחנת מעת לעת רכישת קרקעות לייזום נכסים מניבים או נכסים מניבים שיש בהם מרכיב ייזום, ומנגד מכירת נכסים מניבים או קרקעות המיועדות לייזום נכסים מניבים.

##### 1.20.2. בתחום הנדל"ן למגורים ולמכירה

הקבוצה עוסקת בעיקר בהשבחה ומכירה של קרקעות בבעלות החברה המיועדות למבני מגורים. למען שלמות התמונה יצוין, כי נכון למועד זה אין לקבוצה מלאי דירות והיא אינה מעורבת בפעולות לרכישת עתודות קרקע נוספות לצורך הקמת פרויקטים חדשים למגורים. עוד יצוין, כי בהתאם למדיניות ההשקעות והמימושים של הקבוצה, המפורטת בסעיף 1.19.3 להלן, הקבוצה מנהלת מעת לעת משאים ומתנים עם צדדי ג' בקשר למימוש קרקעות המיועדות לבניה למגורים המצויות בבעלותה.

##### 1.20.3. מדיניות השקעות ומימושים

הקבוצה בוחנת מעת לעת אפשרות למימוש נכסיה, כתלות בתנאי השוק ובמחיר בו ניתן לממש נכסים. יובהר, כי החברה מקבלת מעת לעת הצעות למכירת נכסיה במחירים הגבוהים משמעותית משוויים בדוחותיה הכספיים של החברה. בעניין זה יצוין עוד, כי הקבוצה נוקטת, בין היתר, במדיניות של מימוש נכסים שאינם מתאימים לליבת עסקיה (בעיקר עתודות קרקע ומבנים המיועדים לתעשייה או מסחר), כאשר עיתוי המימוש נקבע בהתאם להצעות שעומדות מעת לעת לרכישת הנכסים ותנאיהן של הצעות

כאמור. מדיניות זו ננקטת מתוך ההכרה כי בתנאים המאקרו כלכליים הקיימים כיום, יתרונה היחסי של הקבוצה בא לידי ביטוי בייזום ופיתוח פרויקטים גדולים ומורכבים יותר. בהמשך לאמור יצוין, כי הקבוצה מנהלת מעת לעת משאים ומתנים עם צדדי ג' בקשר למימוש קרקעות המיועדות לבניה למגורים המצויות בבעלותה.

בהמשך למימושים שביצעה הקבוצה בשנים האחרונות, הקבוצה תמשיך לממש חלק מנכסיה שאינם מתאימים למדיניותה כאמור, בכדי לרכז משאבים בפעילות הליבה שלה. היות ואין לקבוצה מצבת עובדים גדולה, המחייבת אותה בשמירת היקף פעילות מסוים, היא גמישה יותר בנוגע לאפשרות מימוש נכסיה, והיא נוהגת כך גם במקרים שמכירת קרקע רווחית יותר מהרווח הצפוי ממכירה לאחר בניה.

הקבוצה ממשיכה לפעול לאיתור הזדמנויות לרכישת עתודות קרקע חדשות בעיקר בתחום הנכסים המניבים.

**היעדים האמורים בסעיף 1.19 זה לעיל הינם צופים פני עתיד, הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות (ענפיות וכלליות), חברתיות, מדיניות ואחרות ועל השתלבותן אלה באלה. אין לחברה כל ודאות לגבי יכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהעמידה לעצמה, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם אינם בשליטתה.**

#### **1.21. גורמי סיכון**

##### גורמי סיכון מאקרו

1.21.1. פעילות החברה מושפעת מגורמים חיצוניים כגון **מצב המשק בישראל ומצב ביטחוני מדיני**, כמפורט בסעיף 1.6 לעיל.

1.21.2. לפרטים אודות חשיפת הקבוצה לשינויים במדד המחירים לצרכן ר' סעיף 1.6.2.2 לעיל ובאור 1/ב'21(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.21.3. **עלייה בעלות גיוס הון** - הקבוצה נוטלת מימון בהיקף נרחב לצורך רכישת נכסי נדל"ן ולצורך מימון פעילותה, ולפיכך, לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון עלולה להיות השפעה לרעה על עסקי הקבוצה ורווחיותה. לפרטים אודות חשיפת הקבוצה לעליית הריבית ר' סעיף 1.6.2 לעיל ובאור 1/ב'21(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. בנוסף, לעלייה בריבית השפעה לרעה על מחיר המשכנתאות ועל מחירי הנדל"ן ויכולת השיווק, וכן היא עלולה להביא להסטה של השקעה בנדל"ן לנכסים פיננסיים (אשר גורם לירידה במחיר הנדל"ן).

1.21.4. לפרטים אודות חשיפת הקבוצה להליכי תכנון ובניה במוסקבה, רוסיה ר' סעיף 1.6.3 לעיל.

1.21.5. **סיכוני סייבר** – בשנים האחרונות, עם התפתחות הטכנולוגיות, ניכרת עלייה ברמת הסיכון להתממשות איומי סייבר ואבטחת מידע. החשיפה לסיכוני סייבר עשויה לנבוע מסוגי מתקפות שונים ומגורמים שונים של מתקיפים, פנימיים או חיצוניים, אשר ינסו לפעול נגד החברה או גורמים קשורים אליה. מכיוון שהחברה עושה שימוש במערכות מחשב ומאגרי מידע ובקרה ממוחשבים, כשלים באבטחת המידע עלולים להוביל לאובדן או חשיפה של מידע תפעולי ופיננסי ולפגיעה בתפקוד השוטף של הפעילות העסקית של החברה ובמוניטין שלה.

החברה מבצעת מעת לעת מיפוי של המערכות הטכנולוגיות שלה והערכה של מידת החשיפה שלה לאירועי אבטחת מידע ולהתממשות איומי סייבר ושל הסיכונים העלולים להיגרם לה כתוצאה מאירועים כאלה.

לחברה מדיניות ונהלים בנוגע לאבטחת מידע וסייבר, אשר נכתבו בשיתוף פעולה עם יועצים חיצוניים לענייני אבטחת מידע. החברה פועלת על פי הנהלים כאמור ואף מבצעת מעת לעת מבחני חדירה. החברה פועלת באופן תדיר לשיפור תחום אבטחת המידע ולמניעת כשלי אבטחה במערכות המידע והפחתת סיכוני הסייבר, בין היתר באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, כלים טכנולוגיים לאבטחת המידע ולמניעת כשלים במערכות המחשוב. בנוסף יצוין, כי מערכת המחשוב של החברה נמצאת ומנוהלת, בין היתר מטעמי אבטחת מידע, אצל חברה חיצונית המתמחה בכך.

לאור כל האמור לעיל, מעריכה החברה כי מידת הנזק שיכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה, ובהתממש סיכון סייבר, יהיה באפשרותה לחזור לפעילות תקינה תוך זמן קצר יחסית ולהמשיך את פעילותה העסקית. יחד עם זאת, נוכח מאפייני סיכוני הסייבר, אין לחברה יכולת להבטיח מניעה מוחלטת או חלקית של התממשות הסיכון.

#### גורמי סיכון ענפיים

1.21.6. **היקפי הביקושים בענף הנדל"ן** - תוצאות הפעילות בתחום הנדל"ן למגורים ולמכירה עשויות להיות מושפעות בין השאר משינויים כלליים במשק לגבי היצע וזמינות הקרקעות לבניה למגורים ולמכירה, ומהביקוש לדירות ולשטחי משרדים ומסחר ומחיריהן. תוצאות הפעילות בתחום הנדל"ן המניב עשויות להיות מושפעות בין השאר מירידה בביקושים לשטחים, ירידת מחירי שכירות, ירידה בכושר התשלומים של שוכרים, גידול בעלויות מימון וצמצום מקורות תזרימיים.

1.21.7. **שינויים בתשומות הבניה** - תוצאותיה העסקיות של הקבוצה מושפעות גם משינויים בעלויות תשומות הבניה, לרבות מחירי חומרי הגלם ושכר העבודה. במידה ותתרחש עלייה במדד תשומות הבניה, הדבר עשוי להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים איתם תתקשר לביצוע עבודות בניה. בשל הפער בין ההשקעה בבניה שנעשית על פי רוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה ובין ההכנסות הצמודות, על פי רוב, למדד המחירים לצרכן, עלולה הקבוצה להיות חשופה במקרה של שינוי במדדים האמורים. לפרטים נוספים ר' סעיף 1.6.2.1 לעיל.

1.21.8. **ביטוח נזקי רעידת אדמה** - על פי פוליסות הביטוח של הקבוצה, מחויבת הקבוצה בהשתתפות עצמית בגין נזקי רעידת אדמה. במידה וייגרם נזק נרחב לנכסי הקבוצה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.

1.21.9. **דיני המס** - פעילות הקבוצה כפופה לדיני המס השונים. בין היתר, עסקאות מכירת שטחים והשכרת שטחים על ידי הקבוצה חייבות במע"מ. עלייה בשיעור המע"מ, בפרט בתקופת מיתון, עלולה להשפיע לרעה על ביקוש לדירות. בנוסף חייבת הקבוצה בהיטלים ותשלומי חובה שונים, מכח דיני התכנון והבניה ודיני מיסוי מקרקעין. ייקור היטלי השבחה, אגרות פיתוח, מס מכירה, מס רכוש ותשלומי חובה אחרים החלים על הקבוצה, ללא שהקבוצה תוכל לגלגל את התוספת על לקוחותיה, עלול להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה.

1.21.10. **תנודתיות מחירי מכירה והשכרה** - מחירים אלו מושפעים מגורמים שונים כגון שיעורי הריבית, שיעור המט"ח, שיעורי הצמיחה, היקף השקעות על ידי זרים, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה בנוגע לשיווק קרקעות לבניה, היצע קרקעות על ידי גורמים פרטיים, ושינויים בהעדפות משקיעים, לרבות בשל שינוי מדיניות בתחום המיסים. כמו כן, לירידה במחירי הדירות בשוק המשני יש השפעה על מחירי הדירות החדשות, בפרט למשפרי דור. מחירי דירות יד שניה מושפעים ממגוון גורמים, לרבות הצמיחה במשק וכן שער החליפין של הדולר ארה"ב. ירידה של מחירי דירות מיד ראשונה וכן של הנכסים להשכרה שברשותה

של הקבוצה עלולות להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

11. 21. 1. **תחרות** - שוק הנדל"ן מאופיין בתחרות, הן על הקרקעות הפנויות, והן על לקוחות. התחרות משפיעה על רמות המחירים של הקרקעות כמו גם על מחירי היחידות הגמורות. בנוסף, תחום עבודות הבניה והתשתית הקבלניות מאופיין אף הוא בתחרות גבוהה המשפיעה על רמות המחירים.

12. 21. 1. **חוקי תכנון ובניה** - פעילות הייזום של הקבוצה מושפעת וכפופה לדרישות החוק בתחום התכנון והבניה. למשל, הליכי תכנון לאישור תב"ע המתבצעים במסגרת חוק התכנון והבניה הינם הליכים ממושכים התלויים ברשויות התכנון ובגורמים נוספים שאינם בשליטת הקבוצה, ואשר קשה לצפותם ולהעריך את פרק הזמן הנדרש להסדרתם. פרק זמן זה אף עלול להתארך באותם מקרים בהם מוגשות התנגדויות על ידי גורמים שונים לאישור התב"ע. בנוסף, הבניה בישראל כפופה למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. שינוי בהוראות דיני התכנון והבניה ו/או החמרה ו/או הוספת תקני בניה ותווי תקן, עלולים להטיל על הקבוצה הוצאות נוספות ולהשפיע לרעה על תוצאותיה.

#### גורמי סיכון ייחודיים לחברה

13. 21. 1. **איתנות שוכרים** - כאמור בסעיף 1.7.17 לעיל, לקבוצה אין תלות בשוכר כלשהו. יחד עם זאת, פגיעה ביכולת התשלומים של השוכרים המהותיים של הקבוצה, עלולה להשפיע לרעה על הכנסותיה.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון של הקבוצה על פי טיבם ועל פי השפעתם, לדעת הנהלת החברה, על עסקי הקבוצה:

| גורם סיכון                               | השפעה גדולה | השפעה בינונית | השפעה קטנה |
|------------------------------------------|-------------|---------------|------------|
| <b><u>גורמי סיכון מאקרו</u></b>          |             |               |            |
| מצב המשק בישראל                          |             | +             |            |
| מצב ביטחוני מדיני                        |             | +             |            |
| שינויים במדד המחירים לצרכן               |             | +             |            |
| עלייה בעלות גיוס הון                     |             | +             |            |
| הליכי תכנון ובניה במוסקבה, רוסיה         |             | +             |            |
| סיכוני סייבר                             |             | +             |            |
| <b><u>גורמי סיכון ענפיים</u></b>         |             |               |            |
| היקפי הביקושים בענף הנדל"ן               |             | +             |            |
| שינוי בתשומות הבניה                      |             | +             |            |
| ביטוח נזקי רעידת אדמה                    |             | +             |            |
| דיני המס                                 |             |               | +          |
| תנודתיות מחירי מכירה והשכרה              |             | +             |            |
| תחרות                                    |             |               | +          |
| חוקי תכנון ובניה                         |             | +             |            |
| <b><u>גורמי סיכון ייחודיים לחברה</u></b> |             |               |            |
| איתנות שוכרים                            |             | +             |            |

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון לתאריך הדוח, וכן כוללת הערכות או כוונות של



החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

23 במרץ 2026

ישרס חברה להשקעות בע"מ

ע"י:

---

אלקסנדר חפץ  
מנכ"ל

---

שלמה איזנברג  
יו"ר הדירקטוריון

# ישרס אחזקות בע"מ

דוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025

30 במרץ 2026

## תוכן עניינים

חלק א - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

חלק ב - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

חלק ג - היבטי ממשל תאגידי

חלק ד - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

חלק ה - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

## נספחים

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון לשנת 2025 (להלן: "תקופת הדוח") הכולל את פעילות החברה וחברות הבנות שלה.

# חלק א' הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

## א. נתונים עיקריים מתוך תאור עסקי התאגיד

החברה נוסדה ביום 19 ביוני 2022 כחברה פרטית בבעלות מלאה של ערד השקעות ופתוח תעשייה בע"מ ("ערד") (אשר שינתה את שמה למלם-תים אחזקות בע"מ), חברה ציבורית ישראלית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("הבורסה"). ביום 13 בספטמבר 2023 שינתה החברה את שמה מערד ייעודית 1 בע"מ לשמה הנוכחי.

החברה הוקמה כחלק משינוי מבנה בקבוצת ערד, אשר מטרתו הייתה פיצול החזקותיה של ערד בישראל חברה להשקעות בע"מ, חברה ציבורית ישראלית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ("ישראל") ובחסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990) בע"מ ("חסין אש"), חברה פרטית ישראלית שהייתה בבעלות מלאה (במישרין ובעקיפין) של ערד, באופן שמניות ישראל וחסין אש שהוחזקו על ידי ערד תוחזקנה על ידי כלל בעלי המניות של ערד ("שינוי המבנה").

ביום 30 בינואר 2024 הושלם שינוי המבנה במסגרתו העבירה ערד לחברה ללא תמורה את כל אחזקותיה (61.29% במועד השלמת שינוי המבנה) בישראל וכל אחזקותיה (100%) בחסין אש (לרבות ההלוואה שהעמידה ערד לחסין אש), אשר כשלב מקדמי לשינוי המבנה חולקו מניות החברה כדיבידנד בעין לבעלי המניות של ערד. יצוין, כי במסגרת שינוי המבנה נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה. עוד יצוין, כי החל ממועד הקמת החברה ועד ביצוע שינוי המבנה לא היתה לחברה כל פעילות, והיא ביצעה אך ורק פעולות הנדרשות לצורך פרסום תשקיף הרישום למסחר של מניותיה וביצוע שינוי המבנה כאמור.

פעילותה העיקרית של החברה מיד לאחר השלמת שינוי המבנה הינה החזקה בישראל ובחסין אש. יובהר ויוזגש, כי אין באמור כדי למנוע מהחברה לפעול בתחומי פעילות נוספים.

לפרטים נוספים אודות שינוי המבנה ר' פרק 2 לתשקיף הרישום למסחר שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-004654) ("תשקיף הרישום למסחר"), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור יצוין, כי החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את פעילות ישראל וחברות הבנות שלה ("קבוצת ישראל") וחסין אש. החברה, קבוצת ישראל וחסין אש יקראו להלן יחד: "הקבוצה".

עד להשלמת שינוי המבנה לא הייתה לחברה כל פעילות, כאשר עם השלמת שינוי המבנה פועלת החברה, באמצעות ישראל, שהינה מהחברות הציבוריות הוותיקות בישראל העוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בנות ומסונפות של ישראל, ב-2 תחומי פעילות עיקריים:

**נדל"ן מניב:** ישראל בעצמה ובאמצעות חברות בנות שלה עוסקת ביזום, בייזום, תכנון, הקמה, השכרה וניהול פרויקטים להשכרה בישראל, המיועדים לחברות בתעשיות עתירות ידע, למסחר ולשירותים, וכן רכישה, פיתוח, ניהול והפעלת נכסים מניבים אחרים.

**נדל"ן למגורים ולמכירה:** ישראל באמצעות חברות הבנות שלה עוסקת בהשבחה ומכירה של קרקעות בבעלותה המיועדות למבני מגורים.

למועד הדוח, מניותיה של ישראל נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

### המשק הישראלי

בשנת 2025 התרחשו מספר אירועים שהשפיעו על המצב הכלכלי ונתוני המאקרו בישראל ביניהם חתימת הסכם הפסקת אש והחזרת החטופים, שחרור אנשי מילואים וחזרתם לשוק העבודה.

לאחר ירידה בקצב הצמיחה בתוצר בשנת 2024, בשנת 2025 השתנתה המגמה כאשר התוצר עלה ב-2.8%, תחזית בנק ישראל לשנת 2026 מעריכה כי הצמיחה תעלה בכ- 5.2%.

לאחר תאריך המאזן ביום 28 בפברואר 2026 נפתחה מתקפה משולבת על-ידי מדינת ישראל וארצות הברית כנגד איראן, בתגובה לכך החל ירי רקטי משמעותי על העורף הישראלי ומטרות אמריקאיות במפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן כנגד מדינות נוספות באיזור ובנוסף נפתחה מערכה נוספת מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון.

נכון למועד הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשלכות הצפויות של האירוע על פעילות החברה ותוצאותיה, בין היתר היות ומדובר באירוע דינמי.

כן יצוין, שהחברה ממשיכה בפעילותה לרבות המשך התפעול, השיווק, הייזום, התכנון וההקמה של הנכסים שבבעלותה.

למועד אישור הדוחות הכספיים מידת ההשפעה של האירועים הנ"ל בשנת 2025 על תוצאות החברה אינה מהותית.

### השפעת האינפלציה והריבית

עד לשנת 2021 שעורי האינפלציה בישראל היו נמוכים ביותר ונעו במרבית השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל - כאשר בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל ("המדד") בשיעור של 2.8%, בשנת 2022 עלה המדד בשיעור חד של 5.3%, המדד המשיך לעלות גם בשנת 2023 בשיעור של 3.4%. בשנת 2024 עלה המדד בשיעור של 3.4%. בשנת 2025 עלה המדד בשיעור של כ- 2.36%.

בתגובה לעליית המדד ובהמשך להעלאות הריבית של הבנקים המרכזיים באירופה ובארה"ב, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית והיא עלתה במספר פעימות משיעור אפסי בשנים האחרונות לריבית ליום 31 בדצמבר 2023 שעמדה על 4.75%. ברבעון הראשון של שנת 2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב- 0.25% לשיעור של 4.5%, בהחלטות בנק ישראל לנובמבר 2025 וינואר 2026 הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית ב- 0.25% בכל החלטה כך ששיעור הריבית העדכנית עומד על 4%.

### קבוצת ישרס

לישרס אגרות חוב והלוואות הצמודות למדד בהיקף של כ-3,964 מיליוני ש"ח. לפיכך, המשך עליית המדד גרמה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, ששווי ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 9,143 מיליוני ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד המהווים הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות.

מדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים בתקופת הדוח עלה בשנת 2025 בשיעור של כ- 2.5%, בשנת 2024 עלה המדד בשיעור של כ- 2.6%, ובשנת 2023 עלה המדד בשיעור של כ- 1.6%. העלייה במדד תשומות הבניה גורמת להתייקרות עלויות הבניה של החברה בפרויקטים אותם היא יוזמת.

לקבוצה מספר פארקים טכנולוגיים, אשר השוכרים בהם הינם בעיקר חברות היי-טק ותעשיות עתירות ידע. תוצאות החברה מושפעות ממצב תעשיית ההיי-טק, שכן פגיעה בה עלולה להביא לצמצום הביקושים עבור השטחים הנדרשים על ידי חברות היי-טק.

האמור בסעיף זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד אינה ודאית ותושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

להלן נתונים על החזקות החברה בחברות המאוחדות הפעילות (באלפי ש"ח):

| ערך<br>בבורסה          |                  |                  | ערך<br>בספרים <sup>(2)</sup> |                  | שיעור ההחזקה<br>ליום 31.12.25 | שם החברה                               |
|------------------------|------------------|------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------|----------------------------------------|
| <sup>(1)</sup> 20.3.26 | 31.12.25         | 31.12.24         | 31.12.25                     | 31.12.24         | 64.84% <sup>(4)</sup><br>100% | ישרם<br>חסין אש <sup>(3)</sup><br>סה"כ |
| 2,596,738              | 3,162,405        | 2,803,924        | 3,059,938                    | 2,932,365        |                               |                                        |
| -                      | -                | -                | 858                          | 1,445            |                               |                                        |
| <u>2,596,738</u>       | <u>3,162,405</u> | <u>2,803,924</u> | <u>3,060,796</u>             | <u>2,933,810</u> |                               |                                        |

(1) מחושב על פי כמות המניות שהוחזקה ביום 31 בדצמבר 2025.

(2) החזקות החברה בחברות המאוחדות מוצגות בהתאם לכללים החשבונאיים המקובלים בדבר שיטת השווי המאזני. הערך בספרים משקף את חלק החברה בהון העצמי של החברות המאוחדות.

(3) לא כולל הלוואות לחסין אש אשר הסתכמו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ-4.6 מיליון ש"ח.

(4) נכון וסמוך למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה בכ- 64.84% מהון המניות המונפק והנפרע של ישרם.



## ב. תוצאות כספיות

הדוח על הרווח הכולל המאוחד כולל את תוצאות החברה, ישרם (מגזרי: נדל"ן מניב ונדל"ן למגורים ולמכירה) וחסין אש.

להלן פירוט תרומות החברות המוחזקות לרווח הנקי המאוחד המיוחס לבעלי המניות של החברה (באלפי ש"ח):

| 2023           | 2024           | 2025           |                                            |
|----------------|----------------|----------------|--------------------------------------------|
| 281,781        | 336,926        | 250,241        | ישרם                                       |
| 2,330          | (1,180)        | (376)          | חסין אש                                    |
| -              | 527            | 2,945          | ישרם אחזקות (החברה)                        |
| <b>284,111</b> | <b>336,273</b> | <b>252,810</b> | רווח נקי מאוחד מיוחס לבעלי המניות של החברה |



## תוצאות כספיות

### להלן פירוט התוצאות הכספיות (באלפי ש"ח):

| 2023             | 2024             | 2025             | 10-12/25         | 7-9/25          | 4-6/25          | 1-3/25          |                                                    |
|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------|
|                  |                  |                  |                  |                 |                 |                 | <b>נדל"ן מניב</b>                                  |
| 523,536          | 547,775          | 560,004          | 144,480          | 140,317         | 137,346         | 137,861         | הכנסות                                             |
| 73,227           | 78,891           | 84,655           | 23,095           | 23,723          | 18,046          | 19,791          | הוצאות אחזקה                                       |
| <b>450,309</b>   | <b>468,884</b>   | <b>475,349</b>   | <b>121,385</b>   | <b>116,594</b>  | <b>119,300</b>  | <b>118,070</b>  |                                                    |
|                  |                  |                  |                  |                 |                 |                 | <b>נדל"ן למגורים למכירה ואחרות</b>                 |
| 60,521           | 155,081          | 21,554           | 13,663           | 1,251           | 5,420           | 1,220           | הכנסות                                             |
| 52,285           | 57,901           | 12,057           | 6,842            | 1,175           | 3,002           | 1,038           | עלות מכירה של קרקעות, מלאי דירות ואחרות            |
| <b>8,236</b>     | <b>97,180</b>    | <b>9,497</b>     | <b>6,821</b>     | <b>76</b>       | <b>2,418</b>    | <b>182</b>      |                                                    |
| <b>458,545</b>   | <b>566,064</b>   | <b>484,846</b>   | <b>128,206</b>   | <b>116,670</b>  | <b>121,718</b>  | <b>118,252</b>  | <b>רווח גולמי</b>                                  |
| (39,894)         | (44,889)         | (45,058)         | (12,965)         | (10,745)        | (10,112)        | (11,236)        | הוצאות מכירה הנהלה וכלליות                         |
| 33,198           | 51,282           | 41,333           | 13,080           | 10,599          | 8,667           | 8,987           | הכנסות מימון                                       |
| <u>(157,383)</u> | <u>(181,051)</u> | <u>(170,617)</u> | <u>563</u>       | <u>(80,946)</u> | <u>(61,906)</u> | <u>(28,328)</u> | הוצאות מימון                                       |
| (164,079)        | (174,658)        | (174,342)        | 678              | (81,092)        | (63,351)        | (30,577)        | סה"כ כלליות ומימון                                 |
| <b>294,466</b>   | <b>391,406</b>   | <b>310,504</b>   | <b>128,884</b>   | <b>35,578</b>   | <b>58,367</b>   | <b>87,675</b>   | <b>רווח לאחר מימון</b>                             |
| 317,455          | 223,581          | 224,929          | 227,734          | -               | (2,805)         | -               | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה |
| <u>(3,070)</u>   | <u>(11,212)</u>  | <u>(5,826)</u>   | <u>(1,001)</u>   | <u>(1,116)</u>  | <u>(1,524)</u>  | <u>(2,185)</u>  | <u>הוצאות אחרות, נטו</u>                           |
| 608,851          | 603,775          | 529,607          | 355,617          | 34,462          | 54,038          | 85,490          | רווח לפני מס                                       |
| <u>(108,262)</u> | <u>(42,464)</u>  | <u>(111,231)</u> | <u>(87,322)</u>  | <u>(3,206)</u>  | <u>(4,228)</u>  | <u>(16,475)</u> | מסים על ההכנסה                                     |
| <b>500,589</b>   | <b>561,311</b>   | <b>418,376</b>   | <b>268,295</b>   | <b>31,256</b>   | <b>49,810</b>   | <b>69,015</b>   | <b>רווח נקי</b>                                    |
| (216,478)        | <u>(225,038)</u> | <u>(165,566)</u> | <u>(103,213)</u> | <u>(13,871)</u> | <u>(20,573)</u> | <u>(27,909)</u> | רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה               |
| <b>284,111</b>   | <b>336,273</b>   | <b>252,810</b>   | <b>165,082</b>   | <b>17,385</b>   | <b>29,237</b>   | <b>41,106</b>   | <b>רווח נקי מיוחס לבעלי המניות</b>                 |
| <u>(164)</u>     | <u>(33)</u>      | <u>18,799</u>    | <u>160</u>       | <u>18,639</u>   | =               | =               | רווח (הפסד) כולל אחר                               |
| <b>283,947</b>   | <b>336,240</b>   | <b>271,609</b>   | <b>165,242</b>   | <b>36,024</b>   | <b>29,237</b>   | <b>41,106</b>   | <b>רווח כולל מיוחס לבעלי המניות</b>                |

**הגידול בהוצאות ריבית והוצאות מימון, נטו** נובע בעיקר מגידול בהיקף אגרות החוב וקישון בהכנסות ושערוך של השקעות במניות סחירות הנמדדות בשווי ההוגן דרך רווח והפסד.

**השינוי בהפרשי הצמדה בין הרבעונים בתקופת הדוח** נובע מעליית (ירידת) מדד המחירים הידוע בשיעור של כ- (0.57%) ברבעון האחרון של שנת 2025, 1.36% ברבעון השלישי של שנת 2025, 1.28% ברבעון השני של שנת 2025 ו- 0.29% ברבעון הראשון של שנת 2025.

**עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נובע בעיקר משלוש סיבות עיקריות:** (1) השבחה יזמית; (2) עלייה בדמי שכירות הנובעים בעיקר מהצמדת חוזי השוכרים לעליית המדד; ו- (3) עלייה בשיעור תפוסה בבניין ברוש בהר חוצבים, ירושלים, מהסכם שנחתם סמוך לתאריך הדוח. עליית הערך העיקרית נרשמה בעיקר בנכסים הר החוצבים ירושלים, ודימול רמת-גן.

**מיסים על הכנסה** בשנת 2024 הושפע בעיקר מהכנסת מיסים נדחים לראשונה בגין הפסדים מועברים כתוצאה מאישור שינוי מבנה פנימי.

**רווח כולל אחר** – נובע בעיקר ממיון נכס ששימש את משרדי ישרס וסווג כרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה בעקבות מעבר ישרס למשרדים החדשים, לפרטים נוספים ראה באור 10ט' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

**רווח נקי** – השינוי בין שנת 2025 לאשתקד נובע מכך נובע מימוש הקרקע בשוהם במגזר נדל"ן למגורים ולמכירה וכן מהכנסת מיסים נדחים לראשונה כאמור.



## מאזן החברה

**להלן הסבר לשינויים בסעיפי המאזן העיקריים ליום 31.12.2025 בהשוואה למאזן ליום 31.12.2024**  
(באלפי ש"ח)

| סעיף מאזני                                            | 30.9.2025        | 31.12.2024       | הסבר לשינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מזומנים ושווי מזומנים                                 | 931,043          | 816,376          | הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה יט') בחודש יולי 2025 בדרך של הרחבת סדרה, מחלוקת דיבידנד בישרס ומתקבולים בגין מימוש מלאי דירות, ומנגד מפרעונות חלקיים של אגרות חוב (סדרות יד', טו', טז', יח' ו- יט'), מרכישת קרקע בשגב שלום (ר') ביאור ח'10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, מהשקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה ונדל"ן להשקעה, ומרכישה עצמית של מניות ישרס.                                                                                                           |
| השקעות לזמן קצר                                       | 23,758           | 39,971           | הקטון נובע ממימוש השקעות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| מלאי קרקעות וזכויות בקרקע                             | 250,861          | 195,713          | הגידול נובע בעיקר מהפרשה להיתר בגין קרקע בחבצלת השרון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| נדל"ן להשקעה                                          | 9,143,100        | 8,667,226        | הגידול נובע בעיקר משיערוך נכסי הקבוצה בעיקר הנכסים בהר חוצבים ירושלים ודימול רמת-גן, ממיון מרכוש קבוע ושיערוך של הנכס בהר סיני בתל-אביב ששימש כמשרדי ישרס עד מעבר ישרס למשרדיה החדשים (ר') ביאור ח'10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025), מרכישת קרקע בשגב שלום (ר') ביאור ח'10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025), מהתאמות לשוכרים בפארק גיסין פ"ת וממיון קרית התקשורת (שלב ב') מנדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף זה עקב החלטת ישרס להקפיא הקמת שלב ב' בנכס. |
| נדל"ן להשקעה בהקמה                                    | 424,200          | 352,666          | הגידול נובע בעיקר מעבודות הקמה בפארק שער המדע (שלב ג') רחובות, מתשלום אגרות והיטלים בפארק עוגן מתחם צפוני פ"ת ומנגד ממיון קרית התקשורת (שלב ב') מסעיף זה לנדל"ן להשקעה עקב החלטת ישרס להקפיא הקמת שלב ב' בנכס.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך | 456,135          | 414,944          | הגידול נובע בעיקר מגידול בחלויות השוטפות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| זכאים ויתרות זכות                                     | 119,611          | 66,238           | הגידול נובע בעיקר מהפרשה להיתר בגין קרקע בחבצלת השרון                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| אגרות חוב                                             | 3,438,084        | 3,230,314        | הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה יט') בחודש יולי 2025 בדרך של הרחבת סדרה ומנגד מפרעונות חלקיים של אגרות חוב (סדרות יד', טו', טז', יח' ו- יט').                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| מיסים נדחים                                           | 1,092,691        | 1,009,334        | הגידול נובע בעיקר ממיסים נדחים שנוצרו משיערוך נכסי הקבוצה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| הון מיוחס לבעלי מניות                                 | 3,357,399        | 3,082,710        | הון המיוחס לבעלי מניות מהווה כ- 30.9% מסך המאזן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| זכויות שאינן מקנות שליטה                              | 2,049,452        | 1,991,706        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ההון המאוחד</b>                                    | <b>5,406,851</b> | <b>5,074,416</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## תוצאות החברה סולו

להלן נתונים על המצב הכספי סולו ליום 31.12.2025 בהשוואה למאזן ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)

| סעיף מאזני                        | 31.12.2025 | 31.12.2024 | הסבר לשינוי                                 |
|-----------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| מזומנים ושווי מזומנים             | 269,247    | 144,917    | הגידול נובע בעיקר מקבלת דיבדנדים מחברת ישרס |
| השקעות לזמן קצר                   | 19,724     | -          | הגידול נובע מרכישת ני"ע                     |
| חייבים ויתרות חובה, כולל זמן ארוך | 7,831      | 4,191      | הגידול נובע מהענקת הלוואה לצד ג'            |
| השקעה בחברות מוחזקות              | 3,060,796  | 2,933,810  |                                             |
| התחייבויות שוטפות                 | 198        | 208        |                                             |
| הון המיוחס לבעלי מניות            | 3,357,399  | 3,082,710  |                                             |

להלן פירוט נתונים כספיים סולו על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

|                         | 2025                  | 2024                  | 2023                  |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| הכנסות אחרות            | 905                   | -                     | -                     |
| הוצאות הנהלה וכלליות    | (1,628)               | (1,936)               | -                     |
| הכנסות מימון, נטו       | 5,696                 | 2,621                 | -                     |
| רווח מחברות מוחזקות     | <u>249,654</u>        | <u>335,745</u>        | <u>284,111</u>        |
| רווח לפני מסים על הכנסה | 254,627               | 336,430               | 284,111               |
| מסים על הכנסה           | <u>(1,817)</u>        | <u>(157)</u>          | <u>-</u>              |
| רווח נקי                | <b>252,810</b>        | <b>366,273</b>        | <b>284,111</b>        |
| רווח (הפסד) כולל אחר    | <u>18,799</u>         | <u>(33)</u>           | <u>(164)</u>          |
| סה"כ רווח כולל          | <b><u>271,609</u></b> | <b><u>336,240</u></b> | <b><u>283,947</u></b> |

## ג. ניתוח תוצאות הפעילות לפי מגזרים

החברה פועלת באמצעות קבוצת ישרס בשני מגזרי פעילות: נדל"ן מניב ונדל"ן למגורים ולמכירה.

להלן פירוט עיקרי הפעילות בתקופת הדוח לפי מגזרי הפעילות:

### מגזר נדל"ן מניב

#### NOI

| 2023           | 2024           | 2025           | 10-12/24       | 10-12/25       | 7-9/25         | 4-6/25         | 1-3/25         |                  |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 523,536        | 547,775        | <b>560,004</b> | 139,517        | <b>144,480</b> | 140,317        | 137,346        | 137,861        | הכנסות           |
| 73,227         | 78,891         | <b>84,655</b>  | 20,000         | <b>23,095</b>  | 23,723         | 18,046         | 19,791         | הוצאות אחזקה     |
| <b>450,309</b> | <b>468,884</b> | <b>475,349</b> | <b>119,517</b> | <b>121,385</b> | <b>116,594</b> | <b>119,300</b> | <b>118,070</b> | רווח גולמי (NOI) |

הגידול בהכנסות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ- 2% נובע בעיקר מעליה במדד המחירים לצרכן בתקופה, מגידול בהכנסות מהנכס בהר החוצבים ירושלים שנובע בעיקר משוכר שההכנסות בגינו אשתקד נרשמו באופן מדורג ומגידול בהכנסות בפארק גיסין פ"ת שנובע מרישום הכנסות לראשונה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 מהדירור הממשלתי (כניסת השוכר מתבצעת באופן מדורג).

הגידול בהוצאות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ- 7% נובע בעיקר מארנונה בגין שנים קודמות ומארנונה בגין שטחים פנויים וכן מגידול בהוצאות תחזוקת פנים בנכס בהר החוצבים ירושלים.

הגידול בהוצאות ברבעון הנוכחי נובע בעיקר מארנונה בגין שנים קודמות והגידול בהוצאות הרבעון השלישי, נובע בעיקר מהוצאות חשמל עונתיות. יצוין כי הקיטון בהוצאות ברבעון השני של שנת 2025 הושפעו מהחזר ארנונה בגין שנים קודמות.

בתקופת הדוח השקיעה ישרס סך של כ- 114 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה בהקמה בעיקר בהקמת פארק המדע (שלב ג') רחובות ובתשלום אגרות והיטלים בפארק CITYLOG פ"ת.

לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ר' **נספח א'** לדוח הדירקטוריון.

## FFO ישרס- מגזר נדל"ן מניב (Funds From Operations) בהתאם לגישת רשות ניירות ערך וכן AFFO בהתאם לגישת ההנהלה - (באלפי ש"ח)

כאמור לעיל, לישרס 2 תחומי פעילות עיקריים: נדל"ן מניב ונדל"ן למגורים ולמכירה. עם זאת יצוין, כי האסטרטגיה העסקית של ישרס הינה המשך התמקדות בפיתוח תחום הנדל"ן המניב.

בהתאם לכך, ולצורך מתן מידע נוסף על תוצאות פעילות ישרס במגזר הנדל"ן המניב, להלן מדד ה- FFO המקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס להשוואה בין חברות הנדל"ן המניב, אשר חושב בהתאם לגישת רשות לניירות ערך בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה וכן בהתאם לגישת ההנהלה AFFO. ישרס בחנה את כל סעיפי ההוצאות ויחסה אותן בין המגזרים בהתאם לייחוס ספציפי (בעיקר מרבית הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות, מיסים וחלק מהוצאות המימון) או לפי יחס הלוואות בהתאם לעלות הנכסים (מרבית הוצאות המימון).

| 2023      | 2024      | 2025      |                                                          |
|-----------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------|
| 423,662   | 441,136   | 446,957   | סך NOI חלק הבעלים                                        |
|           |           |           | בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות המיוחסות לפעילות המניבה: |
| (1,791)   | (1,947)   | (1,794)   | הוצאות מכירה ושיווק                                      |
| (29,474)  | (32,594)  | (33,104)  | הנהלה וכלליות (בנטרול פחת)                               |
| (124,168) | (150,548) | (134,194) | מימון בגין חוב פיננסי, נטו                               |
| (24,006)  | (22,988)  | (26,708)  | הוצאות מסים שוטפים                                       |
| 244,223   | 233,059   | 251,157   | FFO לפי גישת רשות לניירות ערך                            |
| 98,750    | 111,307   | 85,701    | הפרשי הצמדה על קרן החוב                                  |
| 342,973   | 344,346   | 336,858   | סך AFFO לפי גישת ההנהלה                                  |

מגזר נדל"ן למגורים ולמכירה

להלן נתונים על תוצאות מגזר למגורים ולמכירה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח):

| לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 |               |            | לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 |               |            |              |
|-------------------------------------------------|---------------|------------|--------------------------------------------------|---------------|------------|--------------|
| הכנסות שנזקפו                                   | עלויות שנזקפו | רווח שנזקף | הכנסות שנזקפו                                    | עלויות שנזקפו | רווח שנזקף | אתר          |
| 12,458                                          | 5,550         | 6,908      | 16,804                                           | 7,437         | 9,367      | מלאי דירות   |
| 1,077                                           | 1,155         | (78)       | 4,213                                            | 4,099         | 114        | הכנסות אחרות |
| 13,535                                          | 6,705         | 6,830      | 21,017                                           | 11,536        | 9,481      | סה"כ         |

• נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא נותרו דירות במלאי.

להלן נתונים על פעילות בתחום המגזר למגורים ולמכירה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח):

| תזרים לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 | עלות בספרים | אתר                      |
|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|
| 8,500 (*)                                              | 30,671      | כתר דוד-ימקא             |
| -                                                      | 57,753      | מלאי קרקעות וזכויות (**) |
| 8,500                                                  | 88,424      | סה"כ                     |

(\*) סכום זה כולל את מכירת הדירה האחרונה בפרוייקט משרד החוץ, את הדירה האחרונה בפרוייקט כתר דוד ימקא וכן מכירת מחסנים.  
(\*\*) לא כולל קרקע ברוסיה בסך של כ- 112.8 מיליון ש"ח.



ד. נזילות ומקורות מימון

המזומנים המשמשים את הקבוצה במאוחד בפעילות השקעה מקורם בעיקר בפעילות קבוצת ישרם.

**תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 345 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 474 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בדוח המאוחד הושפעו גם מתזרים המזומנים במגזר הנדל"ן למגורים ולמכירה, המסווג את כל ההשקעות בקרקעות ובמלאי מקרקעין כפעילות שוטפת.

**תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 274 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 230 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 44 מיליון ש"ח לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 49 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

### החברה

ביום 21 במאי 2025 התקשרה החברה עם צד ג' ("הלווה") בהסכם הלוואה לפיו תעמיד החברה ללווה הלוואה בסך כולל של עד 48 מיליון ש"ח (לא כולל סך נוסף של כ- 5.8 מיליון ש"ח שיכול ויועמד לתקופה קצרה בגין רכיב המע"מ) ("ההלוואה" או "הסכם ההלוואה").

ההלוואה תחולק לשתי מסגרות אשראי, האחת בסך של עד 7 מיליון ש"ח, והשנייה בסך של 41 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הראשונה תהיה ניתנת למשיכה עד 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, ומסגרת האשראי השנייה תהיה ניתנת למשיכה (אחת) עד שנה ממועד חתימת הסכם ההלוואה.

ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, והיא תישא ריבית שנתית בשיעור של 12%, בתוספת מע"מ, המחושבת על בסיס חצי שנתי, אשר תשולם בתום תקופת ההלוואה, זאת למעט במקרה בו תבחר הלווה לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם.

כבטוחה להחזר ההלוואה תעמיד הלווה לחברה בטוחות שונות, ובכלל זה שעבוד ראשון ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה בקשר לקרקע וכן ערבויות של בעלי המניות של הלווה. בנוסף, הלווה התחייבה לעמוד בתקופת ההלוואה בשיעור LTV שנקבע בין הצדדים וכן בתנאים נוספים, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

ביום 20 בנובמבר 2025 משכה הלווה כ- 3 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הראשונה (חלק מסכום זה שולם לחברה כעמלות שונות, בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה).

### קבוצת ישרס

1. ביום 30 במאי 2025 התקשרה ישרס בשני הסכמים מקדמיים ("ההסכמים המקדמיים") עם צד ג' שאינו קשור לישרס ו/או לבעל השליטה בה ("הרוכש") למכירת מלוא (100%) מניותיה בחברות בנות בבעלותה המלאה של ישרס ("חברות הבת"), אשר מחזיקות קרקעות בשטח כולל של כ- 825 דונמים בוונקובו. ביום 16 ביולי 2025 עדכנה ישרס כי לא התקבל בידיה סכום הפיקדון ותוקפם של ההסכמים המקדמיים פקע באופן אוטומטי.

2. ביום 23 במרץ 2025 אישר דירקטוריון ישרס חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 15 ש"ח למניה אשר הסתכם לסך כולל של כ- 75 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל 2025.

3. בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של ישרס כאמור בבאור 24(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, החליט דירקטוריון ישרס ביום 23 במרץ 2025 על כוונת ישרס לחלק דיבידנד בגין שנת 2025 בסך כולל של כ- 149 מיליון ש"ח (30 ש"ח למניה), אשר מחציתו שולם בחודש יוני 2025 בסך של כ- 74.5 מיליון ש"ח (15 ש"ח למניה) ומחציתו שולם בחודש דצמבר 2025 בסך של כ- 74.5 מיליון ש"ח (15 ש"ח למניה).

4. ביום 29 באפריל 2025 התקשרה ישרס עם צד ג' ("המוכר") בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו במקרקעין (פנויים) בשטח כולל של כ- 74 דונמים בשגב שלום המיועדים לתעסוקה לפי תכנית מתאר מאושרת ("המקרקעין" ו- "העסקה החדשה", בהתאמה). בגין המקרקעין שילמה ישרס למוכר סך של כ- 29.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

במסגרת עסקה קודמת שרכשה ישרס באותו האיזור סוכם, כי יכול והמוכר יהא זכאי לתמורה נוספת ("התמורה הנוספת") מעבר לתמורה הבסיסית ששולמה, בסך מקסימאלי של עד כ- 29 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וזאת ככל ותאושר תוכנית משביחה למקרקעין בתוך 6 שנים, וכתלות במועד אישור התוכנית המשביחה.

במסגרת ההסכם מחודש אפריל 2025 שילמה ישרס סך של כ- 17 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וזאת בגין התמורה הנוספת. מובהר כי המוכר לא יהא זכאי לתשלום נוסף כלשהו בגין העסקה הקודמת מעבר לתשלום זה כאמור.

5. ביום 28 באפריל 2025 פרסמה ישרס תשקיף מדף הנושא תאריך 29 באפריל 2025. בהתאם לתשקיף המדף כאמור, ישרס תהא רשאית להנפיק מעת לעת ניירות ערך של ישרס בהתאם להוראות הדין לרבות מניות, אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, כתבי אופציות למניות וכתבי אופציות לאגרות חוב.

6. ביום 26 במאי 2025 אישר דירקטוריון ישרס חלוקת דיבידנד בסך של 15 ש"ח למניה. הדיבידנד הסתכם לסך של כ- 74.5 מיליון ש"ח ושולם ביום 22 ביוני 2025 (ראה גם באור 24ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025). ביום 17 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון ישרס חלוקת דיבידנד בסך של 15 ש"ח למניה. הדיבידנד הסתכם לסך של כ- 74.5 מיליון ש"ח ושולם ביום 8 בדצמבר 2025.

7. ביום 30 ביוני 2025 הודיעה ישרס על תוצאות הנפקה, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, במסגרתה הנפיקה ישרס 550 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יט') של ישרס, וזאת על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שפרסמה ישרס ביום 29 באפריל 2025. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ- 570 מיליון ש"ח.

8. ביום 14 בספטמבר 2025 עברה ישרס למשרדה החדש בפארק גיסין, פתח תקווה, ממשרדי ישרס הקודמים בתל אביב. בהתאם לכך ולפי כללי חשבונאות מקובלים מיינה חברת הבת של ישרס את הנכס בתל אביב מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה. השערוך שנוצר ממיון זה בסך של כ- 28.8 מיליון ש"ח נטו נרשם כקרן הערכה מחדש בדוח על השינויים בהון.

#### חסין אש:

ביום 31 בדצמבר 2025, נחתם הסכם בין חסין אש (להלן- "המוכרת") לבין צד ג' (להלן- "הרוכשת") למכירת 23 דונם ממקרקעין, אשר שימשו בעבר לשימוש המוכרת (להלן- "המקרקעין הנמכרים"), בתמורה לכ- 65.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. תוקף ההסכם מותנה ומותלה בהתקיימות תנאים מתלים שונים, בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על ההסכם. לפרטים נוספים ראה באור 14 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.



# חלק ב' חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

## א. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

יצוין, כי החברה אינה קובעת את מדיניות ניהול הסיכונים של ישרס והיא אינה אחראית על קביעת המדיניות כאמור או על אמצעי הפיקוח למימושה.

### 1. להלן דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם של החברה

#### שם האחראי

האחראי לניהול סיכוני שוק הינו ר"ח אילן טוקר, המכהן כדירקטור בחברה והינו גם מנהל סיכונים ודיווח של ישרס (לפרטים אודותיו, ר' תקנה 26א בפרק ד' "פרטים נוספים" לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025).

#### תיאור מפורט של סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד:

מרבית נכסי החברה מורכבים מהשקעות בניירות ערך של ישרס. הרישום החשבונאי של ההשקעות הוא על בסיס השווי המאזני ואינו מושפע משערי ניירות הערך בבורסה. כל התחייבויות החברה הן ללא הצמדה. כתוצאה מכך חשופה החברה לשינויים בריבית השקלית במשק.

#### מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק:

בהתאם למידת החשיפה הנוכחית, מעריכה החברה כי אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני שוק.

#### אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות:

דירקטוריון החברה מאשר ביצוע השקעות. קבלת החלטות לגבי סוג המימון נעשית ע"י ההנהלה ומאושרת ע"י הדירקטוריון. להערכת הנהלת החברה לא נגרמו לחברה הפסדים או רווחים מהותיים שנבעו מסיכוני שוק בתקופת הדוח.

#### דוח בסיסי הצמדה:

לתאריך המאזן אין לחברה נכסים פיננסיים ו/או התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד או למט"ח.

#### פוזיציות בנגזרים:

לתאריך המאזן אין לחברה החזקה בנגזרים.

#### מבחני רגישות:

לתאריך המאזן אין לחברה מכשירים הרגישים לשינויים בגורמי שוק.

## 2. להלן דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם של ישרס

### שם האחראי:

האחראי לניהול סיכוני שוק בקבוצת ישרס הינו רו"ח אילן טוקר, המכהן גם כדירקטור בחברה (לפרטים אודותיו ר' תקנה 26 א' בחלק ד' לדוח התקופתי).

### תיאור מפורט של סיכוני השוק אליהם חשופה ישרס

ישרס עוסקת ביזום, תכנון, הקמה וניהול של מבני תעשייה ואחסנה, פארקים לתעשיות עתירות ידע ומרכזים מסחריים. כתוצאה מאופי עסקיה חשופה הקבוצה לסיכוני שוק המתייחסים לשינויים במדד, במדד תשומות הבניה ובשערי מט"ח. מרבית חוזי ישרס נקובים בש"ח וצמודים למדד, ומיעוטם צמודים לשער החליפין של הדולר ארה"ב.

חלק מהתחייבויות ישרס צמודות למדד, חלקן צמודות למט"ח וחלקן לא צמודות כלל. כתוצאה מכך חשופה ישרס לשינויים בשערי חליפין ולשינויים בריבית השקלית במשק. בנוסף חשופה ישרס לשינויים בגורמים חיצוניים, כגון מצב שוק הנדל"ן בישראל ומצב המשק הישראלי ככלל.

לאור העובדה שמרבית הכנסותיה של ישרס צמודות למדד וכך גם הוצאות המימון שלה, עלייה בשיעורי האינפלציה במשק הישראלי, המתבטאת בעליית המדד, היא הגורם העיקרי המשפיע על המצב הכספי של ישרס, הן בצד ההכנסות והן בצד הוצאות המימון.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את ישרס לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינן מלוות בשינוי מקביל בשווי ההון של המכשירים הפיננסיים.

ישרס חשופה לירידת שערי ניירות הערך בבורסה של ניירות ערך סחירים המוצגים בדוחות הכספיים לפי מכפלת שער נייר הערך בבורסה במועד הדוח בכמות ניירות הערך שהחזיקה ישרס באותו מועד.

ישרס מעריכה שהחשיפה לסיכונים פיננסיים אינה מהותית לה ואינה יכולה להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה העסקיות של ישרס לאורך זמן.

לפרטים נוספים בדבר שינויים בחשיפה לשינויים בשערי החליפין ר' סעיף ז' להלן.

### מדיניות ישרס בניהול סיכוני שוק

ישרס נוקטת במדיניות של לקיחת הלוואות צמודות למדד או הלוואות בריבית משתנה לזמן ארוך ונמנעת מלעסוק בפעילות בשוק הנגזרים. להערכת ישרס, לא קיימת לה חשיפה כלכלית וחשבונאית בגין הצמדת הלוואות למדד.

### אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הנהלת ישרס עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בשווקים השונים ובוחנת את מידת החשיפה של ישרס לסיכוני שוק ומחליטה בהתאם על שינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל שינויים בתמהיל הלוואות של ישרס. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים השונים מתכנסת הנהלת ישרס על מנת לבחון את הצורך במתן הנחיות מתאימות לאירועים השונים. קבלת החלטות לגבי סוג והיקף המימון הנדרש לרכישת נכסים נעשית על ידי הנהלת ישרס ומאושרת על ידי דירקטוריון ישרס. להערכת הנהלת ישרס לא נגרמו לישרס הפסדים או רווחים מהותיים שנבעו מסיכוני שוק בתקופת הדוח.

## ז. שינויים בשערי חליפין

החל מיום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2025 יוסף השקל לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 12.5%.

החל מיום 1.1.2026 ועד למועד סמוך לפרסום הדוח יוסף השקל לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 1.9%.





# חלק ג' היבטי ממשל תאגידי

## תרומה לקהילה

הקבוצה מסייעת לקהילה על-ידי מתן תרומות. לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח העניקה הקבוצה תרומות בסך כולל של כ- 2,017 אלפי ש"ח, וזאת למטרות חינוך, רפואה וחסד.

## גיוון מגדרי בדירקטוריון

נכון למועד זה, מונה דירקטוריון החברה 5 חברים - 4 גברים ואישה אחת, כך ששיעור הגברים מכלל חברי הדירקטוריון הינו 80% ושיעור הנשים הינו 20%.  
כן יצוין, כי נכון למועד זה החברה לא אימצה מדיניות בנוגע לגיוון הרכב הדירקטוריון.



## פעילות מבקר הפנים

### זהות מבקר הפנים

המבקר הפנימי של החברה הינו מר דורון כהן. להערכת החברה, הכישורים המכשירים את מר דורון כהן לתפקידו כמבקר הפנימי של החברה הינם השכלתו ועיסוקו כמבקר פנימי של חברות ציבוריות ואחרות.  
המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים כמינוי אישי, כגורם חיצוני, באמצעות משרדו שבו מחלקת ביקורת פנימית הכוללת עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.  
המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"). למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

### היקף העסקת מבקר הפנים

היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו בביקורת פנים בחברה בשנת 2025 היה כ- 90 שעות.

### תוכנית הביקורת

השיקולים העיקריים בקביעת תוכנית הביקורת השנתית הינם: הצעות מבקר הפנים לתכניות עבודה כפי שנגזרו מסקר הסיכונים של החברה, ובהתבסס על גודל החברה, המבנה הארגוני שלה, מהות פעילויותיה העסקיות והיקפם.  
יצוין, כי תוכנית העבודה אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה.

### תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת

התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורך המבקר הפנימי את ביקורת הפנים בחברה, על פי הודעת המבקר הפנימי לחברה, הינם התקנים המפורסמים על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

### זהות הממונה על מבקר הפנים

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי של החברה הינו יו"ר דירקטוריון החברה כממונה אדמיניסטרטיבי, ויו"ר ועדת הביקורת של החברה כממונה מקצועי.  
להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי ליושב ראש הדירקטוריון, למנהל הכללי וליושב ראש ועדת הביקורת והמועדים בהם התקיים דיון בועדת הביקורת בממצאי המבקר:

## עצמאות ומעמד מבקר הפנים; הערכת הדירקטוריון את פעילות מבקר הפנים

להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי של החברה הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, במבנה הארגוני שלה, במהות פעילויותיה העסקיות ובהיקפם, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה בלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.

## תגמול

בתמורה לעבודתו בשנת הדו"ח, שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ- 20 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.



## שכר רואה חשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד רו"ח קוסט פורר גבאי את קסירר (EY).

שכרו של רואה חשבון המבקר של החברה, בחברה ובחברות הבנות שלה בגין שירותי ביקורת ושרותי מס לשנת 2025, הסתכם בסך של כ- 100 אלפי ש"ח.

שכר טרחת רואה החשבון של החברה נקבע במו"מ בין הנהלת החברה ובין נציגי משרד רואי החשבון, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים המתבסס על כמות השעות שמושקעות, ומאושר על ידי דירקטוריון החברה (לאחר דיון בועדה לבחינת הדוחות הכספיים).



## הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

### אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים על פי עקרונות חשבונאיים מקובלים מחייבת את הנהלת החברה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של הנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות וכן בקשר לנכסים והתחייבויות מותנים.

ההנהלה מבססת את האומדנים וההערכות על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים שלדעתה הינם רלוונטיים בהתחשב בנסיבות העניין. התוצאות בפועל יכול שתהיינה שונות מהערכות אלו תחת הנחות או תנאים שונים. ההנהלה לא זיהתה הערכות ואומדנים חשבונאיים קריטיים שחייבו שיקול דעת מהותי בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

לפרטים אודות עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים ר' ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 אשר צורפו בפרק ג' לדוח התקופתי.

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, קיימים שני נכסים אשר הערכת השווי ביחס אליהם נחשבת להערכת שווי מהותית מאוד: הגן הטכנולוגי במלחה ירושלים ו- הפארק הטכנולוגי בהר חוצבים ירושלים אשר הערכות השווי בגינם צורפו לדוח התקופתי של ישרס והמידע האמור בה מובא כאן על דרך הפנייה. כמו כן קיימים ארבעה נכסים אשר הערכות השווי בגינם נחשבות להערכות שווי מהותיות - הנכסים הינם: רמת החייל, חולון, רחובות ופארק גיסין.

לפרטים נוספים אודות הערכות השווי המהותיות והמהותיות מאוד בהתאם להוראות תקנה 28ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, ר' נספח א' לדוח זה.

### פטור מצירוף דוח כספי נפרד

לאור תיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, נכון למועד זה החברה אינה מחויבת בצירוף דוח כספי נפרד (סולו) לדוחות הרבעוניים.

# חלק ה' אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

## החברה:

ביום 30 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 15 ש"ח למניה (נכון למועד ההחלטה, כ- 96 מיליון ש"ח), אשר צפוי להיות משולם ביום 23 באפריל 2026.

## ישר:

1. בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של ישר לשנת 2025, ביום 23 במרץ 2026 החליט דירקטוריון ישר על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך 15 ש"ח למניה (נכון למועד ההחלטה, כ- 74.3 מיליון ש"ח), אשר צפוי להיות משולם ביום 16 באפריל 2026. חלק החברה מסתכם לסך של כ- 48 מיליון ש"ח.

2. בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של ישר כאמור בבאור 24' לדוחות הכספיים של ישר לשנת 2025, החליט דירקטוריון ישר ביום 23 במרץ 2026 על כוונת החברה לחלק דיבידנד בגין שנת 2026 בסך כולל של 30 ש"ח למניה (נכון למועד ההחלטה, כ- 148.6 מיליון ש"ח), אשר מחציתו תשולם בחודש יוני 2026 ומחציתו בחודש דצמבר 2026.

מובהר, כי האמור בסעיף זה לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות הדיבידנד של ישר בגין שנת 2026 בלבד המותנית בהחלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה טרם כל חלוקה. עוד יובהר, כי דירקטוריון החברה יהא רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות הדין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל בגין שנת 2026 ו/או לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל. בהמשך לאמור מובהר, כי ברבעון הראשון של שנת 2027, במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של ישר לשנת 2026, תשקול ישר חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2026, וזאת בנוסף לדיבידנדים שחולקו בשנת 2026 בגין שנת 2026, ככל שיחולקו.

3. ביום 23 במרץ 2026 החליט דירקטוריון ישר על אימוץ תוכנית לרכישה עצמית של מניות ישר בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, כפי שיקבע על ידי הנהלת ישר, אשר הוסמכה על ידי הדירקטוריון לרכוש את ניירות הערך.

אילן טוקר

שלמה איזנברג

דירקטור

יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

30.03.2026

## נספח א' - גילוי אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

להלן יינתן גילוי אודות הערכות שווי מהותיות<sup>1</sup> ומהותיות מאוד<sup>2</sup> בהתאם להוראות תקנה 28(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

| זיהוי נושא ההערכה                                    | מועד ההערכה | שווי ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח) | שווי ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח) | זיהוי המעריך ואפיונו                      | מודל ההערכה                | ההנחות העיקריות לפיהן בוצעה ההערכה ליום מועד הערכה                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>הערכות שווי מהותיות מאוד</b>                      |             |                               |                               |                                           |                            |                                                                                                                                                                    |
| ג.ט.י - גן טכנולוגי ירושלים (****) (ללא נדל"ן בהקמה) | 31.12.2025  | 1,089,000                     | 1,080,200                     | קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין <sup>3</sup> | היוון הכנסות               | שיעור היוון של 7%. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.1 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (*)                                                                              |
| נכסי הר החוצבים ירושלים (כולל בנין ברוש)             | 31.12.2025  | 1,253,900                     | 1,168,500                     | קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין <sup>3</sup> | היוון הכנסות               | שיעור היוון של 5.75%-7%. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.2 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (*)                                                                        |
| <b>הערכות שווי מהותיות</b>                           |             |                               |                               |                                           |                            |                                                                                                                                                                    |
| רמת החייל תל אביב (****)                             | 31.12.2025  | 596,060                       | 599,560                       | קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין <sup>3</sup> | היוון הכנסות + גישת השוואה | שיעור היוון של 5.75%-6.7% לשטחי משרדים מסחר ושטחי תעשייה ו-8.5% הכנסות מאורחים מזדמנים בחניון. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.3 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (**) |
| חולון (****)                                         | 31.12.2025  | 487,700                       | 474,800                       | קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין <sup>3</sup> | היוון הכנסות               | שיעור היוון של 6.5%. לפרטים ר' סעיף 1.7.13 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי                                                                                  |
| רחובות (ללא נדל"ן בהקמה)                             | 31.12.2025  | 666,900                       | 668,900                       | קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין <sup>3</sup> | היוון הכנסות               | שיעור היוון של 7%-6.75% לפרטים ר' סעיף 1.7.13 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופת                                                                                |
| פארק גיסין (****)                                    | 31.12.2025  | 858,000                       | 793,700                       | קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין <sup>3</sup> | היוון הכנסות + גישת השוואה | שיעור היוון של 7% - 5.75%                                                                                                                                          |

<sup>1</sup> על פי המבחנים שנקבעו בעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, הערכת שווי מהותית הינה הערכת שווי אשר עומדת בלפחות אחד מבין המבחנים הבאים: (1) נושא הערכת השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח; או (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה, של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 2.5% מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח.

<sup>2</sup> על פי המבחנים שנקבעו בעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, הערכת שווי מהותית מאוד הינה הערכת שווי אשר עומדת בלפחות אחד מבין המבחנים הבאים: (1) נושא הערכת השווי מהווה לפחות 10% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח; או (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 10% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה, של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 5% מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח.

<sup>3</sup> יצוין, כי בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד, (1) לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה; ו- (2) מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה). להלן הגילוי הנדרש בקשר למעריך השווי לאור העמדה המשפטית האמורה: זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד - רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין. הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמים לסך של כ-7,446 מיליון ש"ח וההכנסות מעליית ערך שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמות לסך של כ-127 מיליון ש"ח; פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי המהותי מאוד הינם כמפורט בהערכת השווי המצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

| זיהוי נושא<br>ההערכה                                                                          | מועד<br>ההערכה | שווי ליום<br>31.12.25<br>(אלפי ש"ח) | שווי ליום<br>31.12.24<br>(אלפי ש"ח) | זיהוי<br>המעריך<br>ואפיונו                      | מודל<br>ההערכה                      | ההנחות העיקריות לפיהן<br>בוצעה ההערכה ליום מועד<br>הערכה                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>הערכות שווי לנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של ישרס (שאינם נכללים בטבלה לעיל)</b> |                |                                     |                                     |                                                 |                                     |                                                                                                                        |
| <b>פארק סיבל<br/>ראש העין</b>                                                                 | 31.12.2025     | 175,000                             | 161,900                             | עדי נאור<br>שמאות וניהול<br>מקרקעין             | הייוון<br>הכנסות<br>+גישת<br>השוואה | שטחים מושכרים – 7.5%<br>שטחים פנוים 8.25% לפרטים ר'<br>סעיף 1.7.14.4 בפרק "תיאור<br>עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי<br>(**) |
| <b>נתניה (כולל<br/>קרקע)</b>                                                                  | 31.12.2025     | 499,300                             | 486,000                             | קונפורטי רביב<br>– שמאי<br>מקרקעין <sup>3</sup> | הייוון<br>הכנסות<br>+גישת<br>השוואה | שיעור הייוון של 7% לפרטים ר'<br>סעיף 1.7.14.5 בפרק "תיאור עיסקי<br>התאגיד" בדוח התקופתי (***)                          |
| <b>מתחם עוגן<br/>ברח' הסיבים<br/>פ"ת</b>                                                      | 31.12.2025     | 304,400                             | 294,800                             | קונפורטי רביב<br>– שמאי<br>מקרקעין <sup>3</sup> | הייוון<br>הכנסות<br>+גישת<br>השוואה | שיעור הייוון עקרי של 7.1%<br>לפרטים ר' סעיף 1.7.14.6 בפרק<br>"תיאור עיסקי התאגיד" בדוח<br>התקופתי (***)                |
| <b>נווה אילן<br/>(****)</b>                                                                   | 31.12.2025     | 362,440                             | 348,800                             | קונפורטי רביב<br>– שמאי<br>מקרקעין <sup>3</sup> | הייוון<br>הכנסות<br>+גישת<br>השוואה | שיעור הייוון עקרי של 6.85%<br>לפרטים ר' סעיף 1.7.14.7 בפרק<br>"תיאור עיסקי התאגיד" בדוח<br>התקופתי (***)               |

(\*) ניתן לפנות לפרטים נוספים אודות ההנחות הללו להערכת השווי אשר מצורפת לדוח התקופתי של ישרס לשנת 2025 אשר פרסמה ישרס ביום 24 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026296).

(\*\*) הגילוי אודות הנכס ניתן היות שנכון למועד פרסום דוח דירקטוריון זה הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של ישרס. לפרטים נוספים אודות ההנחות הללו ר' הערכת השווי אשר מצורפת לדוח התקופתי של ישרס לשנת 2025.

(\*\*\*) הגילוי אודות הנכס ניתן היות שנכון למועד פרסום דוח דירקטוריון זה הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של ישרס. לפרטים נוספים אודות ההנחות הללו ר' הערכת השווי אשר מצורפת לדוח התקופתי של ישרס לשנת 2025.

(\*\*\*\*) השווי אינו כולל זכויות בג.ט.י בסך של כ- 58.7 מיליון ש"ח (ליום 31.12.24 זה כ- 56.7 מיליון ש"ח), ברמת החייל בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (ליום 31.12.24 כ- 14.2 מיליון ש"ח), בחולון בסך של כ- 58.6 מיליון ש"ח (ליום 31.12.24 זהה), ובפארק גיסין זכויות בסך של כ- 94.9 מיליון ש"ח (ליום 31.12.24 כ- 86.2) וקרקע בסך של כ- 90.3 מיליון ש"ח (ליום 31.12.24 כ- 91.6 מיליון ש"ח).

(\*\*\*\*\*) השווי כולל זכויות בניה בסך של 43.7 מיליון ש"ח (ליום 31.12.24 כ- 46.7 מיליון ש"ח) ואינו כולל קרקע בסך של 22 מיליון.

ישרס אחזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

|       |                                                    |
|-------|----------------------------------------------------|
| 2-5   | דוח רואה החשבון המבקר                              |
| 6-7   | דוחות מאוחדים על המצב הכספי                        |
| 8     | דוחות מאוחדים על רווח או הפסד                      |
| 9     | דוחות מאוחדים על הרווח הכולל                       |
| 10    | דוחות מאוחדים על השינויים בהון                     |
| 11-12 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים                   |
| 13-56 | באורים לדוחות הכספיים המאוחדים                     |
| 59    | נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מוחזקות |

-----

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של ישרס אחזקות בע"מ

### חוות הדעת

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

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

### בסיס לחוות הדעת

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

### ענייני מפתח בביקורת

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

### הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

כפי שמתואר בראורים 2', 10 ו-11, ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה קיים נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן: "נדל"ן להשקעה") בסכום של כ-9,567 מיליוני ש"ח המהווים כ-88% מנכסי החברה. עליית הערך נטו בשווי ההון של הנדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-225 מיליון ש"ח.

מדידת שווי הון של נדל"ן להשקעה, מתבצעת על ידי מערכי שווי. השווי ההון של נכסים להשכרה נאמד תוך שימוש בעיקר בגישת היוון הכנסות בעוד השווי ההון של נדל"ן להשקעה בהקמה ושווי זכויות עתידיות וקרקעות פנויות נאמד בעיקר תוך שימוש בגישת ההשוואה ו/או בגישת החילוף.

כאמור, השווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים הצפויים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. בקביעת



השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בנתוני שוק נצפים, ככל שניתן. עם זאת, קביעת השווי ההוגן מתבססת על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר אינם ניתנים לצפייה בשוק (רמה 3) כגון: שיעורי היוון ושווי שוק של דמי שכירות, המבוססים על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים ככל שישנם והשוואה לעסקאות דומות בהתאמות הנדרשות. כמו כן, כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונויות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים. השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה ושווי זכויות עתידיות וקרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בגישת ההשוואה, אשר מתבססת על עסקאות דומות ו/או נכסים דומים בהתאמות נדרשות, או באמצעות אומדן השווי ההוגן לאחר השלמת הקמה, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה.

זיהינו עניין זה כעניין מפתח בביקורת בשל השימוש הנרחב בשיקול דעת ואומדנים על ידי ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגיד.

#### כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו:

- נהלי הביקורת שלנו התמקדו בתהליך הערכות השווי וכללו, בין היתר:
  - בחינת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לתהליך הערכות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות בקורות בנושאים הבאים:
  - נאותות בסיס הנתונים אשר הועברו מהחברה לשמאים לצורך ביצוע הערכות השווי.
  - סבירות ההנחות המשמשות בהערכת השווי ההוגן.
  - בחינת סבירות תוצאות הערכות השווי.
- כמו כן, ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. נהלים אלה כללו בין היתר:
  - הסתייעות במומחים פנימיים מטעם צוות הביקורת לבדיקת הערכות שווי שנדגמו בהתאם לשיקול דעת צוות הביקורת ובדיקת הנחות מפתח משמעותיות.
  - הערכת הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
  - בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
  - על בסיס דגימה, בחנו את הדיוק המידע שנמסר על ידי החברה למעריכי השווי.
  - הערכה של סבירות הנחות הבסיס אשר כללו תזרימי מזומנים צפויים, מחירי שכירות משוערים, שיעורי ההיוון ועסקאות השוואה מול נתונים ספציפיים לנכס ותוצאות של שנה קודמת.
- בנוסף, הערכנו את נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

## חובות של הדירקטוריון והנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

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

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון והנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון והנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

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

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

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

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא ישעיהו זילברשטרום.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
30 במרץ, 2026

| ליום 31 בדצמבר         |            | באור |                                                 |
|------------------------|------------|------|-------------------------------------------------|
| 2024                   | 2025       |      |                                                 |
| אלפי ש"ח               |            |      |                                                 |
| <b>נכסים שוטפים</b>    |            |      |                                                 |
| 816,376                | 931,043    | 5    | מזומנים ושווי מזומנים                           |
| 129                    | 132        |      | מזומנים משועבדים                                |
| 39,971                 | 23,758     | 6    | השקעות לזמן קצר                                 |
| 6,233                  | 217        |      | פקדונות בנאמנות                                 |
| 18,625                 | 31,984     | 7    | לקוחות                                          |
| 16,824                 | 11,958     | 8    | חייבים ויתרות חובה                              |
| 5,605                  | -          | 9א'  | מלאי דירות                                      |
| 398                    | 398        | 9ב'  | מלאי מקרקעין                                    |
| 11,031                 | 6,481      |      | נכסי מס שוטפים                                  |
| -                      | 2,892      | 14ב' | נכס מוחזק למכירה                                |
| 915,192                | 1,008,863  |      |                                                 |
| <b>נכסים לא שוטפים</b> |            |      |                                                 |
| 195,713                | 250,861    | 9ב'  | מלאי קרקעות וזכויות בקרקע                       |
| 8,667,226              | 9,143,100  | 10   | נדל"ן להשקעה                                    |
| 352,666                | 424,200    | 11   | נדל"ן להשקעה בהקמה                              |
| 5,094                  | 7,526      | 12   | חייבים לזמן ארוך                                |
| 326                    | 589        |      | עודף נכסים על התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו |
| 23,082                 | 24,494     | 14   | רכוש קבוע                                       |
| 4,605                  | 1,933      | 28ד' | מסים נדחים                                      |
| 9,248,712              | 9,852,703  |      |                                                 |
| 10,163,904             | 10,861,566 |      |                                                 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| ליום 31 בדצמבר                      |            | באור |                                                       |
|-------------------------------------|------------|------|-------------------------------------------------------|
| 2024                                | 2025       |      |                                                       |
| אלפי ש"ח                            |            |      |                                                       |
| <u>התחייבויות שוטפות</u>            |            |      |                                                       |
| 414,944                             | 456,135    | 15   | אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך |
| 15,668                              | 21,213     | 16   | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים                     |
| 66,238                              | 119,611    | 17   | זכאים ויתרות זכות                                     |
| 12,538                              | 10,236     | 18   | מקדמות ופקדונות משוכרים                               |
| 15,650                              | 2,000      | 24   | הפרשות                                                |
| 13,439                              | 11,187     |      | מסים לשלם                                             |
| 538,478                             | 620,382    |      |                                                       |
| <u>התחייבויות לא שוטפות</u>         |            |      |                                                       |
| 271,915                             | 263,349    | 19   | התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים                    |
| 3,230,314                           | 3,438,084  | 20   | אגרות חוב                                             |
| 21,366                              | 22,837     | 21   | פקדונות                                               |
| 18,081                              | 17,372     | 23   | התחייבויות לא שוטפות אחרות                            |
| 1,009,334                           | 1,092,691  | ד'28 | מסים נדחים                                            |
| 4,551,010                           | 4,834,333  |      |                                                       |
| <u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u> |            |      |                                                       |
|                                     |            | 25   |                                                       |
| 6,401                               | 6,401      |      | הון מניות                                             |
| 496,063                             | 517,782    |      | קרנות הון ופרמיה                                      |
| 2,580,246                           | 2,833,216  |      | יתרת רווח                                             |
| 3,082,710                           | 3,357,399  |      |                                                       |
| 1,991,706                           | 2,049,452  |      | זכויות שאינן מקנות שליטה                              |
| 5,074,416                           | 5,406,851  |      | <u>סה"כ הון</u>                                       |
| 10,163,904                          | 10,861,566 |      |                                                       |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| 30 במרץ, 2026              |                      |                                            | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------------|----------------------------|
| אורי פרוכטמן<br>מנהל כספים | אילן טוקר<br>דירקטור | שלמה איזנברג<br>יו"ר הדירקטוריון<br>ומנכ"ל |                            |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                |           |           | באור    |                                                                |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|---------|----------------------------------------------------------------|
| 2023                                           | 2024      | 2025      |         |                                                                |
|                                                | אלפי ש"ח  |           |         |                                                                |
| <b>הכנסות</b>                                  |           |           |         |                                                                |
| 523,536                                        | 547,775   | 560,004   | א'27    | הכנסות מדמי שכירות, ניהול והפעלה של שטחים להשכרה               |
| 60,521                                         | 155,081   | 21,554    | ב'27    | הכנסות ממכירה, של קרקעות, מלאי דירות ואחרות                    |
| 584,057                                        | 702,856   | 581,558   |         | סה"כ הכנסות                                                    |
| <b>עלות ההכנסות</b>                            |           |           |         |                                                                |
| 73,227                                         | 78,891    | 84,655    | ג'27    | ניהול והפעלה של שטחים להשכרה                                   |
| 52,285                                         | 57,901    | 12,057    | ד'27    | עלות מכירה, ניהול ואחזקה של קרקעות, מלאי דירות ואחרות          |
| -                                              | -         | -         |         | עלות תחום אחר                                                  |
| 125,512                                        | 136,792   | 96,712    |         | סה"כ עלות ההכנסות                                              |
| 458,545                                        | 566,064   | 484,846   |         | רווח גולמי                                                     |
| 317,455                                        | 223,581   | 224,929   | 10 ו-11 | עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק |
| (2,082)                                        | (2,293)   | (1,785)   |         | הוצאות הנהלה וכלליות                                           |
| (37,812)                                       | (42,596)  | (43,273)  | ה'27    |                                                                |
| 736,106                                        | 744,756   | 664,717   |         | רווח תפעולי                                                    |
| 33,198                                         | 51,282    | 41,333    | ו'27    | הכנסות מימון                                                   |
| (157,383)                                      | (181,051) | (170,617) | ז'27    | הוצאות מימון                                                   |
| (3,070)                                        | (11,212)  | (5,826)   |         | הוצאות אחרות                                                   |
| 608,851                                        | 603,775   | 529,607   |         | רווח לפני מסים על ההכנסה                                       |
| (108,262)                                      | (42,464)  | (111,231) | ה'28    | מסים על ההכנסה                                                 |
| 500,589                                        | 561,311   | 418,376   |         | רווח נקי                                                       |
| מיוחס ל:                                       |           |           |         |                                                                |
| 284,111                                        | 336,273   | 252,810   |         | בעלי מניות החברה                                               |
| 216,478                                        | 225,038   | 165,566   |         | זכויות שאינן מקנות שליטה                                       |
| 500,589                                        | 561,311   | 418,376   |         |                                                                |
| רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח) |           |           |         |                                                                |
| 44.94                                          | 52.53     | 39.49     | 31      | רווח נקי בסיסי ומדולל                                          |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|
| 2023                            | 2024    | 2025    |
| אלפי ש"ח                        |         |         |
| 500,589                         | 561,311 | 418,376 |
| (268)                           | (51)    | 246     |
| -                               | -       | 28,800  |
| (268)                           | (51)    | 29,046  |
| 500,321                         | 561,260 | 447,422 |
| 283,947                         | 336,240 | 271,609 |
| 216,374                         | 225,020 | 175,813 |
| 500,321                         | 561,260 | 447,422 |

רווח נקי

הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו  
הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים מאוחדים.

| ס"ח הון        | זכויות שאינן מקנות שליטה | מיוחס לבעלי מניות החברה |               |                       |           | יתרה ליום 1 בינואר, 2023                 |
|----------------|--------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|-----------|------------------------------------------|
|                |                          | ס"ח אלפי ש"ח            | יתרת רווח     | פרמיה על מניות וקרנות | הון מניות |                                          |
| 4,544,157      | 2,021,778                | 2,522,379               | 2,056,444     | 459,534               | 6,401     |                                          |
| 500,589 (268)  | 216,478 (104)            | 284,111 (164)           | 284,111 (164) | -                     | -         | רווח נקי                                 |
| 500,321        | 216,374                  | 283,947                 | 283,947       | -                     | -         | הפסד כולל אחר                            |
| (158,833)      | (62,448)                 | (96,385)                | (96,385)      | -                     | -         | ס"ח רווח כולל                            |
| (112,195) 82   | (124,785) 82             | 12,590 -                | -             | 12,590 -              | -         | דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה |
|                |                          | -                       | -             | -                     | -         | רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת         |
| 4,773,532      | 2,051,001                | 2,722,531               | 2,244,006     | 472,124               | 6,401     | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023                |
| 561,311 (51)   | 225,038 (18)             | 336,273 (33)            | 336,273 (33)  | -                     | -         | רווח נקי                                 |
| 561,260        | 225,020                  | 336,240                 | 336,240       | -                     | -         | הפסד כולל אחר                            |
| (84,294)       | (84,294)                 | -                       | -             | -                     | -         | ס"ח רווח כולל                            |
| (176,082)      | (200,021)                | 23,939                  | -             | 23,939                | -         | דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 5,074,416      | 1,991,706                | 3,082,710               | 2,580,246     | 496,063               | 6,401     | רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת         |
| 418,376 29,046 | 165,566 10,247           | 252,810 18,799          | 252,810 160   | - 18,639              | -         | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024                |
| 447,422        | 175,813                  | 271,609                 | 252,970       | 18,639                | -         | רווח נקי                                 |
| (81,936)       | (81,936)                 | -                       | -             | -                     | -         | הפסד כולל אחר                            |
| (33,051)       | (36,131)                 | 3,080                   | -             | 3,080                 | -         | ס"ח רווח כולל                            |
| 5,406,851      | 2,049,452                | 3,357,399               | 2,833,216     | 517,782               | 6,401     | דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה |
|                |                          |                         |               |                       |           | רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת         |
|                |                          |                         |               |                       |           | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025                |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                    |           |           | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת                                |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------|
| 2023                                               | 2024      | 2025      |                                                             |
| אלפי ש"ח                                           |           |           |                                                             |
| 500,589                                            | 561,312   | 418,376   | רווח נקי                                                    |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: |           |           |                                                             |
| התאמות לסעיפי רווח והפסד:                          |           |           |                                                             |
| (419)                                              | (562)     | 74        | שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו                    |
| 584                                                | 986       | 1,407     | פחת והפחתות                                                 |
| 108,262                                            | 42,464    | 111,231   | מסים על ההכנסה                                              |
| (5,616)                                            | (34)      | -         | רווח מממוש השקעות בנכסים, רכוש קבוע ואחרות, נטו             |
| 124,197                                            | 129,768   | 129,284   | הוצאות מימון, נטו                                           |
| (317,455)                                          | (223,581) | (224,929) | עליית ערך נדל"ן להשקעה                                      |
| (90,447)                                           | (50,959)  | 17,067    |                                                             |
| שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:                  |           |           |                                                             |
| (4,989)                                            | 1,788     | (13,449)  | ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל                          |
| 52,479                                             | 1,623     | 4,819     | ירידה בחייבים ויתרות חובה                                   |
| 39,604                                             | 45,762    | 7,732     | ירידה בבניינים בהקמה ומלאי מבנים, קרקעות וזכויות בקרקע, נטו |
| 4,718                                              | 6,803     | (3,808)   | עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים            |
| (337)                                              | 572       | (778)     | עלייה (ירידה) במקדמות ופקדונות משוכרים                      |
| 10                                                 | 28        | 67        | עלייה בהתחייבויות לא שוטפות אחרות                           |
| (10,740)                                           | (11,250)  | (13,618)  | ירידה בזכאים ויתרות זכות והפרשות                            |
| 80,745                                             | 45,326    | (19,035)  |                                                             |
| מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:             |           |           |                                                             |
| (82,992)                                           | (83,130)  | (84,273)  | ריבית ששולמה                                                |
| 27,138                                             | 30,950    | 36,995    | ריבית שהתקבלה                                               |
| -                                                  | -         | 5,941     | דיבידנד שהתקבל                                              |
| (31,307)                                           | (29,349)  | (30,474)  | מסים ששולמו, נטו                                            |
| (87,161)                                           | (81,529)  | (71,811)  |                                                             |
| 403,726                                            | 474,150   | 344,597   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת                             |

באורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| 2023                            | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח                        |      |      |

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 167       | 100       | -         |
| 2,820     | 5         | -         |
| -         | (63,805)  | (22,655)  |
| -         | 44,772    | 31,345    |
| (191,200) | (211,618) | (280,346) |
| 29,854    | 80        | -         |
| -         | -         | (1,958)   |
| (1,211)   | -         | -         |
| (159,570) | (230,466) | (273,614) |

שינוי פקדונות בנאמנות, נטו  
שינוי במזומנים משועבדים, נטו  
רכישת נכס פיננסי הנמדד לפי שווי הוגן  
מכירת נכס פיננסי הנמדד לפי שווי הוגן  
השקעות בנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע  
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
מתן הלוואה  
מיסים ששולמו בגין שבח ורווח הון

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

|           |              |              |
|-----------|--------------|--------------|
| 369,311   | 593,653      | 566,095      |
| (158,833) | (*) (84,294) | (*) (79,228) |
| (385,898) | (365,495)    | (396,317)    |
| 1,469     | 1,696        | 2,571        |
| (42,574)  | (18,246)     | (16,273)     |
| (162)     | (291)        | (113)        |
| (112,195) | (176,082)    | (33,051)     |
| (328,882) | (49,059)     | 43,684       |
| (84,726)  | 194,625      | 114,667      |
| 706,477   | 621,751      | 816,376      |
| 621,751   | 816,376      | 931,043      |

הנפקת אגרות חוב של ישרס  
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה ששולם מחברה מאוחדת  
פרעון אגרות חוב של ישרס  
קבלת התחייבויות לזמן ארוך  
פרעון התחייבויות לזמן ארוך  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
רכישת מניות באוצר בחברה מאוחדת

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) פעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילות מהותית שאינה במזומן

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

(\*) מוצג בסכום נטו לאחר חלק החברה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תיאור החברה

ישרס אחזקות בע"מ (להלן – החברה) הוקמה והתאגדה בישראל ביום 19 ביוני, 2022, כחברה בבעלות מלאה (100%) של ערד השקעות ופיתוח תעשייה בע"מ (להלן – ערד), שהינה חברה ציבורית. החברה הוקמה כחלק משינוי מבנה בערד כך שבסופו החברה החזיקה בכ-64.3% מהון המניות המונפק של ישרס ו-100% מהון המניות המונפק של חסין אש.

מאחר והעסקה מהווה רה ארגון, השינוי מבנה אינו מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי 3, החברה טיפלה ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (Pooling of interests), כך שהדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של חברת ישרס וחברת חסין אש לתקופה המוקדמת ביותר שתוצג למעט הרכב ההון.

חלק בעלי מניות החברה בדיבידנדים שחולקו לערד בשנים שקדמו למועד השלמת שינוי המבנה, כאמור בבאור 1' לדוחות הכספיים השנתיים של ישרס ליום 31 בדצמבר, 2023, נרשמו כהקטנת יתרת הרווחים המיוחסים לבעלי מניות החברה.

ישרס חברה להשקעות בע"מ (להלן – ישרס)

ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה ההחזקה של החברה בכ-64.8% מההון ומהזכויות ההצבעה של ישרס.

ישרס הינה חברה ציבורית אשר מניותיה ואגרות החוב שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. לחברה חברות מוחזקות (להלן - הקבוצה). הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, הקמת וניהול של פרויקטים להשכרה של מבני תעשייה ואחסנה, פארקים לתעשיות עתירות ידע ומרכזים מסחריים וניהול והפעלת נכסים אחרים. וכן במכירת מלאי דירות, השבחה ומכירה של קרקעות בבעלותה המיועדות למבני מגורים לבנייה.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה –

|         |                                                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------|
| החברה   | - ישרס אחזקות בע"מ                                                |
| ישרס    | - ישרס - חברה להשקעות בע"מ                                        |
| קבוצה   | - החברה וחברות מוחזקות שלה המצוינות בנספח לדוחות הכספיים המאוחדים |
| חסין אש | - חסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990) בע"מ                         |
| רסקו    | - רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ                        |
| מלס-תים | - מלס-תים אחזקות בע"מ (לשעבר: ערד השקעות ופיתוח תעשייה בע"מ)      |

ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. המלחמה התנהלה בשבע גזרות שונות ונתנה אותותיה בכל ענפי המשק.

באור 1: - כללי (המשך)

על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, הכלכלה הישראלית הפגינה איתנות וחוסן, והחל מהמחצית השנייה של שנת 2024 חלה התאוששות בפעילות הכלכלית והתמודדות טובה יחסית עם אתגרי התקופה שהתעצמה בעקבות החתימה על הסכמי הפסקת אש.

בתקופת הדוח לא הייתה למלחמה השפעה על החברה, וההשפעת המלחמה על ישרס הייתה זניחה.

#### ד. מבצע "שאגת הארי"

לאחר תאריך המאזן ביום 28 בפברואר, 2026 נפתחה מתקפה משולבת על-ידי מדינת ישראל וארצות הברית כנגד איראן. בתגובה לכך החל ירי רקטי משמעותי מכיוון איראן אל ישראל ומטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי וכנגד מדינות נוספות באזור ובנוסף נפתחה מערכה נוספת מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון.

נכון למועד פרסום הדוח התקופתי ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים הביטחוניים השונים על פעילותה של הקבוצה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תימשך זמן רב ו/או תסלים לזירות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

#### א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

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

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

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלן להשקעה, נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפרשות, נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות. בהתאם להקלה בתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970- הנהלת החברה החליטה שלא לערוך מידע כספי נפרד לחברה (דוחות סולו), מאחר וזה אינו מוסיף מידע מהותי שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

#### ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה.

#### ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן – המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד.

ה. מלאי מקרקעין, ומלאי דירות למכירה

יתרות המלאי שברשות הקבוצה נובעות ברובן מרכישות שבוצעו בעבר, בשנים האחרונות הקבוצה אינה מעורבת בפעולות לרכישת עתודות קרקע נוספות לצורך הקמת פרויקטים חדשים למגורים. לאור העובדה שהרכישות בוצעו בעבר, אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי העלויות הדרושות למכירה גבוה מיתרות העלויות בדוחות הכספיים. השווי של המלאי מקרקעין ברוסיה מבוצע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

ו. הכרה בהכנסה

ההכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). בקשר עם פעילות הקבוצה למכירת דירות ומלאי מקרקעין, הקבוצה לא משקיעה עלויות פיתוח והקמה מהותיות נוספות ולכן, הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר השליטה בנכס עוברת ללקוח בעת מסירת מלאי דירות ומלאי מקרקעין, בנקודת זמן.

ז. מסים נדחים

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

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

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מעוברים והפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח מחדש ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

החברה הכירה במיסים נדחים בגובה ההפסדים המועברים שהיא צופה לנצל בתקופות הבאות (ראה באור 28).

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מכיון שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

ח. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

הקבוצה כמחכירה

מבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות העסקה ולא על פי צורת החוזה והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן IFRS16:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### חכירה תפעולית

פעילות החברה כוללת השכרת נכסים בפארקים לתעשיות עתירות ידע, משרדים, תעשייה ואחסנה ומרכזים מסחריים. נכסים לתקופות שאינן מהוות תקופת חכירה שהיא למשך החלק העיקרי של נכס הבסיס ובעסקאות חכירה אלו לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס ולכן, החכירות מסווגות כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

### ט. עלויות אשראי

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 23 (IAS 23), היוון עלויות אשראי, לנכסי נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדדים בשווי הוגן.

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים. נכסים כשירים הם נכסים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם לשימוש המיועד או למכירתם.

הנכסים הכשירים שעליהם החברה מהוונת עלויות אשראי הינם נדל"ן להשקעה בהקמה.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

### י. נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה שברשות החברה מוחזק על מנת להניב הכנסות שכירות.

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

נדל"ן להשקעה בפיתוח/ בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח/ בהקמה כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו. לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים. (ראו גם באורים 3, 10 ו-11).

### יא. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. שינוי במדיניות חשבונאית - כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע הינו בר-המרה וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו מטבע בר-המרה למטבע אחר.

התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המידי כאשר מטבע אינו בר-המרה. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד מטבע שאינו בר-המרה למטבע אחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות.

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

אומדנים והנחות

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

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- נדל"ן להשקעה

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

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

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

- מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
3. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
4. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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

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

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

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

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

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

בחוודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.



באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

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

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

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

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

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

| 31 בדצמבר      |                |
|----------------|----------------|
| 2024           | 2025           |
| אלפי ש"ח       |                |
| 13,518         | 20,607         |
| 794,961        | 899,974        |
| 7,897          | 10,462         |
| <u>816,376</u> | <u>931,043</u> |

מזומנים  
פקדונות לזמן קצר במטבע ישראלי  
פקדונות לזמן קצר במטבע חוץ

ב. פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין יום לשלושה חודשים, בהתאם לדרישות החברה והחברות הבנות, ליתרות מזומנים שאינם משועבדים. הפקדונות נושאים ריבית שנתית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות בשעור של כ-3.8%-4.5%.

באור 6: - השקעות לזמן קצר

| 31 בדצמבר |        |
|-----------|--------|
| 2024      | 2025   |
| אלפי ש"ח  |        |
| 39,971    | 23,758 |

מניות סחירות בשווי ההוגן דרך רווח והפסד

באור 7: - לקוחות

א. הרכב:

| 31 בדצמבר |         |
|-----------|---------|
| 2024      | 2025    |
| אלפי ש"ח  |         |
| 16,191    | 21,400  |
| 3,397     | 11,701  |
| (963)     | (1,117) |
| 18,625    | 31,984  |

חובות פתוחים  
הכנסות לקבל בגין חוזה למכירת דירות  
בנכוי הפרשה לחובות מסופקים

חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 10 ימים.

ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים.

ב. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

| הפרשה<br>ספציפית<br>אלפי ש"ח |
|------------------------------|
| 904                          |
| 59                           |
| 963                          |
| 154                          |
| 1,117                        |

יתרה ליום 1 בינואר 2024  
גידול בהפרשה בשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024  
גידול בהפרשה בשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ג. לקבוצה אין חובות מהותיים של לקוחות בפיגור שלא נכללו במסגרת הפרשה לחובות מסופקים.

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

| 31 בדצמבר |        |
|-----------|--------|
| 2024      | 2025   |
| אלפי ש"ח  |        |
| 2,819     | 2,760  |
| 2,555     | 600    |
| 2,100     | 2,100  |
| 2,995     | 4,701  |
| 336       | 1,471  |
| 6,019     | 326    |
| 16,824    | 11,958 |

חייבים בגין מוסדות  
הכנסות לקבל  
חייבים בגין מימושי מקרקעין  
חייבים אחרים  
חלויות שוטפות של חייבים לזמן ארוך  
הוצאות מראש

באור 9: - מלאי דירות ומלאי מקרקעין וקרקעות וזכויות בקרקע

א.

מלאי דירות

1. ההרכב:

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2024      | 2025 |
| אלפי ש"ח  |      |
| 5,605     | -    |

מלאי דירות (כולל קרקע)

2. כולל עלויות אשראי שהווננו ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 270 אלפי ש"ח.

3. להלן מידע בקשר לפעילות הבנייה:

| לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |        |
|---------------------------------|--------|
| 2024                            | 2025   |
| אלפי ש"ח                        |        |
| 80,513                          | 16,804 |

סכום חוזי המכירות שנקשרו במהלך השנה

4. באשר לערבויות, ראה באור 24(ב').

ב.

מלאי מקרקעין, קרקעות וזכויות בקרקע

1. ההרכב:

| 31 בדצמבר |         |
|-----------|---------|
| 2024      | 2025    |
| אלפי ש"ח  |         |
| 398       | 398     |
| 195,713   | 250,861 |
| 196,111   | 251,259 |

זמן קצר

זמן ארוך

2. מלאי מוצג לפי עלות או שווי כנמוך. בשנת 2025 לא חל שינוי. בשנת 2024 נרשמה עליית ערך מלאי בגין הקרקע ברוסיה ונזקפה לעלות המכר בסך של כ- 21,735 אלפי ש"ח, ובשנת 2023 ירדת ערך מלאי בגין הקרקע ברוסיה הסתכמה לסך של כ- 16,400 אלפי ש"ח (ראה סעיף 3).

3. מלאי מקרקעין לזמן ארוך כולל קרקע ברוסיה בסך של כ- 112.8 מיליון ש"ח. המקרקעין כוללים 11 חלקות מקרקעין בשטח כולל של כ- 825 דונם הממוקמים בפרברי מוסקבה וזאת לאחר מספר הפקעות שבוצעו בשנים האחרונות, האחרונה שבהן בשנת 2020 בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. ביום 24 בפברואר 2022, פלש צבא רוסיה לאוקראינה, כתוצאה מכך, הטילו מדינות המערב שורת סנקציות פיננסיות וכלכליות על רוסיה, אותן סנקציות אומצו על ידי בנקים בישראל. בנוסף הוטלו על ידי ממשלת רוסיה הגבלות שונות על תנועות הון מרוסיה וביצוע עסקאות עם גורמים מחוץ לרוסיה. לארועים הנ"ל ו/או להימשכותם, עשויה להיות השפעה מהותית על שווי הקרקע ברוסיה.

4. ביום 2 בינואר, 2023 התקשרה חברה בת של ישרס בהסכם למכירת מלא זכויותיה בקרקע בשוהם ובשלדי המבנים הבנויים עליה וזאת בתמורה לסך של כ- 65 מיליון ש"ח (כ- 70 מיליון ש"ח צמוד). כניסתו לתוקף של ההסכם הותנה בכפוף לקבלת אישורה של העמותה למען החבר הוותיק במודיעין לעסקה ("התנאי המתלה") בתוך 60 יום מחתימת ההסכם. אישור העמותה התקבל במהלך חודש ינואר 2023 ובהתאם לכך, ההסכם נכנס לתוקף ושולמה מקדמה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

באור 9: - מלאי דירות ומלאי מקרקעין וקרקעות וזכויות בקרקע (המשך)

חברת הבת של ישרס הסכימה לבקשת הרוכש לדחות את מועד המסירה של החזקה המשפטית מספר פעמים בתמורה לתשלום חלק מתוך יתרת התמורה וכן תשלום ריבית והצמדה של יתרת התמורה.  
ביום 26 במרץ, 2024 הושלמה עסקת מכירת הקרקע וזאת לאחר שהרוכש שילם את מלא יתרת התמורה.  
חברת הבת של ישרס הכירה בשנת 2024 ברווח לפני מס בסך של כ- 36 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית במועד השלמת העסקה.

5. בחודש ספטמבר 2023 התקשרה חברת בת של ישרס המחזיקה בזכויות חכירה בשטחים שיוויים מסויימים בפרוייקט מרכז ויצמן בת"א עם צד ג', בהסכם אשר בכפוף לתנאים הקבועים בו יהיה רשאי צד ג' לרכוש מהחברה הבת של ישרס את הזכויות האמורות בסכום שלא יפחת מכ- 27 מיליון ש"ח.

באור 10: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

| 2024      | 2025      |                                                |
|-----------|-----------|------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח  |           |                                                |
| 8,123,587 | 8,667,226 | יתרה ליום 1 בינואר                             |
|           |           | <u>תוספות במשך השנה</u>                        |
| 44,150    | 49,566    | רכישות נדל"ן להשקעה (ראה גם סעיף ו' ו-ח' להלן) |
| 71,951    | 120,595   | תוספות נדל"ן להשקעה                            |
| 229,100   | 220,505   | התאמת שווי הוגן                                |
|           | 38,500    | מיון מרכוש קבוע (ראה גם סעיף ט' להלן)          |
| 264,938   | 46,708    | מיון מנדל"ן להשקעה בהקמה (ראה גם באור 111')    |
| 610,139   | 475,874   | סה"כ תוספות                                    |
|           |           | <u>גרועות במשך השנה</u>                        |
| (12,300)  | -         | מיון לרכוש קבוע (*)                            |
| (54,200)  | -         | מיון לנדל"ן בהקמה                              |
| (66,500)  | -         |                                                |
| 8,667,226 | 9,143,100 | יתרה ליום 31 בדצמבר                            |

(\*) מיון למשרדי ישרס החדשים בפארק גיסין פ"ת.

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים נלקחו בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי הוון שבין 5.6%-8.5% (שעור הוון ממוצע משוקלל 6.9%).

באור 10: - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

| 31 בדצמבר<br>2025 | תיאור הנכס (לפי ממוצע שנתי)                                                                   | טכניקת הערכה                                | שווי הוגן ליום<br>31 בדצמבר<br>2025 | תיאור המכשיר הנמדד                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| 85<br>6%<br>20%   | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)<br>תשואה על הנכס (ב-%)<br>שטחים פנויים להשכרה (ב-%) | היוון תזרימי מזומנים<br>(DCF) ושיטת ההשוואה | 2,342,900                           | פארקים טכנולוגים                             |
| 32<br>6%<br>2%    | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)<br>תשואה על הנכס (ב-%)<br>שטחים פנויים להשכרה (ב-%) | היוון תזרימי מזומנים<br>(DCF) ושיטת ההשוואה | 1,420,768                           | תעשייה ומלאכה                                |
| 122<br>6%<br>4%   | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)<br>תשואה על הנכס (ב-%)<br>שטחים פנויים להשכרה (ב-%) | היוון תזרימי מזומנים<br>(DCF) ושיטת ההשוואה | 1,126,193                           | שטחים מסחרים                                 |
| 70<br>5%<br>21%   | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)<br>תשואה על הנכס (ב-%)<br>שטחים פנויים להשכרה (ב-%) | היוון תזרימי מזומנים<br>(DCF) ושיטת ההשוואה | 3,187,280                           | משרדים                                       |
|                   |                                                                                               | שיטת ההשוואה                                | 1,065,959                           | קרקעות לא מבונות וזכויות<br>בניה בנדל"ן מניב |

באור 10: - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

| 31 בדצמבר<br>2024 | תיאור הנכס (לפי ממוצע שנתי)                                                                   | טכניקת הערכה                                | שווי הוגן ליום<br>31 בדצמבר<br>2024 | תיאור המכשיר הנמדד                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| 84<br>6%<br>19%   | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)<br>תשואה על הנכס (ב-%)<br>שטחים פנויים להשכרה (ב-%) | היוון תזרימי מזומנים<br>(DCF) ושיטת ההשוואה | 2,248,700                           | פארקים טכנולוגים                             |
| 30<br>7%<br>7%    | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)<br>תשואה על הנכס (ב-%)<br>שטחים פנויים להשכרה (ב-%) | היוון תזרימי מזומנים<br>(DCF) ושיטת ההשוואה | 1,350,721                           | תעשייה ומלאכה                                |
| 120<br>7%<br>8%   | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)<br>תשואה על הנכס (ב-%)<br>שטחים פנויים להשכרה (ב-%) | היוון תזרימי מזומנים<br>(DCF) ושיטת ההשוואה | 1,105,693                           | שטחים מסחרים                                 |
| 90<br>5%<br>13%   | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)<br>תשואה על הנכס (ב-%)<br>שטחים פנויים להשכרה (ב-%) | היוון תזרימי מזומנים<br>(DCF) ושיטת ההשוואה | 3,024,626                           | משרדים                                       |
|                   |                                                                                               | שיטת ההשוואה                                | 937,486                             | קרקעות לא מבונות וזכויות<br>בניה בנדל"ן מניב |

עליה משמעותית בדמי השכירות תביא לעליה משמעותית בשווי ההוגן של הנכסים (למעט קרקעות). עליה משמעותית בשיעור התפוסה או ירידה משמעותית בשיעור ההיוון יביאו לעלייה בשווי ההוגן של הנכסים.

באור 10: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. התאמה בגין מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (רמה 3 במידרג השווי ההוגן):

| ס ה " כ   | קרקעות לא<br>מבונות וזכויות<br>בניה בנדל"ן<br>מניב | משרדים    | שטחים<br>מסחרים | תעשייה<br>ומלאכה | פארקים<br>טכנולוגים |                          |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------------|---------------------|--------------------------|
| אלפי ש"ח  |                                                    |           |                 |                  |                     |                          |
| 8,123,587 | 842,334                                            | 2,753,698 | 1,071,416       | 1,270,739        | 2,185,400           | יתרה ליום 1 בינואר 2024  |
|           |                                                    |           |                 |                  |                     | שינויים במהלך השנה:      |
| 71,951    | 5,489                                              | 37,836    | 8,103           | 4,384            | 16,139              | השקעות והתאמות           |
| 44,150    | 44,150                                             | -         | -               | -                | -                   | רכישות                   |
| 229,100   | 39,845                                             | 38,250    | 28,246          | 75,598           | 47,161              | התאמת שווי הוגן          |
| -         | 31,734                                             | (29,662)  | (2,072)         | -                | -                   | מיון                     |
| (12,300)  | -                                                  | (12,300)  | -               | -                | -                   | מיון לרכוש קבוע          |
| (54,200)  | (54,200)                                           | -         | -               | -                | -                   | מיון לנדל"ן בהקמה        |
| 264,938   | 28,134                                             | 236,804   | -               | -                | -                   | מיון מנדל"ן בהקמה        |
| 8,667,226 | 937,486                                            | 3,024,626 | 1,105,693       | 1,350,721        | 2,248,700           | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 |
|           |                                                    |           |                 |                  |                     | שינויים במהלך השנה:      |
| 120,595   | 7,608                                              | 92,169    | 1,745           | 6,387            | 12,686              | השקעות והתאמות           |
| 49,566    | 49,566                                             | -         | -               | -                | -                   | רכישות                   |
| 220,505   | 54,181                                             | 4,596     | 16,554          | 63,660           | 81,514              | התאמת שווי הוגן          |
| -         | (29,590)                                           | 27,389    | 2,201           | -                | -                   | מיון                     |
| 38,500    | -                                                  | 38,500    | -               | -                | -                   | מיון מרכוש קבוע          |
| 46,708    | 46,708                                             | -         | -               | -                | -                   | מיון מנדל"ן בהקמה        |
| 9,143,100 | 1,065,959                                          | 3,187,280 | 1,126,193       | 1,420,768        | 2,342,900           | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |

באור 10: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. ביום 27 ביוני 2023 התקשרה חברת הבת של ישרס בהסכם למכירת הנכס שלה בטבריה בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח צמוד למדד. סך של כ- 12 מיליון ש"ח שולם בשנת 2023 ויתרת התמורה תשולם במרץ 2027. היטל השבחה אם יחול ישולם על-ידי הרוכש. החברה ממשיכה להחזיק בנכס משפטית וזכאית לדמי השכירות עד מועד מסירת החזקה בהתאם לכך הנכס מוצג כנדל"ן להשקעה.

ו. ביום 26 בפברואר 2024 קיבלה חברה בת של ישרס הודעה כי זכתה במכרז לחכירה ל- 98 שנים עם אופציה ל- 98 שנים נוספות במגרש בשטח של כ- 19 דונמים באשקלון ביעוד למסחר ותעסוקה. בהתאם להוראות התוכנית ניתן לבנות במקרקעין 32,120 מ"ר עיקרי ושירות - תעסוקה (מעל הקרקע), 5,668 מ"ר עיקרי ושירות - מסחר (מעל הקרקע) וכן שטחי שירות מתחת לקרקע, וזאת בתמורה לסך של כ- 44 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח).

ז. במהלך חודש יוני 2024 קיבלה החברה הבת של ישרס טופס 4 לשלב ב' של פרויקט פארק גיסין בפתח תקווה. בהתאם לכך מיינה החברה את הנכס מנדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 237 מיליון ש"ח. לעניין הסכם התקשרות שנחתם עם הדיור הממשלתי ראה באור 24ג(3).

ח. ביום 29 באפריל 2025 התקשרה ישרס עם צד ג' ("המוכר") בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו במקרקעין (פנויים) בשטח כולל של כ- 74 דונמים בשגב שלום המיועדים לתעסוקה לפי תכנית מתאר מאושרת ("המקרקעין" ו- "העסקה החדשה", בהתאמה). בגין המקרקעין שילמה החברה למוכר סך של כ- 29.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

במסגרת עסקה קודמת שרכשה ישרס באותו האיזור סוכם, כי יכול והמוכר יהא זכאי לתמורה נוספת ("התמורה הנוספת") מעבר לתמורה הבסיסית ששולמה, בסך מקסימאלי של עד כ- 29 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וזאת ככל ותאושר תוכנית משביחה למקרקעין בתוך 6 שנים, וכתלות במועד אישור התוכנית המשביחה.

בחודש אפריל 2025, התקשרה ישרס עם המוכר בהסכם לפיו שילמה החברה סך של כ- 17 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וזאת בגין התמורה הנוספת. מובהר כי המוכר לא יהא זכאי לתשלום נוסף כלשהו בגין העסקה הקודמת מעבר לתשלום זה כאמור.

ט. ביום 14 בספטמבר, 2025 עברה ישרס למשרדיה החדשים בפארק גיסין, פתח תקווה, ממשרדי החברה הקודמים בתל אביב, בהתאם לכך ולפי כללי חשבונאות מקובלים מיינה חברת הבת של ישרס את הנכס בתל אביב מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה. השיערוך שנוצר ממיון זה בסך של כ- 28.8 מיליון ש"ח נטו נרשם כקרן הערכה מחדש בדוח על השינויים על ההון העצמי.

י. הזכויות בנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 הינן כדלקמן:

| סה"כ      |                     |
|-----------|---------------------|
| באלפי ש"ח |                     |
| 4,821,310 | נכסים בבעלות        |
| 4,321,790 | נכסים בחכירה (1)(2) |
| 9,143,100 |                     |

(1) תקופות החכירה מסתיימות בין שנת 2025 לבין שנת 2054, לרוב עם זכות להארכת התקופה. בנוסף קיימים שני נכסים אשר הינם בחכירה ל-999 ו-145 שנים.

(2) עיקר הנכסים הינם בחכירה מהוונת.

יא. באשר לשעבודים, ראה באור 26.



באור 10: - נדל"ן להשקעה (המשך)

יב. פרטים בדבר חכירה תפעולית בהן החברה הינה המחכיר:

להלן דמי השכירות (\*) המינמאליים העתידיים להתקבל של בסיס הסכמים חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר:

| 2024             | 2025             |                    |
|------------------|------------------|--------------------|
| אלפי ש"ח         |                  |                    |
| 487,393          | 496,943          | בשנה הראשונה       |
| 400,411          | 405,216          | בשנה השנייה        |
| 332,013          | 294,477          | בשנה השלישית       |
| 254,557          | 231,661          | בשנה הרביעית       |
| 719,232          | 737,172          | בשנה החמישית ואילך |
| <u>2,193,606</u> | <u>2,165,469</u> |                    |

(\*) כולל דמי ניהול.

באור 11: - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה:

| 2024           | 2025           |                                            |
|----------------|----------------|--------------------------------------------|
| אלפי ש"ח       |                |                                            |
| 471,900        | 352,666        | יתרה ליום 1 בינואר                         |
| (5,519)        | 4,424          | התאמת שווי הוגן                            |
| 97,023         | 113,818        | עלויות הקמה בשנת הדוח                      |
| 54,200         | -              | מיון מנדל"ן להשקעה                         |
| (264,938)      | (46,708)       | מיון לנדל"ן להשקעה (ראה גם סעיפים ד' ו-ו') |
| <u>352,666</u> | <u>424,200</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר                        |

ב. נדל"ן להשקעה בהקמה מורכב משטחי משרדים בסך של כ- 284 מיליון ש"ח (כולל גם חלק מסחרי), שטח תעשייה ואחסנה בסך של כ- 77 מיליון ש"ח ושטחים המיועדים לפארקים טכנולוגים בסך כולל של כ- 63 מיליון ש"ח.

ג. הנדל"ן להשקעה בהקמה מוצג בשלב ההתחלתי לפי שווי הוגן קרקע בתוספת עלויות הקמה שנצברו. נכס נדל"ן בהקמה בשלבי הקמה סופיים מוצג לפי שווי הנכס כגמור בניכוי יתרת עלויות הקמה.

ד. בשנת 2018 קיבלה חברה הבת של ישרס היתר חפירה דיפון וביסוס בגין קרקע שברשותה בפארק גיסין פתח תקווה. שלב א' הסתיים זה מכבר, החברה המשיכה בבנייתו של שלב ב' של הפרויקט הכולל הקמת מגדל של 19 קומות מעל 6 קומות קיימים בשטח כולל להשכרה של כ- 24 אלפי מ"ר. במהלך חודש יוני 2024 קיבלה החברה הבת טופס 4 לשלב ב' של הפרויקט, בהתאם לכך, מיינה החברה אשתקד את הנכס מנדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 237 מיליון ש"ח.

ה. בשנת 2023 החלה ישרס בעבודות חפירה ודיפון של פארק שער המדע ברחובות (שלב ג') הכולל מבנה בן 18 קומות מעל 4 קומות מרתף בשטח להשכרה עיקרי של 31,500 אלף מטר. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ישרס נמצאת בשלב הקמת המבנה כאשר הצפי לסיום עבודות הבניה הינו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2027.

באור 11: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

1. בשנת 2025 החליטה ישרס להקפיא את הקמת שלב ב' בנכס בקרית התקשורת בנווה אילן. בהתאם לכך מיינה ישרס חזרה את הנכס מנדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.

2. בתקופת הדוח נמצאת ישרס בשלבי תכנון מתקדמים של הנכסים:  
טירת הכרמל צפי שטח השכרה עיקרי כ- 42 אלף מ"ר.  
פארק עוגן מתחם צפוני שטח השכרה עיקרי של כ- 16 אלף מ"ר.  
גן טכנולוגי – בניינים 6+7 (שלב א') כ- 19 אלף מ"ר.

באור 12: - חייבים לזמן ארוך

א. הרכב ותנועה:

| 2024     | 2025  |                                 |
|----------|-------|---------------------------------|
| אלפי ש"ח |       |                                 |
| 5,094    | 4,512 | הלוואות לעבודות התאמה           |
| -        | 3,014 | הלוואות לאחרים (ראה גם סעיף ב') |
| 5,094    | 7,526 | יתרה ליום 31 בדצמבר             |

ב. ביום 21 במאי 2025 התקשרה החברה עם צד ג' ("הלווה") בהסכם הלוואה לפיו תעמיד החברה ללווה הלוואה בסך כולל של עד 48 מיליון ש"ח (לא כולל סך נוסף של כ- 5.8 מיליון ש"ח שיכול ויועמד לתקופה קצרה בגין רכיב המע"מ) ("ההלוואה" או "הסכם ההלוואה").

ההלוואה תחולק לשתי מסגרות אשראי, האחת בסך של עד 7 מיליון ש"ח, והשנייה בסך של 41 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הראשונה תהיה ניתנת למשיכה עד 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, ומסגרת האשראי השנייה תהיה ניתנת למשיכה (אחת) עד שנה ממועד חתימת הסכם ההלוואה.

ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, והיא תישא ריבית שנתית בשיעור של 12%, בתוספת מע"מ, המחושבת על בסיס חצי שנתי, אשר תשולם בתום תקופת ההלוואה, זאת למעט במקרה בו תבחר הלווה לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם.

כבטוחה להחזר ההלוואה תעמיד הלווה לחברה בטוחות שונות, ובכלל זה שעבוד ראשון ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה בקשר לקרקע וכן ערבויות של בעלי המניות של הלווה. בנוסף, הלווה התחייבה לעמוד בתקופת ההלוואה בשיעור LTV שנקבע בין הצדדים וכן בתנאים נוספים, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

ביום 20 בנובמבר 2025 משך הלווה כ- 3 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הראשונה (חלק מסכום זה הינו בגין עמלות שונות ששולם לחברה, בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה).

באור 13: - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות

1. מידע נוסף בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה

| זכויות החברה בהון<br>ובזכויות הצבעה | מיקום עקרי<br>של העסק | ליום 31 בדצמבר 2025 |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| %                                   |                       |                     |
| 64.84                               | ישראל                 | ישרס                |
| 100.0                               | ישראל                 | חסין אש             |

2. סכומי דיבידנד שהוכרזו ושולמו לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |        |        |      |
|---------------------------------|--------|--------|------|
| 2023                            | 2024   | 2025   |      |
| אלפי ש"ח                        |        |        |      |
| 62,448                          | 84,294 | 81,936 | ישרס |

3. תמצית מידע פיננסי של חברות מאוחדות עם זכויות שאינן מקנות שליטה מהותיות

להלן מובא תמצית מידע פיננסי בנוגע לחברת ישרס:

| 31 בדצמבר   |             |                      |
|-------------|-------------|----------------------|
| 2024        | 2025        |                      |
| אלפי ש"ח    |             |                      |
| 769,988     | 716,637     | נכסים שוטפים         |
| 9,243,158   | 9,847,008   | נכסים לא שוטפים      |
| (538,064)   | (619,923)   | התחייבויות שוטפות    |
| (4,551,010) | (4,834,333) | התחייבויות לא שוטפות |
| 4,924,072   | 5,109,389   | סה"כ הון             |

דוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |                                            |
|---------------------------------|---------|--------------------------------------------|
| 2024                            | 2025    |                                            |
| אלפי ש"ח                        |         |                                            |
| 702,221                         | 581,021 | תוצאות הפעילות של החברה המאוחדת:<br>הכנסות |
| 561,964                         | 415,807 | רווח נקי                                   |
| (51)                            | 29,046  | רווח (הפסד) כולל אחר                       |
| 561,913                         | 444,853 | סה"כ רווח כולל                             |

באור 13: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |           |                                         |  |
|---------------------------------|-----------|-----------------------------------------|--|
| 2024                            | 2025      |                                         |  |
| אלפי ש"ח                        |           |                                         |  |
|                                 |           | תזרימי מזומנים של החברה המאוחדת:        |  |
| 473,934                         | 340,217   | מפעילות שוטפת                           |  |
| (230,433)                       | (249,004) | לפעילות השקעה                           |  |
| (193,648)                       | (100,865) | לפעילות מימון                           |  |
| 49,853                          | (9,652)   | עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים |  |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |                                            |  |
|---------------------------------|---------|--------------------------------------------|--|
| 2024                            | 2025    |                                            |  |
| אלפי ש"ח                        |         |                                            |  |
| 363,683                         | 390,176 | יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה          |  |
| 28,126                          | 29,201  | רווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |  |

באור 14: - רכוש קבוע

א. ההרכב:

| סה"כ     | כלי רכב | מערכות<br>ריהוט וציוד<br>משרדי | קרקע,<br>בניינים<br>ותשתיות |                          |
|----------|---------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| אלפי ש"ח |         |                                |                             |                          |
| 45,936   | 854     | 20,160                         | 24,922                      | עלות                     |
| 6,758    | 237     | 361                            | 6,160                       | יתרה ליום 1 בינואר 2025  |
| (6,080)  | -       | -                              | (6,080)                     | תוספות במשך השנה         |
| (2,892)  | -       | -                              | (2,892)                     | מיון לנדל"ן להשקעה (*)   |
|          |         |                                |                             | העברה לנכסים המוחזקים    |
|          |         |                                |                             | למכירה (ב)               |
| 43,722   | 1,091   | 20,521                         | 22,110                      | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |
| 22,854   | 349     | 17,102                         | 5,403                       | פחת שנצבר                |
| 1,405    | 118     | 824                            | 463                         | יתרה ליום 1 בינואר 2025  |
| (5,031)  | -       | -                              | (5,031)                     | תוספות במשך השנה         |
|          |         |                                |                             | מיון לנדל"ן להשקעה (*)   |
| 19,228   | 467     | 17,926                         | 835                         | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |
| 24,494   | 624     | 2,595                          | 21,275                      | עלות מופחתת ליום 31      |
|          |         |                                |                             | בדצמבר 2025              |
| 23,082   | 505     | 3,058                          | 19,519                      | עלות מופחתת ליום 31      |
|          |         |                                |                             | בדצמבר 2024              |

(\*) מיון משרדי החברה הישנים בהר סיני ת"א (ראה גם באור 10ט').

באור 14: - רכוש קבוע (המשך)

ב. התקשרות בהסכם למכירת חלק מהזכויות במקרקעין

ביום 31 בדצמבר 2025, נחתם הסכם בין חסין אש (להלן - "המוכרת") לבין צד ג' (להלן - "הרוכשת") בהסכם למכירת זכויותה של חסין אש במקרקעין בשטח של כ- 23 דונם, אשר שימשו בעבר לשימוש המוכרת (להלן - "המקרקעין הנמכרים"), יובהר כי המקרקעין הנמכרים הינם חלק משטח של כ- 44 דונמים שבבעלות חסין אש וכי יתרת הזכויות בשטח הנותר של כ- 21 דונמים יישארו בבעלותה של חסין אש. וזאת בתמורה לכ- 65.3 מיליון ש"ח בתסופת מע"מ, אשר ישולם בשיעורים ובמועדים כדלקמן:

1. התשלום הראשון בסך של כ- 11.5 מיליוני ש"ח יועבר מהנאמנים למוכרת מחשבון הנאמנות עם התקיימות תנאים שונים, ביניהם שעובר למועד התשלום תרשם הערת אזהרה מפורטת על זכויות המוכרת במקרקעין לטובת הרוכשת בדבר התחייבות לעשיית עסקה על פי הסכם זה. בחודש ינואר 2026, התקיימו התנאים והתקבל התשלום הראשון מהנאמנים.

2. התשלום השני בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, יועבר מהנאמנים ישירות למנהל מיסוי מקרקעין במועד הקבוע לכך בדין בגין מס שבח. במידה וחסין אש תמציא אישור בדבר הקטנת מקדמת מס השבח ו/או פטור מתשלום מקדמת מס השבח עד למועד לביצוע התשלום כאמור, יועבר למוכרת ההפרש בין התשלום השני לבין מקדמת מס השבח שאושרה.

3. סך של כ- 48.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ יועבר לחסין אש מחשבון הנאמנות בתוך חמישה ימי עסקים מיום שבו התקיים התנאי המתלה (ראה לעיל) וכנגד מסירת החזקה במקרקעין הנמכרים למוכר.

השלמת העסקה מותנית באישור תוכנית מפורטת חדשה וייעודית ביחס למקרקעין הנמכרים אותה תקדם הרוכשת, בהתאם למה שנקבע בין הצדדים בהסכם, וזאת בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם (לעיל ולהלן: "התנאי המתלה" ו - "תקופת התקיימות התנאי המתלה", בהתאמה). יצוין, כי הרוכשת תהא רשאית להאריך מעת לעת את תקופת התקיימות התנאי המתלה, וזאת לתקופה של עד 12 חודשים נוספים, ובתמורה לתשלום סך נוסף של עד 2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

יצוין, כי במקרה בו לא תושלם העסקה לאור אי התקיימות התנאי המתלה, אזי יישאר בידי חסין אש סך שבין 5-9 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כתלות באורכה הסופי של תקופת התקיימות התנאי המתלה.

למועד הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים בהסכם ובהתאם בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025 סווגו המקרקעין הנמכרים כנכס המוחזק למכירה. להערכת חסין אש כי עם השלמת העסקה והתקיימות התנאים המתלים, היא תכיר ברווח הון בסך של כ- 61 מיליון ש"ח.

באור 15: - אשראי לזמן קצר

ההרכב:

| 31 בדצמבר 2024 |               |               | 31 בדצמבר 2025 |               |               | משיכות יתר                                                       |
|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|------------------------------------------------------------------|
| ללא צמוד למדד  | ללא צמוד למדד | ללא צמוד למדד | ללא צמוד למדד  | ללא צמוד למדד | ללא צמוד למדד |                                                                  |
| סה"כ           | סה"כ          | סה"כ          | סה"כ           | סה"כ          | סה"כ          |                                                                  |
| 194            | 194           | -             | 81             | 81            | -             |                                                                  |
| 15,550         | 898           | 14,652        | 15,000         | -             | 15,000        | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך<br>חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 399,200        | 99,122        | 300,078       | 441,054        | 99,122        | 341,932       |                                                                  |
| 414,944        | 100,214       | 314,730       | 456,135        | 99,203        | 356,932       |                                                                  |

באור 16: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

| 31 בדצמבר |        |
|-----------|--------|
| 2024      | 2025   |
| אלפי ש"ח  |        |
| 15,668    | 21,213 |

חובות פתוחים והמחאות לפרעון

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי ספקים הינו 70 ימים.

באור 17: - זכאים ויתרות זכות

| 31 בדצמבר |         |
|-----------|---------|
| 2024      | 2025    |
| אלפי ש"ח  |         |
| 3,856     | 3,497   |
| 42,693    | 93,976  |
| 235       | 194     |
| 3,107     | 2,185   |
| 12,118    | 12,122  |
| 300       | 300     |
| 1,836     | 3,111   |
| -         | 2,600   |
| 2,093     | 1,626   |
| 66,238    | 119,611 |

שכר והוצאות נלוות  
הוצאות לשלם  
מוסדות ממשלתיים בגין שכר  
זכאים בגין מע"מ  
מקדמות מרוכשים  
זכאים בגין עסקאות בנייה  
הפרשה להשלמת מבנים  
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה  
זכאים שונים ואחרים

באור 18: - מקדמות ופקדונות משוכרים

| 31 בדצמבר |        |
|-----------|--------|
| 2024      | 2025   |
| אלפי ש"ח  |        |
| 8,945     | 8,167  |
| 3,593     | 2,069  |
| 12,538    | 10,236 |

מקדמות משוכרים  
חלויות שוטפות של פקדונות משוכרים

באור 19: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

| 31 בדצמבר |          |
|-----------|----------|
| 2024      | 2025     |
| אלפי ש"ח  |          |
| 898       | -        |
| 286,567   | 278,349  |
| (15,550)  | (15,000) |
| 271,915   | 263,349  |

התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
התחייבויות לגופים מוסדיים  
בניכוי – חלויות שוטפות

באור 19: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

ב. תנאי הצמדה ושיעורי הריבית, ההלוואות מסווגות כדלקמן:

| 31 בדצמבר |         | שיעור ריבית משוקלל |
|-----------|---------|--------------------|
| 2024      | 2025    | 31 בדצמבר 2025     |
| אלפי ש"ח  |         | %                  |
| 898       | -       |                    |
| 286,567   | 278,349 | 2.34               |
| 287,465   | 278,349 |                    |

ללא הצמדה  
בהצמדה למדד

ג. ההתחייבויות עומדות לפרעון בשנים הבאות לאחר תאריך המאזן כדלקמן:

| 31 בדצמבר 2025 | אלפי ש"ח |                            |
|----------------|----------|----------------------------|
| 15,000         |          | שנה ראשונה (חלויות שוטפות) |
| 15,000         |          | שנה שנייה                  |
| 15,000         |          | שנה שלישית                 |
| 233,349        |          | שנה רביעית                 |
| 263,349        |          |                            |
| 278,349        |          |                            |

ד. באשר לבטחונות, ראה באור 26.

ה. אמות מידה פיננסיות

לישרס ולחברה בת של ישרס נקבעו אמות מידה פיננסיות. נכון לתאריך הדיווח, ישרס וחברת הבת עומדות באמות המידה שנקבעו. להלן פרוט אמות מידה הפיננסיות:

(1) לישרס ולחברת הבת של ישרס מסגרות אשראי מתאגיד בנקאי המובטחות בשיעבוד על חלק מנכסי החברה. במסגרת העמדת האשראי התחייבו ישרס וחברת הבת לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

| ליום 31 בדצמבר 2025 | נדרש                       |                                                                   |
|---------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| כ- 4,719 מיליון ש"ח | לא יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח | סך ההון של ישרס                                                   |
| 36.2%               | לא יעלה על 75%             | היחס בין החוב פיננסי נטו לבין בסיס ההון (CAP) נטו                 |
| 7.4                 | לא יעלה על 16              | היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה                    |
| 44.9%               | של 20%                     | היחס שבין ההון העצמי של ישרס לבין סך המאזן של לא יפחת משיעור ישרס |

באור 19: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

(2) ביום 30 בדצמבר 2018 הועמדו לחברה הבת של ישרס הלוואות מגוף מוסדי בסך כולל של 220 מיליון ש"ח שהוגדלו במהלך שנת 2019 בכ- 99.1 מיליון ש"ח נוספים באותם תנאים (יתרת הלוואות נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמים לסך של כ- 278 מיליון ש"ח). הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן נושאות ריבית בשעור של 2.34% והינן לתקופה של 11 שנים.

במסגרת העמדת הלוואות התחייבה חברה בת של ישרס כלפי הגוף המוסדי לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלהלן:

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2025 | נדרש                                                                   |                                                                                                                              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 45.3%                     | לא יעלה על 70%                                                         | יחס בין יתרת הלוואה לבין שווי הנכס המשועבד לפי שמאות תקן 19 בניכוי מס והפחתות                                                |
| 2.11                      | לא ירד מתחת ל- 1.25                                                    | יחס בין תקבולי השכירות נטו שהתקבלו בחשבון המשועבד לבין תשלומי הלוואה כולל ריבית במהלך אותה שנה (למעט השנה האחרונה של הלוואה) |
| 58.7%                     | לא יפחת משיעור של 35% מסך המאזן                                        | שיעור ההון העצמי של חברה בת של ישרס                                                                                          |
| (*)                       | חברה בת של ישרס לא תבצע חלוקת רווחים מעבר לסך של 50% מהרווח הנקי השנתי | חלוקת רווחים                                                                                                                 |

(\*) לא בוצעו חלוקות רווחים לשנים שהסתיימו בתאריכים 31 בדצמבר 2025 ו-2024.



באור 20: - אגרות חוב

א. ההרכב:

| יגרת<br>בניכוי<br>חלויות<br>שוטפות | יגרת             | שיעור<br>ריבית<br>אפקטיבית | שיעור<br>ריבית<br>נקוב | ע.ג.<br>באלפים   | ליום 31 בדצמבר 2025           |
|------------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|
| אלפי ש"ח                           |                  | %                          | %                      |                  |                               |
| 94,289                             | 193,411          | 3.48                       | 5.05                   | 185,357          | אגרות חוב (סדרה יד' חברה) (ג) |
| 425,466                            | 466,720          | 1.69                       | 1.58                   | 393,590          | אגרות חוב (סדרה טו' חברה) (ד) |
| 1,065,898                          | 1,268,494        | 1.05                       | 2.4                    | 1,029,810        | אגרות חוב (סדרה טז' חברה) (ה) |
| 809,899                            | 833,560          | 2.06                       | 0.84                   | 739,712          | אגרות חוב (סדרה יח' חברה) (ו) |
| 1,042,532                          | 1,116,953        | 3.04                       | 1.5                    | 1,047,042        | אגרות חוב (סדרה יט' חברה) (ז) |
| <u>3,438,084</u>                   | <u>3,879,138</u> |                            |                        | <u>3,395,511</u> |                               |

| יגרת<br>בניכוי<br>חלויות<br>שוטפות | יגרת             | שיעור<br>ריבית<br>אפקטיבית | שיעור<br>ריבית<br>נקוב | ע.ג.<br>באלפים   | ליום 31 בדצמבר 2024           |
|------------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|
| אלפי ש"ח                           |                  | %                          | %                      |                  |                               |
| 193,411                            | 292,533          | 3.48                       | 5.05                   | 278,035          | אגרות חוב (סדרה יד' חברה) (ג) |
| 455,906                            | 497,340          | 1.69                       | 1.58                   | 429,371          | אגרות חוב (סדרה טו' חברה) (ד) |
| 1,240,227                          | 1,440,496        | 1.05                       | 2.4                    | 1,189,609        | אגרות חוב (סדרה טז' חברה) (ה) |
| 813,595                            | 836,230          | 2.06                       | 0.84                   | 766,775          | אגרות חוב (סדרה יח' חברה) (ו) |
| 527,175                            | 562,915          | 2.59                       | 1.5                    | 533,411          | אגרות חוב (סדרה יט' חברה) (ז) |
| <u>3,230,314</u>                   | <u>3,629,514</u> |                            |                        | <u>3,197,201</u> |                               |

ב. מועדי הפרעון לאחר תום תקופת הדיווח

| שנה<br>ראשונה  | שנה<br>שנייה   | שנה<br>שלישית  | שנה<br>רביעית  | שנה<br>חמישית<br>ואילך | סה"כ             |
|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|------------------|
| אלפי ש"ח       |                |                |                |                        |                  |
| 99,122         | 94,289         | -              | -              | -                      | 193,411          |
| 41,254         | 425,466        | -              | -              | -                      | 466,720          |
| 202,596        | 200,535        | 219,509        | 217,220        | 428,634                | 1,268,494        |
| 23,661         | 23,956         | 24,251         | 24,547         | 737,145                | 833,560          |
| 74,421         | 75,412         | 76,403         | 106,715        | 784,002                | 1,116,953        |
| <u>441,054</u> | <u>819,658</u> | <u>320,163</u> | <u>348,482</u> | <u>1,949,781</u>       | <u>3,879,138</u> |

ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה יד')

ביום 17 ביולי 2015 הנפיקה ישרס 106,339 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') של ישרס, על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שפרסמה ישרס ביום 28 בפברואר 2013, כפי שתוקן מעת לעת. תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה לסך של 106,339 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה יד') תפרע בשניים-עשר תשלומים כדלקמן: ארבעה תשלומים של 2% מסך הקרן יפרעו ביום 1 במרץ של כל אחת מהשנים 2016 עד 2019 (כולל), ושמונה תשלומים של 11.5% מסך הקרן יפרעו ביום 1 במרץ של כל אחת מהשנים 2020 עד 2027 (כולל).

באור 20: - אגרות חוב (המשך)

אגרות החוב (סדרה יד') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו ונושאות ריבית שנתית של 5.05% שתשולם פעמיים בשנה בימים 1 במרץ ו-1 בספטמבר החל מיום 1 במרץ 2016.

אגרות החוב (סדרה יד') אינן ניתנות להמרה במניות ישרס. לישרס יש זכות לפידיון מוקדם על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד'), כפי שנקבע בשטר הנאמנות.

במהלך התקופות הרחיבה ישרס את אגרות החוב (סדרה יד') מעת לעת בהתאם לתשקיפי מדף המאושרים של ישרס, כך שאגרות החוב אשר הוקצאו במסגרת ההרחבה זהים לתנאיהן של אגרות חוב (סדרה יד') לכל דבר ועניין. יתרת אגרות החוב במחזור ליום תאריך המאזן 185,357 אלפי ע.ג. לפירוט אודות עמידת ישרס באמות המידה כפי שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה יד') ראה סעיף ח' להלן.

#### ד. הנפקת אגרות חוב (סדרה טו')

ביום 4 באוגוסט 2016 הנפיקה ישרס 315,560 אלפי ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') של ישרס, על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שפרסמה ישרס ביום 3 במאי 2016. תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה לסך של 315,560 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה טו') תפרע באחד-עשר תשלומים כדלקמן: עשרה תשלומים של 5% כל אחד מסך הקרן יפרעו ביום 15 במאי של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל) ותשלום אחרון של 50% מסך הקרן יפרע ביום 15 במאי 2027. שיעור הריבית השנתי שנקבע הינו 1.58% שתשולם פעמיים בשנה בימים 15 במאי ו-15 בנובמבר החל מיום 15 במאי 2017. קרן אגרות החוב (סדרה טו') והריבית בגינה תהיינה צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש יולי 2016 בגין חודש יוני 2016.

אגרות החוב (סדרה טו') אינן ניתנות להמרה במניות ישרס. לישרס יש זכות לפידיון מוקדם על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה טו'), כפי שנקבע בשטר הנאמנות. לצורך הבטחת תשלומי הקרן והריבית אגרות החוב (סדרה טו') שיעבדה ישרס את הנכס "רמת החייל" תל אביב המוחזק על ידי חברה בת ואת הנכס "פארק סיבל" ראש העין.

במהלך התקופה הרחיבה ישרס את אגרות החוב (סדרה טו') מעת לעת בהתאם לתשקיפי מדף המאושרים של ישרס, כך שאגרות החוב אשר הוקצאו במסגרת ההרחבה זהים לתנאיהן של אגרות חוב (סדרה טו') לכל דבר ועניין. יתרת אגרות החוב במחזור ליום תאריך המאזן 393,590 אלפי ע.ג. לפירוט אודות עמידת ישרס באמות המידה כפי שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה טו') ראה סעיף ח' להלן.

#### ה. הנפקת אגרות חוב (סדרה טז')

ביום 29 במאי 2017 הנפיקה ישרס 126,784 אלפי ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') של ישרס, על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שפרסמה ישרס ביום 3 במאי 2016. תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ- 129,446 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה טז') תפרע בארבעה-עשר תשלומים כדלקמן: שישה תשלומים של 4% כל אחד מסך הקרן שיפרעו ביום 31 בינואר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023, ארבעה תשלומים של 9% כל אחד מסך הקרן שיפרעו ביום 30 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027, וארבעה תשלומים של 10% כל אחד מסך הקרן שיפרעו ביום 30 ביולי של כל אחת מהשנים 2028 עד 2031 (כולל). שיעור הריבית השנתית שנקבעה הינה 2.4% שתשולם פעמיים בשנה בימים 31 בינואר ו-30 ביולי החל מיום 30 ביולי 2017. קרן אגרות החוב (סדרה טז') והריבית בגינה תהיינה צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש מאי 2017 בגין חודש אפריל 2017.

אגרות החוב (סדרה טז') אינן ניתנות להמרה במניות ישרס. לישרס יש זכות לפידיון מוקדם על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה טז'), כפי שנקבע בשטר הנאמנות.

במהלך התקופה הרחיבה ישרס את אגרות החוב (סדרה טז') מעת לעת בהתאם לתשקיפי מדף המאושרים של ישרס, כך שאגרות החוב אשר הוקצאו במסגרת ההרחבה זהים לתנאיהן של אגרות חוב (סדרה טז'). יתרת אגרות החוב במחזור ליום תאריך המאזן 1,029,810 אלפי ע.ג.

באור 20: - אגרות חוב (המשך)

לפירוט אודות עמידת ישרס באמות המידה כפי שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ז) ראה סעיף ח' להלן.

#### 1. הנפקת אגרות חוב (סדרה יח')

ביום 24 בספטמבר 2019 הנפיקה ישרס 250,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') של ישרס על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שפרסמה ישרס ביום 17 באפריל 2019. תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ- 250,000 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב (סדרה יח') תפרע באחד-עשר תשלומים כדלקמן: עשרה תשלומים של 3% כל אחד מסך הקרן שיפרעו ביום 10 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2029 (כולל) ותשלום אחד אחרון של 70% מסך הקרן שיפרעו ביום 10 באפריל 2030. שעור הריבית השנתית שנקבעה הינה 0.84% שתשולם פעמיים בשנה בימים 10 באפריל ו- 10 באוקטובר החל מיום 10 באפריל 2020. קרן אגרות החוב (סדרה יח') והריבית בגינה תהיינה צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש ספטמבר 2019 בגין חודש אוגוסט 2019. לצורך הבטחת פירעון הקרן והריבית שיעבדה ישרס למחזיקי האג"ח את הנכס בנתניה המוחזק על ידי חברת הבת. ביום 5 באוגוסט, 2020 שיעבדה ישרס בנוסף את הנכס בפארק עוגן פתח תקוה במסגרת הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה. במסגרת הרחבת סדרה שביצעה ישרס ביום 12 ביולי 2023 שיעבדה ישרס כבטוחה נוספת את הנכס בנווה אילן.

במהלך התקופה הרחיבה ישרס את אגרות החוב (סדרה יח') מעת לעת בהתאם לתשקיפי מדף המאושרים של ישרס, כך שאגרות החוב אשר הוקצאו במסגרת ההרחבה זהים לתנאיהן של אגרות חוב (סדרה יח') לכל דבר ועניין. יתרת אגרות החוב במחזור ליום תאריך המאזן 739,712 אלפי ע.ג.

לפירוט אודות עמידת ישרס באמות המידה כפי שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה יח') ראה סעיף ח' להלן.

#### 2. הנפקת אגרות חוב (סדרה יט')

ביום 29 במרץ 2022 הנפיקה ישרס 278,485 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יט') של ישרס על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שפרסמה ישרס ביום 17 באפריל 2019. תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ- 278,485 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה יט') תפרע בארבעה-עשר תשלומים כדלקמן: שישה תשלומים של 6% כל אחד מסך הקרן שיפרעו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) ושמונה תשלומים של 8% כל אחד מסך הקרן שיפרעו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2029 עד 2036 (כולל). שעור הריבית השנתית שנקבעה הינה 1.5% שתשולם פעמיים בשנה בימים 31 במרץ ו- 30 בספטמבר החל מיום 30 בספטמבר 2022. קרן אגרות החוב (סדרה יט') והריבית בגינה תהיינה צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש מרץ 2022 בגין חודש פברואר 2022.

במהלך התקופה הרחיבה ישרס את אגרות החוב (סדרה יח') מעת לעת בהתאם לתשקיפי מדף המאושרים של ישרס, כך שאגרות החוב אשר הוקצאו במסגרת ההרחבה זהים לתנאיהן של אגרות חוב (סדרה יח') לכל דבר ועניין. יתרת אגרות החוב במחזור ליום תאריך המאזן 1,047,042 אלפי ע.ג.

לעניין של הנפקה בדרך הרחבת אגרת חוב (סדרה יט') בתקופת הדוח ראה סעיף ט' להלן.

לפירוט אודות עמידת ישרס באמות המידה כפי שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה יט') ראה סעיף ח' להלן.

באור 20: - אגרות חוב (המשך)

ח.

עמידת ישרס באמות מידה פיננסיות

להלן פירוט לעניין עמידת ישרס באמות המידה כפי שנקבעו במסגרת הנפקת, אגרות חוב (סדרה יד'), אגרות חוב (סדרה טו'), אגרות חוב (סדרה טז'), אגרת חוב (סדרה יח') ואגרות חוב (סדרה יט') וכן בהעמדת מסגרת אשראי לחברה בתאגיד בנקאי:

| ליום 31 בדצמבר 2025                                                                                | נדרש                       | סך ההון של ישרס (*)                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| כ- 4,719 מיליון ש"ח                                                                                | לא יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח |                                                       |
| 36.2%                                                                                              | לא יעלה על 70%             | היחס בין החוב פיננסי נטו לבין בסיס ההון (CAP) נטו**   |
| 7.4                                                                                                | לא יעלה על 16              | היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI של ישרס          |
| 44.7%                                                                                              | לא יפחת משיעור של 20%      | היחס שבין ההון העצמי של ישרס לבין סך המאזן של ישרס*** |
| (*) לעניין אגרות חוב (סדרה טו וטז') לא יפחת מ-800 מיליון ש"ח, סדרה יח' לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח. |                            |                                                       |
| (**) לגבי אגרות חוב (סדרה יד', טו' וטז' ויח') לא יעלה על שיעור של 75%.                             |                            |                                                       |
| (***) לגבי אגרות חוב (סדרה יד', טו' וטז') לא יפחת משיעור של 15%.                                   |                            |                                                       |

1. ביחס לאגרות החוב (סדרות יד' ו-טו') יצוין בנוסף, כי ישרס התחייבה שלא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום העולה על הרווח השנתי הנקי המיוחס לבעלי המניות של ישרס, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, שיצטבר החל מיום 1 בינואר 2011 ובניכוי חלוקות דיבידנד קודמות שבוצעו החל ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב של ישרס (מתייחס לסדרה יד'). כמו כן, מתחייבת ישרס שלא לבצע חלוקת דיבידנד כך שההון העצמי יקטן מסך של 950 מיליון ש"ח.

2. ביחס לאגרת חוב (סדרה טז') מתחייבת ישרס שלא לבצע חלוקת דיבידנד כך שההון העצמי של ישרס יקטן מסך של 1,100 מיליון ש"ח.

3. ביחס לאגרת חוב (סדרה יח') מתחייבת ישרס שלא לבצע חלוקת דיבידנד כך שההון העצמי יקטן מסך של 1,250 מיליון ש"ח.

4. ביחס לאגרת חוב (סדרה יט') מתחייבת ישרס שלא לבצע חלוקת דיבידנד כך שההון העצמי יקטן מסך של 1,950 מיליון ש"ח.

במהלך תקופת הדוח, ישרס הכריזה על חלוקת דיבידנד בגובה 223,777 אלפי ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 25(ב').

ליום 31 בדצמבר 2025 ישרס עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ט.

הרחבת סדרות סחירות בתקופת הדוח

ביום 30 ביוני 2025 הנפיקה ישרס, בדרך של הרחבת סדרות סחירות 550,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יט') של ישרס. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ- 565,890 אלפי ש"ח.

באור 20: - אגרות חוב (המשך)

י. דירוג האשראי של אגרות החוב של ישרס

להלן מובא דוח הדירוג העדכני שבידי ישרס:

ביום 1 בפברואר 2026 פרסמה ישרס דו"ח דירוג שהעבירה לידיה Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") במסגרתו הודיעה מעלות על המשך דירוג - (ilAA) באופן יציב לאגרות החוב (סדרה טו' ו- יח') של ישרס שבמחזור, המובטחות בשעבודים, וכן המשך דירוג - (ilAA) באופן יציב לישרס ולאגרות חוב (סדרות יד', טז' ו- יט') של ישרס שבמחזור.

ביום 21 באוגוסט 2025 פרסמה ישרס דוח דירוג שהעבירה לידיה מיידרוג במסגרתו הודיעה מיידרוג על הותרת דירוג AA2.IL באופן יציב לאגרות חוב המובטחות בשעבודים סדרות (טו' ו- יח') והותרת דירוג Aa3.il באופן יציב לישרס ולאגרות חוב שהנפיקה החברה ( יד', טז' ו- יט').

באור 21: - פקדונות

א. ההרכב:

| 31 בדצמבר     |               |
|---------------|---------------|
| 2024          | 2025          |
| אלפי ש"ח      |               |
| 24,959        | 24,906        |
| 3,593         | 2,069         |
| <u>21,366</u> | <u>22,837</u> |

פקדונות משוכרים (1)  
בניכוי – חלויות שוטפות

(1) פקדונות משוכרים

להבטחת תשלומי דמי שכירות שולמו על ידי השוכרים פקדונות על-פי חוזים. הפקדונות אינם נושאים ריבית.

ב. מועדי הפרעון לאחר תום תקופת הדיווח הינם כדלקמן:

| 31 בדצמבר     |
|---------------|
| 2025          |
| אלפי ש"ח      |
| 2,069         |
| 2,253         |
| 2,224         |
| 980           |
| 17,380        |
| <u>22,837</u> |
| <u>24,906</u> |

שנה ראשונה – חלויות שוטפות

שנה שניה  
שנה שלישית  
שנה רביעית  
שנה חמישית ואילך

באור 22: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

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

נכסים פיננסיים

|        |        |                                         |
|--------|--------|-----------------------------------------|
| 39,971 | 23,758 | מניות סחירות בשווי ההוגן דרך רווח והפסד |
| 51,849 | 57,808 | הלוואות וחייבים                         |

התחייבויות פיננסיות

|           |           |                                          |
|-----------|-----------|------------------------------------------|
| 3,917,173 | 4,157,568 | התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת |
|-----------|-----------|------------------------------------------|

ב. גורמי סיכון פיננסיים

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

האחראי לניהול הסיכונים בחברה הינו ר"ח אילן טוקר, המכהן כדירקטור בחברה. ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

1. סיכוני שוק

(א) סיכון מדד המחירים לצרכן

לישרס הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות אחרים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לקבוצה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושביגנו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו בסך של כ- 3,964,076 אלפי ש"ח נטו, ליום 31 בדצמבר 2025. מנגד לישרס הסכמי שכירות עם שוכרים אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל.

(ב) סיכון ריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך השנים 2022-23, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. חשיפת הקבוצה לריבית משתנה הינה זניחה. ליום 31 בדצמבר 2025 כל הלוואות ואגרות החוב לזמן ארוך נושאות ריבית קבועה.

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג) סיכון מחיר

לקבוצה השקעה זניחה במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך- מניות, המסווגת כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר בגינו הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה.

2. סיכון אשראי

ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 931,043 אלפי ש"ח ומזומן משועבד בסך של כ- 132 אלפי ש"ח.

הכנסות הקבוצה נובעות בעיקר מלקוחות בישראל. הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת הקבוצה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, בשל מדיניות הקבוצה, המבטיחה כי ההכנסות מתבצעות לרוב עם קבלת מס"ב או העברות בנקאיות או צ'קים לגבייה, ובתחום מכירת קרקעות ומלאי דירות מובטחות המכירות על ידי היחידות הנמכרות עצמן עד למסירתן, המתבצעת רק בגמר התשלום בעדן.

החברה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ולזמן ארוך ומכשירים פיננסיים אחרים במוסדות פיננסיים שונים. מדיניות החברה הינה ביזור השקעותיה בין המוסדות השונים. בהתאם למדיניות החברה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים.

3. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים, אגרות חוב והסכמי שכירות אחרים. ליום 31 בדצמבר 2025, צפוי ש- 9.9% מאמצעי המימון ייפרעו בטווח של שנה (ליום 31 בדצמבר 2024 – 9.6%). יצוין בנוסף כי לחברה יתרות מזומנים בסך של כ-931 מיליון ש"ח, מסגרות אשראי בגובה של כ- 150 מיליון ש"ח, מח"מ חוב ארוך ונכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 6.7 מיליארד ש"ח.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2025

| עד שנה   | משנה עד שנתיים | משנתיים עד 3 שנים | מ-3 שנים עד מ-4 שנים | מ-4 שנים עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ      |
|----------|----------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------|-----------|
| אלפי ש"ח |                |                   |                      |                    |            |           |
| 19,845   | 21,038         | 20,696            | 234,725              | -                  | -          | 296,304   |
| 21,213   | -              | -                 | -                    | -                  | -          | 21,213    |
| 119,611  | -              | -                 | -                    | -                  | -          | 119,611   |
| 489,268  | 881,463        | 371,827           | 394,037              | 1,091,086          | 945,545    | 4,173,226 |
| 649,937  | 902,501        | 392,523           | 628,762              | 1,091,086          | 945,545    | 4,610,354 |

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות אגרות חוב

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024

| עד שנה   | משנה עד שנתיים | משנתיים עד 3 שנים | מ-3 שנים עד 4 שנים | מ-4 שנים עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ      |
|----------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------|-----------|
| אלפי ש"ח |                |                   |                    |                    |            |           |
| 20,675   | 20,894         | 20,551            | 20,217             | 229,303            | -          | 311,640   |
| 15,668   | -              | -                 | -                  | -                  | -          | 15,668    |
| 96,982   | -              | -                 | -                  | -                  | -          | 96,982    |
| 436,231  | 449,251        | 810,396           | 310,995            | 318,556            | 1,549,963  | 3,875,392 |
| 569,556  | 470,145        | 830,947           | 331,212            | 547,859            | 1,549,963  | 4,299,682 |

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות אגרות חוב

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

| שווי הוגן |           | יתרה      |           | התחייבויות פיננסיות      |
|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------------|
| 31 בדצמבר |           | 31 בדצמבר |           |                          |
| 2024      | 2025      | 2024      | 2025      |                          |
| אלפי ש"ח  |           |           |           |                          |
| 3,510,974 | 3,828,660 | 3,653,197 | 3,902,237 | אגרות חוב (1)            |
| 281,113   | 270,634   | 288,236   | 279,975   | הלוואות בריבית קבועה (2) |

- (1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתום תקופת הדיווח (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).
- (2) רמה 2 שווי ההוגן המבוסס על שימוש בנתונים נצפיים.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, פיקדונות וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ד. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

31 בדצמבר 2025

| רמה 1    | נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד: מניות |
|----------|---------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח |                                                   |
| 23,758   |                                                   |



באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר 2024

|          |
|----------|
| רמה 1    |
| אלפי ש"ח |
| 39,971   |

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:  
מניות

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| מבחן רגישות לשינויים<br>בשיעורי ריבית |             |
| רווח (הפסד) מהשינוי                   |             |
| עליית ריבית                           | ירידת ריבית |
| של 2%                                 | של 2%       |
| אלפי ש"ח                              |             |
| -                                     | -           |
| 18                                    | (18)        |

2025

2024

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| מבחן רגישות לשינויים<br>במדד המחירים לצרכן |           |
| רווח (הפסד) מהשינוי                        |           |
| עליית מדד                                  | ירידת מדד |
| של 1%                                      | של 1%     |
| אלפי ש"ח                                   |           |
| 39,654                                     | (39,654)  |
| 36,239                                     | (36,239)  |

2025

2024

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

| ליום 31 בדצמבר 2024 |             |           |                           |                            | ליום 31 בדצמבר 2025 |             |           |                           |                            |                                                              |
|---------------------|-------------|-----------|---------------------------|----------------------------|---------------------|-------------|-----------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| סה"כ                | לא כספי/אחר | ללא הצמדה | בהצמדה למדד המחירים לצרכן | במטבע חוץ או בהצמדה לו (*) | סה"כ                | לא כספי/אחר | ללא הצמדה | בהצמדה למדד המחירים לצרכן | במטבע חוץ או בהצמדה לו (*) |                                                              |
| <u>נכסים</u>        |             |           |                           |                            |                     |             |           |                           |                            |                                                              |
| 816,376             | -           | 808,479   | -                         | 7,897                      | 931,043             | -           | 920,435   | -                         | 10,608                     | מזומנים ושווי מזומנים                                        |
| 129                 | -           | 129       | -                         | -                          | 132                 | -           | 132       | -                         | -                          | מזומן משועבד                                                 |
| 39,971              | -           | 39,971    | -                         | -                          | 23,758              | -           | 23,758    | -                         | -                          | השקעות לזמן קצר                                              |
| 6,233               | -           | 6,233     | -                         | -                          | 217                 | -           | 217       | -                         | -                          | פקדונות אצל נאמן לקוחות                                      |
| 18,625              | -           | 3,401     | 15,224                    | -                          | 31,984              | -           | 11,717    | 20,267                    | -                          | חייבים ויתרות חובה (כולל חייבים לזמן ארוך)                   |
| 32,949              | 5,958       | 7,811     | 18,680                    | 500                        | 25,965              | 326         | 13,524    | 11,368                    | 747                        |                                                              |
| 914,283             | 5,958       | 866,024   | 33,904                    | 8,397                      | 1,013,099           | 326         | 969,783   | 31,635                    | 11,355                     |                                                              |
| <u>התחייבויות</u>   |             |           |                           |                            |                     |             |           |                           |                            |                                                              |
| 194                 | -           | 194       | -                         | -                          | 81                  | -           | 81        | -                         | -                          | אשראי לזמן קצר ומשיכות יתר התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| 15,668              | -           | 15,668    | -                         | -                          | 21,213              | -           | 21,213    | -                         | -                          | זכאים ויתרות זכות מקדמות ופקדונות משוכרים                    |
| 97,758              | 776         | 61,973    | 34,196                    | 813                        | 148,170             | 734         | 113,853   | 32,770                    | 813                        | התחייבויות לא שוטפות ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)         |
| 33,904              | 8,945       | 24,959    | -                         | -                          | 33,073              | 8,167       | 24,906    | -                         | -                          |                                                              |
| 3,916,979           | -           | 293,431   | 3,623,548                 | -                          | 4,157,487           | -           | 193,411   | 3,964,076                 | -                          |                                                              |
| 4,064,503           | 9,721       | 396,225   | 3,657,744                 | 813                        | 4,360,024           | 8,901       | 353,464   | 3,966,846                 | 813                        |                                                              |

(\*) בעיקר בדולר ארה"ב.

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

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

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

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.

ח. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

| יתרה ליום<br>31<br>בדצמבר<br>2025 | שינויים<br>אחרים | תזרים<br>מזומנים | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2025 |                                       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| באלפי ש"ח                         |                  |                  |                               |                                       |
| 81                                | -                | (113)            | 194                           | הלוואות לזמן קצר                      |
| 278,349                           | 7,157            | (16,273)         | 287,465                       | הלוואות לזמן ארוך                     |
| 3,879,138                         | 79,846           | 169,778          | 3,629,514                     | אגרות חוב                             |
| 4,157,568                         | 87,003           | 153,392          | 3,917,173                     | סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון |
| יתרה ליום<br>31<br>בדצמבר<br>2024 | שינויים<br>אחרים | תזרים<br>מזומנים | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2024 |                                       |
| באלפי ש"ח                         |                  |                  |                               |                                       |
| 194                               | -                | (291)            | 485                           | הלוואות לזמן קצר                      |
| 287,465                           | 10,146           | (18,246)         | 295,565                       | הלוואות לזמן ארוך                     |
| 3,629,514                         | 92,039           | 228,158          | 3,309,317                     | אגרות חוב                             |
| 3,917,173                         | 102,185          | 209,621          | 3,605,367                     | סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון |

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות אחרות

| 31 בדצמבר |        |                                           |
|-----------|--------|-------------------------------------------|
| 2024      | 2025   |                                           |
| אלפי ש"ח  |        |                                           |
| 475       | 475    | רישום בפנקסי המקרקעין של דירות שנמכרו (1) |
| 15,963    | 15,226 | זכאים בגין דיבידנד                        |
| 1,643     | 1,671  | פקדון דיירים בגין דמי ניהול               |
| 18,081    | 17,372 |                                           |

(1) רישום בפנקסי המקרקעין של דירות שנמכרו

היתרה מייצגת את התחייבות של חברת הבת של ישרס וחברות מאוחדות שלה בגין רישום דירות שנמכרו על ידן בעבר וטרם נרשמו על שם רוכשיהם בלשכת רישום המקרקעין. היתרה נקבעת בהתאם להערכת עורכי הדין של חברה הבת של ישרס באשר לעלות הרישום הממוצעת של כל דירה.

באור 24: - התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות

א. תביעות משפטיות

| 31 בדצמבר |       |                |
|-----------|-------|----------------|
| 2025      | 2025  |                |
| אלפי ש"ח  |       |                |
| 15,650    | 2,000 | הליכים משפטיים |

(1) נגד ישרס וחברות הבנות שלה (כולל צדדי ג' שאינם קשורים לחברה) הוגשו תביעות משפטיות המסתכמות לסך של כ- 44 מיליון ש"ח (מתוכן כנגד ישרס וחברות הבנות שלה סך של כ- 6 מיליון ש"ח). לדעת הנהלת ישרס וחברות הבנות שלה ובהתבסס על חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, בוצעה הפרשה בספרים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

(2) ביום 26 בדצמבר 2024 התקבל פסק בוררות שקיבל תוקף בית משפט שעניינו בעיקר טענות על זכות לקבלת "מענקי תביעות" בגין הליכים משפטיים שניהלה חברת הבת של ישרס כנגד צדדי ג'. בהתאם לפסק הבוררות שילמה ישרס בחודש ינואר 2025 סך של כ- 13 מיליון ש"ח.

ב. ערבויות

לתום תקופת הדיווח לקבוצה קיימות ערבויות בנקאיות כדלקמן:

| אלפי ש"ח |      |                       |
|----------|------|-----------------------|
| 2025     | 2025 |                       |
| אלפי ש"ח |      |                       |
| 16,435   |      | ערבויות ביצוע ובדק    |
| 3,737    |      | ערבויות כספיות ואחרות |
| 20,172   |      |                       |

באור 24: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות1. הסכם העסקה וניהול

לגבי הסכם העסקה והסכם הניהול של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, ראה באור 29.

2. בדבר התקשרות ישרס צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 29.

3. ביום 7 במרץ 2024 קיבלה חברת הבת של ישרס הודעה כי זכתה במכרז שפרסם מינהל הדיור הממשלתי בחשב הכללי במשרד האוצר לשכירת שטחים עבור משרדי ממשלה ובית משפט בפתח תקווה. השוכר ישכור שטחים בהיקף של 20,500 - 26,000 מ"ר וכן 460 מקומות חניה וזאת בתמורה לדמי שכירות וניהול שנתיים בסך כולל של כ- 28-35 מיליון ש"ח. תקופת השכירות הינה ל-10 שנים כאשר לשוכר ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות (5 אופציות של שנה כל אחת). תקופת השכירות של בתי המשפט החלה במהלך רבעון השלישי של הדוחות, ותקופת השכירות בגין משרדי הממשל תחל במהלך המחצית השנייה של שנת 2026.

באור 25: - הון

א. הרכב הון המניות

| 31 בדצמבר 2025 ו-2024 |             |
|-----------------------|-------------|
| רשום                  | מונפק ונפרע |
| מספר המניות           |             |
| 10,000,000            | 6,401,362   |

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

כל המניות רשומות על שם ורשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. ישרס

1. ביום 19 במרץ 2018 החליט דירקטוריון ישרס על עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד של ישרס, החל משנת 2018 כך שהחל משנת 2018 תודיע ישרס, במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית, במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים, על סכום חלוקת הדיבידנד המינימאלי בגין אותה שנה. הדיבידנד האמור יחולק פעמיים בשנה, מחציתו בחודש יוני ומחציתו בחודש דצמבר של אותה שנה, וזאת בכפוף להחלטת דירקטוריון ישרס טרם כל חלוקה, להתחייבויות ישרס ולהתניות הפיננסיות בהן התקשרה ו/או תתקשר (אלו אשר תהיינה בתוקף בעת הרלוונטית), ובשים לב לפעילותה השוטפת של ישרס, תוכנית ההשקעות שלה, נזילותה וצרכיה, ובכפוף להוראות כל דין ובכלל זה מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. בנוסף החליט דירקטוריון ישרס, כי ברבעון הראשון לאחר סיומה של כל שנה קלנדרית, במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים, תשקול ישרס חלוקת דיבידנד נוסף בגין השנה שנסיימה, וזאת בנוסף לדיבידנדים שחולקו בגין אותה שנה בהתאם למדיניות הדיבידנד הנ"ל.

יובהר, כי אין לראות במדיניות הדיבידנד הנ"ל התחייבות של ישרס לבצע חלוקת דיבידנד, וזו תיבחן ותישקל בכל פעם, בנפרד, על ידי דירקטוריון ישרס. עוד יובהר, כי מדיניות הדיבידנד הנ"ל תהא ניתנת לשינוי ו/או ביטול על ידי דירקטוריון ישרס שאף יהא רשאי לקבל החלטות בדבר ביצוע חלוקות דיבידנד שונות מהאמור במדיניות הנ"ל (חלוקות גדולות יותר, קטנות יותר או אי ביצוע חלוקה כלל), לרבות חלוקות שאינן בדרך של תשלום דיבידנד במזומן, והכל בכפוף להוראות הדין.

באור 25: - הון (המשך)

2. בהמשך לעדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד של ישרס כאמור בסעיף ב' לעיל, החליט דירקטוריון ישרס ביום 23 במרץ 2025 על כוונת ישרס לחלק דיבידנד בגין שנת 2024 בסך כולל של כ- 148.9 מיליון ש"ח (30 ש"ח למניה). בפועל בחודש יוני 2025 שולם דיבידנד בסך של כ- 74.5 מיליון ש"ח (15 ש"ח למניה) ובחודש דצמבר 2025 סך של כ- 74.4 מיליון ש"ח (15 ש"ח למניה). בהמשך לאמור מובהר, כי ברבעון הראשון של שנת 2026, במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של ישרס לשנת 2025, תשקול ישרס חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025, וזאת בנוסף לדיבידנדים שחולקו בשנת 2025 בגין שנת 2025, ככל שיחולקו.

3. להלן פירוט חלוקת הדיבידנדים שישרס הכריזה וחילקה במזומן במהלך השנתיים האחרונות:

| שישרס           | תאריך חלוקה    | דיבידנד<br>באלפי ש"ח | חלק החברה | דיבידנד<br>למניה |
|-----------------|----------------|----------------------|-----------|------------------|
| 17 בנובמבר 2025 | 8 בדצמבר 2025  | 74,346               | 48,183    | 15               |
| 26 במאי 2025    | 22 ביוני 2025  | 74,519               | 48,183    | 15               |
| 23 במרץ 2025    | 10 באפריל 2025 | 74,912               | 48,183    | 15               |
| 17 בנובמבר 2024 | 8 בדצמבר 2024  | 74,933               | 48,183    | 15               |
| 27 במאי 2024    | 30 ביוני 2024  | 75,628               | 48,183    | 15               |
| 20 במרץ 2024    | 10 באפריל 2024 | 78,282               | 48,183    | 15               |

4. ביום 20 במרץ 2023 החליט דירקטוריון ישרס על אימוץ תכנית לרכישה עצמית של מניות ישרס בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023. ביום 20 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון ישרס להאריך את תוקף תוכנית הרכישה העצמית עד ליום 31 במרץ 2024. ביום 20 במרץ 2024 אישר דירקטוריון ישרס להאריך את תוקף תוכנית הרכישה העצמית עד ליום 31 בדצמבר 2024 הרכישות יבוצעו על פי שיקול דעתה הבלעדי של הנהלת ישרס, לרבות במסגרת המסחר בבורסה או מחוצה לו. כן יובהר, כי אין באימוץ התוכנית משום התחייבות לבצע רכישות בהיקף כלשהו של מניות ישרס. ביום 17 בנובמבר 2024 החליט דירקטוריון ישרס על אימוץ תוכנית לרכישה עצמית נוספת של מניות ישרס בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 במרץ 2025. ביום 23 במרץ 2025, אישר דירקטוריון ישרס להאריך את תוקף תוכנית רכישת מניות העצמית עד ליום 31 בדצמבר 2025, הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, כפי שיקבע על ידי הנהלת ישרס, אשר הוסמכה על ידי הדירקטוריון לרכוש את ניירות הערך. ישרס רכשה בהתאם לשני התוכניות נכון לתאריך המאזן ולמועד הדוח הכספי 449,648 ע.ג מניות בסך של כ- 321 מיליון ש"ח (בתקופת הדוח רכשה ישרס 41,282 ע.ג מניות בהיקף של כ- 33 מיליון ש"ח).

באור 26: - שעבודים

א. ישרס

1. התחייבויות ישרס לתאגידים בנקאיים ואחרים, כמפורט בבאורים 19 ו-20, וכן מסגרות אשראי מאושרות מתאגידים בנקאים מובטחות על ידי שעבודים קבועים על חלק מנכסי ישרס וזכויותיה.
2. להבטחת אגרות החוב (סדרה טו') של ישרס, שעבדה ישרס נכס ברמת החייל תל אביב (בבעלות חברה בת של ישרס) ונכס בפארק סיבל בראש העין.
3. להבטחת אגרות החוב (סדרה יח') של ישרס, שעבדה ישרס נכס בנתניה (בבעלות חברת בת של ישרס), נכס בפארק עוגן בפתח תקווה ונכס בנווה אילן.

באור 26: - שעבודים (המשך)

4. גופים מוסדיים

להבטחת התחייבויותיה של חברה בת של ישרס כלפי גופים מוסדיים רשמה החברה הבת של ישרס שעבודים כלהלן:

- משכנתא מדרגה ראשונה על חלק נכסי המקרקעין שלהן.
- שעבודים קבועים ושוטפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על חלק מהזכויות החוזיות במקרקעין, על כל הרכוש, הנכסים, זכויות מכל סוג שהוא ומוניטין.
- שעבודים קבועים ושוטפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על הזכויות לקבלת כספים והמחאה על דרך השעבוד מהשוכר העיקרי ומכל שאר השוכרים.
- שעבודים קבועים ושוטפים על חשבון הבנק של החברה הבת של ישרס וכן על ציוד וחומרים ועל תקבולים מרוכשים ו/או יחידות בנכס המקרקעין וכן על כספים המגיעים לישרס ממרכז השקעות.

היתרה המובטחת ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 278 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2024 כ- 287 מיליון ש"ח).

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| 2023                            | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח                        |      |      |

א. הכנסות מדמי שכירות, ניהול והפעלה של שטחים להשכרה ודירור מוגן

|                                       |                |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| דמי שכירות                            | 481,389        | 472,051        | 450,549        |
| דמי ניהול והכנסות אחרות ממבנים להשכרה | 78,615         | 75,724         | 72,987         |
|                                       | <u>560,004</u> | <u>547,775</u> | <u>523,536</u> |

ב. הכנסות ממכירה, ניהול ואחזקה של קרקעות, דירות ואחרות

|                     |               |                |               |
|---------------------|---------------|----------------|---------------|
| מכירת דירות למגורים | 16,804        | 80,413         | 40,342        |
| מכירת קרקעות        | -             | 69,899 (*)     | 5,736         |
| אחרות               | 4,750         | 4,769          | 14,434        |
|                     | <u>21,554</u> | <u>155,081</u> | <u>60,521</u> |

(\*) ראה באור 10(ב'4).

ג. עלות ההכנסות מניהול והפעלה של שטחים להשכרה ודירור מוגן

|                    |        |        |        |
|--------------------|--------|--------|--------|
| אחזקת מבנים להשכרה | 84,655 | 78,891 | 73,227 |
|--------------------|--------|--------|--------|

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |             |             |                                                              |
|---------------------------------|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| 2023                            | 2024        | 2025        |                                                              |
| אלפי ש"ח                        |             |             |                                                              |
|                                 |             |             | ד. עלות מכירה, ניהול ואחזקה של קרקעות, דירות ואחרות          |
| 4,493                           | 33,654      | -           | עלות הקרקעות                                                 |
| 23,626                          | 40,325      | 7,437       | עלות דירות                                                   |
| 3,295                           | 3,577       | 3,501       | עלות ניהול דירות                                             |
| 16,400                          | (21,735)    | -           | ירידת (עליית) ערך מלאי מקרקעין                               |
| 4,471                           | 2,080       | 1,119       | הוצאות אחרות                                                 |
| 52,285                          | 57,901      | 12,057      |                                                              |
|                                 |             |             | ה. הוצאות הנהלה וכלליות                                      |
| 7,186                           | 7,817       | 7,982       | ייעוץ ביקורת ומשפטיות                                        |
| 20,511                          | 20,258      | 20,934      | משכורת ונלוות                                                |
| 1,792                           | 1,892       | 2,059       | הוצאות אחזקת משרד                                            |
| 735                             | 1,348       | 1,443       | שכר דירקטורים והוצאות נלוות בכל הקבוצה                       |
| 583                             | 986         | 1,407       | פחת                                                          |
| (251)                           | 17          | 154         | חובות מסופקים ואבודים, נטו                                   |
| 1,035                           | 2,274       | 1,006       | שמאות                                                        |
| 2,256                           | 2,238       | 2,602       | תרומות                                                       |
| 3,965                           | 5,766       | 5,686       | אחרות                                                        |
| 37,812                          | 42,596      | 43,273      |                                                              |
|                                 |             |             | ו. הכנסות מימון                                              |
| 27,818                          | 28,727      | 36,414      | ריבית על פקדונות לזמן קצר                                    |
| 2,573                           | 16,863      | 1,323       | רווח מניירות ערך סחירים, נטו                                 |
| 900                             | -           | -           | שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי והשפעת מדידת התחייבות פיננסית |
| 1,907                           | 5,692       | 3,596       | הפרשי הצמדה, ריבית מס הכנסה ואחרות                           |
| 33,198                          | 51,282      | 41,333      |                                                              |
|                                 |             |             | ז. הוצאות מימון                                              |
| 18,951                          | 18,220      | 14,925      | הוצאות מימון מתאגידים בנקאיים ומוסדיים                       |
| 136,344                         | 162,736     | 153,040     | הוצאות מימון בגין אגרות חוב                                  |
| 2,088                           | 95          | 2,652       | הוצאות מימון אחרות ריבית מס הכנסה, נטו                       |
| (* 157,383)                     | (* 181,051) | (* 170,617) |                                                              |

(\*) בניכוי מימון שהוון לנכס בהקמה בסך של כ- 2,540 אלפי ש"ח (בשנת 2024 - 2,393 אלפי ש"ח, בשנת 2023 - 2,165 אלפי ש"ח).

באור 28: - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

שעור המס חברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו- 2023 הינו 23%.

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



באור 28: - מסים על ההכנסה (המשך)

**ב. הפסדים מועברים לצורכי מס**

1. לישרס ולחברות הבנות של ישרס הפסדים עסקיים מועברים לשנים הבאות לצורכי מס הכנסה בסך של כ- 767 מיליון ש"ח (מתוכם לא נוצרו מסים נדחים על סך של כ- 69 מיליון ש"ח), וכן הפסדי הון בסך של כ- 290 מיליון ש"ח שבגינם לא נוצרו מסים נדחים על סך של כ- 79 מיליון ש"ח. כמו כן הפסדי הון והפסדים ריאליים בגין ניירות ערך סחירים אשר לא נוצר בגינם נכס מסים נדחים בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

2. לחסין אש הפסד עסקי בסך של כ- 6.4 מיליון ש"ח, הפסד הון בסך של כ- 27 מיליון ש"ח והפסד מניות ערך סחירים בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח בגינם לא נוצרו מסים נדחים. בהמשך לאמור בביאור 14ב', בדבר מכירת חלק מזכויות חסין אש במקרקעין, קיזזה חסין אש מהשבח מקרקעין שנוצר מהמכירה, הפסדי הון מועברים משנים קודמות בסך של כ- 60.8 מיליון ש"ח.

**ג. הוצאות מימון, הנהלה וכלליות וניכוי בשל אינפלציה**

לחברות הבנות של ישרס יתרות הוצאות מימון, הנהלה וכלליות (על פי סעיף 118ד' לפקודת מס הכנסה) וניכוי בשל אינפלציה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח שיוחסו ליחידות עבודה המועברות לשנה הבאה, מתוכם נוצרו מסים נדחים על סך של כ- 25 מיליון ש"ח.

**ד. מסים נדחים**

ההרכב:

| דוחות רווח והפסד   |      |      | דוחות על המצב הכספי |      |
|--------------------|------|------|---------------------|------|
| לשנה שהסתיימה ביום |      |      | 31 בדצמבר           |      |
| 2023               | 2024 | 2025 | 2024                | 2025 |
| אלפי ש"ח           |      |      |                     |      |

**התחייבויות מסים נדחים**

נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה (1,305,436) (1,222,884) (82,552) (72,058) (77,786)

**נכסי מסים נדחים**

|                                        |          |              |         |         |
|----------------------------------------|----------|--------------|---------|---------|
| הפרשי עיתוי בין דוחות כספיים ומס הכנסה |          |              |         |         |
| 4,761                                  | (2,477)  | (1,069)      | 6,339   | 5,270   |
| 5,938                                  | 57,142   | (2,372)      | 211,598 | 209,226 |
| הפסדים מועברים לצורכי מס               |          |              |         |         |
| הפרשה לחובות מסופקים והטבות לעובדים    |          |              |         |         |
| (118)                                  | (44)     | (36)         | 218     | 182     |
| 10,581                                 | 54,621   | (3,477)      | 218,155 | 214,678 |
| 67,205                                 | (17,437) | (86,029) (*) |         |         |

הוצאות מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים, נטו (1,090,758) (1,004,729)

(\*) סך של 8,724 אלפי ש"ח נזקף לרווח כולל כנגד קרן הערכה מחדש.

באור 28: - מסים על ההכנסה (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

| 31 בדצמבר   |             |
|-------------|-------------|
| 2024        | 2025        |
| אלפי ש"ח    |             |
| 4,605       | 1,933       |
| (1,009,334) | (1,092,691) |
| (1,004,729) | (1,090,758) |

מסים נדחים – נכסים לא שוטפים  
מסים נדחים – התחייבויות לא שוטפות

ה. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום |         |         |
|--------------------|---------|---------|
| 31 בדצמבר          |         |         |
| 2023               | 2024    | 2025    |
| אלפי ש"ח           |         |         |
| 29,495             | 31,447  | 34,589  |
| 67,284             | 17,453  | 77,305  |
| 11,483             | (6,436) | (663)   |
| 108,262            | 42,464  | 111,231 |

מסים שוטפים  
מסים נדחים  
מסים בגין שנים קודמות

1. שומות מס

1. למרבית החברות בקבוצת ישרס הוצאו שומות הנחשבות סופיות עד וכולל שנות המס 2020 למעט המפורט להלן.
2. במהלך חודש דצמבר 2022 הגישה חברת הבת של ישרס בקשה לרשות המסים לשינוי מבנה פנימי בחברה הכולל מיזוג של חברה בת אחרת שלה לתוכה וזאת בתוקף מיום 31 בדצמבר 2022.
- בסוף חודש מרץ 2024 קיבלה החברה הבת של ישרס רסקו אישור של רשות המסים למיזוג בינה לבין חברה בת האחרת שלה. בהתאם לכך רשמה חברת הבת של ישרס נכס מס נדחה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (ראה גם סעיף ז').
3. בחודש ינואר 2024, חתמה חברה בת של ישרס על הסכם שומות לשנים 2018-2021. במסגרתו נדחה מועד מימוש הקרקע משנת 2020 לשנת 2023 וכן הונו הוצאות מימון לנכס שיוכרו על פני 10 שנים. כתוצאה מההסכם נוספה לחברה הבת של ישרס הכנסה חייבת בסך של כ- 52 מיליון ש"ח ומנגד הוגדלו הפסדים מועברים בסכום זה שבגינם נרשמו מסים נדחים.
4. בהמשך לדיון שומות שנוהל בין פקיד השומה לחברה בת של ישרס, הוציא פקיד השומה בחודש ינואר 2025 שומה לפי מיטב שפיטה לשנות המס 2018-2021 בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה וריבית אשר נובע בעיקר מהפרשי עיתוי.
- החברה הבת של ישרס הגישה ערר כנגד הצו הנ"ל לבית משפט המחוזי.
- חברת הבת של ישרס רשמה הפרשה בספרים בהתאם ליועציה המשפטיים.

באור 28: - מסים על ההכנסה (המשך)

מס תיאורטי ז.

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח או הפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |              |          |                                                              |
|---------------------------------|--------------|----------|--------------------------------------------------------------|
| 2023                            | 2024         | 2025     |                                                              |
| אלפי ש"ח                        |              |          |                                                              |
| 608,851                         | 603,775      | 529,607  | רווח לפני מסים על ההכנסה                                     |
| 23%                             | 23%          | 23%      | שיעור המס הסטטוטורי                                          |
| 140,036                         | 138,868      | 121,810  | מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי                             |
| 2,677                           | (9,235)      | 1,825    | הוצאות לא מוכרות והכנסות פטורות                              |
| (*) 11,482                      | (6,435)      | (663)    | מסים בגין שנים קודמות                                        |
| (22,929)                        | (**)(53,081) | -        | יצירת מסים נדחים לראשונה ועדכון מס נדחה                      |
| 2,525                           | (3,030)      | 7,986    | הפרשים זמניים והפסדים שלא נוצרו בגינם מסים נדחים הפרשי עיתוי |
| (1,225)                         | 1,540        | -        | ניצול הפסדים מועברים שבגינם לא נוצרו בעבר מסים נדחים         |
| (24,304)                        | (26,163)     | (19,727) | השפעת האינפלציה                                              |
| 108,262                         | 42,464       | 111,231  | מסים על ההכנסה                                               |
| 18%                             | 7%           | 21%      | שיעור מס אפקטיבי ממוצע                                       |
|                                 |              |          | (*) ראה סעיף ו(3).                                           |
|                                 |              |          | (**) ראה סעיף ו(2).                                          |

באור 29: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. החברה

סכומים שנזקפו לרווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |                                               |
|---------------------------------|------|------|-----------------------------------------------|
| 2023                            | 2024 | 2025 |                                               |
| אלפי ש"ח                        |      |      |                                               |
| -                               | 122  | 125  | הוצאות הנהלה וכלליות                          |
| -                               | 484  | 568  | שכר ונלוות ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה (1) |
| -                               | -    | -    | שכר דירקטורים שאינם מועסקים כולל ביטוח (2)    |
| -                               | 1    | 1    | מספר בעלי העניין המועסקים בחברה (1)           |
| -                               | 4    | 4    | מספר הדירקטורים המקבלים שכר (2)               |

באור 29: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

## ב. ישרס

1. ביום 27 באפריל 2025 החליט דירקטוריון ישרס (לאחר אישורה של ועדת התגמול) לאשר מחדש כי תנאי ביטוח אחריות נושאי המשרה של ישרס ימשיכו לחול על מר איזנברג, בתוקף החל מיום 1 ביולי 2022, וזאת בהתאם לתקנה 11 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. תנאי הביטוח אשר אושרו מחדש למר איזנברג זהים לתנאי הביטוח של יתר נושאי המשרה והדירקטורים בישרס.

2. ביום 20 במאי 2024 החליטה אסיפת בעלי המניות של ישרס, בהמשך לאישור דירקטוריון ישרס מיום 20 במרץ 2024 ואישורה של ועדת התגמול מיום 17 במרץ 2024, לאשר המשך התקשרות ישרס בהסכם עם חברה פרטית ("חברת הניהול") בשליטתו של מר שלמה איזנברג, מבעלי השליטה בחברה כאמור, לפיו יוענקו לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמצעות מר שלמה איזנברג, לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום 1 במאי 2024, שעיקריה הינם כמפורט להלן:

חברת הניהול תעמיד לישרס שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, באמצעות מר שלמה איזנברג, בהיקף המקביל ל- 65% משרה, וזאת בתמורה לתשלום דמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, כנגד חשבונית מס כדין, אשר יהיו צמודים למדד חודש מאי 2018 (ובכל מקרה לא יפחתו מהסכום האמור).

בנוסף, חברת הניהול תהא זכאית לתשלום תגמול משתנה (בנוס שנתית), ביחס לשנים 2024 עד 2026 (כולל), כמפורט להלן: 6% מסך ה- FFO העודף של ישרס בכל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל), כאשר "סך ה- FFO העודף של ישרס בכל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל)" יהא סך ה- FFO השנתי של ישרס בכל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל) העולה על סך של 180 מיליון ש"ח. הבונוס השנתי יוגבל לסך שנתי מקסימאלי (בגין כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל)) של 1.7 מיליון ש"ח. בהתאם לנוסחה האמורה, זכאי מר שלמה איזנברג בגין שנת 2025 לבונוס השנתי בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח.

3. ביום 3 ביוני 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של ישרס את מדיניות התגמול העדכנית של ישרס לנושאי המשרה, בתוקף לשלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה.

4. ביום 16 בדצמבר 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של ישרס את תנאי כהונתו והעסקתו של מר עדי דנה כמנכ"ל ישרס, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2020, מועד תחילת כהונתו כמנכ"ל ישרס. בימים 23 במאי 2022 ו- 20 במאי 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של ישרס את עדכון תנאי העסקתו של מר עדי דנה כמנכ"ל ישרס. יצוין, כי מר דנה סיים את כהונתו בישרס ביום 31 במאי 2025.

5. ביום 1 ביוני 2025 החל מר אלקסנדר חפץ את כהונתו כמנכ"ל ישרס. בהתאם לאישורה של האסיפה הכללית של ישרס, מר חפץ יהא זכאי לשכר החודשי ברוטו של 105 אלפי ש"ח. החל מיום 1 ביוני 2026 יעודכן שכרו החודשי ברוטו לסך של 111 אלפי ש"ח, והחל מיום 1 ביוני 2027 יעודכן שכרו החודשי ברוטו לסך של 117 אלפי ש"ח. הסכומים הנ"ל צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, מר חפץ זכאי לתנאים סוציאליים והטבות שאינם חורגים מהמקובל, וכן להחזר הוצאות רכב בסך חודשי של 12 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

מר חפץ יהא זכאי לבונוס שנתי הנגזר משווי מניית ישרס, כאשר בגין שנת 2025 יהא זכאי מר חפץ לבונוס שנתי בסך שבין 145,000 ש"ח לבין 410,000 ש"ח, ובגין שנת 2026 ואילך הבונוס השנתי לא יפחת מסך של 250 אלפי ש"ח ולא יעלה על סך של 700 אלפי ש"ח.

באור 29: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

6. במהלך הרבעון השני של שנת 2020 חתמה חברה הבת של ישרס על הסכם שכירות עם קבוצת מלם תים בשטח של כ- 16,700 מ"ר נטו ו- 500 מקומות חניה וכ- 225 מ"ר של מחסנים בנכס בפארק גיסין, פתח תקוה, אשר נמסרו למלם תים בחודש יולי 2022. תקופת השכירות הינה בת 10 שנים וכן ניתנו שלוש תקופות נוספות ועוקבות לשיקול דעת מלם-תים (שתי תקופות בנות 5 שנים ותקופה אחרונה בת כ- 4 שנים). הסכם השכירות נחתם בהתאם למחירי השוק.

בנוסף, ניתנה לקבוצת מלם תים אופציה (ללא תמורה) למשך שנתיים ממועד ההתקשרות לשכור שטחים נוספים בהיקף של כ- 5,800 מ"ר באותם תנאים וכן אופציה (בתמורה), למשך שנתיים נוספות, לשכור שטחים בהיקף של עד כ- 3,500 מ"ר (מתוך השטחי הנ"ל) באותם תנאים. במהלך שנת 2024 הודיעה קבוצת מלם תים על ויתור האופציה בתמורה הנ"ל.

בימים 14 במרץ 2022 ו- 22 במרץ 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון ישרס, בהתאמה, את עדכון הסכם השכירות במסגרתו, בין היתר, הודיעה מלם-תים על מימוש חלק מהשטחים הנוספים, כך שלאחר העדכון השטח המושכר העדכני הינו כ- 18,935 מ"ר (ברוטו).

בנוסף, בימים 15 באוגוסט 2024 ו- 18 באוגוסט 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון ישרס, בהתאמה, את עדכון הסכם השכירות כך שמלם-תים תשיב לישרס 1,323 מ"ר ברוטו משטח המושכר, וכן את החלק היחסי של החניות המיוחס לשטח הנ"ל, וזאת בתוקף החל מיום 1 באוגוסט 2024. השטח המושכר העדכני הינו כ- 17,612 מ"ר.

לחברות הבנות של ישרס הסכמי שכירות עם חברות מקבוצת מלם תים בע"מ, בשטח כולל נוסף של כ- 7,735 מ"ר. הסכמי שכירות נערכו בהתאם לתנאי שוק במועד ההתקשרות והכנסות השכירות הינם בסכומים שאינם מהותיים ביחס לכלל היקף פעילות הקבוצה.

באור 30: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים ולה שני מגזרי פעילות עיקריים כדלקמן:

- נדל"ן מניב - הפעילות מרוכזת בישראל וכוללת השכרת נכסים בפארקים לתעשיות עתירות ידע, משרדים, תעשייה ואחסנה, מרכזים מסחריים.
- נדל"ן למגורים - הפעילות כוללת בעיקר מכירת מלאי דירות, השבחה ומכירה של ולמכירה קרקעות בבעלותה המיועדים למבני מגורים.

ביצועי המגזרים (רווח (הפסד) מגזרי) מוערכים בהתבסס על רווח תפעולי כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 30: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרים

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר 2025 |         |                          |               |                                |
|--------------------------------------|---------|--------------------------|---------------|--------------------------------|
| סה"כ                                 | אחר     | נדל"ן למגורים<br>ולמכירה | נדל"ן<br>מניב |                                |
| אלפי ש"ח                             |         |                          |               |                                |
| 581,558                              | 537     | 21,017                   | 560,004       | הכנסות מלקוחות חיצוניים        |
| 484,846                              | 16      | 9,481                    | 475,349       | רווח גולמי                     |
| 224,929                              | -       | -                        | 224,929       | שערוך נדל"ן להשקעה             |
| 667,150                              | (976)   | 1,661                    | 666,465       | תוצאות המגזר                   |
| (3,033)                              |         |                          |               | הוצאות הנהלה וכלליות לא מוקצות |
| (129,284)                            |         |                          |               | הוצאות מימון, נטו              |
| (5,226)                              |         |                          |               | הוצאות אחרות, נטו              |
| 529,607                              |         |                          |               | רווח לפני מסים על הכנסה        |
| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר 2024 |         |                          |               |                                |
| סה"כ                                 | אחר     | נדל"ן למגורים<br>ולמכירה | נדל"ן<br>מניב |                                |
| אלפי ש"ח                             |         |                          |               |                                |
| 702,856                              | 635     | 154,446                  | 547,775       | הכנסות מלקוחות חיצוניים        |
| 566,064                              | (569)   | 97,749                   | 468,884       | רווח גולמי                     |
| 223,581                              | -       | -                        | 223,581       | שערוך נדל"ן להשקעה             |
| 747,677                              | (1,312) | 91,486                   | 657,503       | תוצאות המגזר                   |
| (2,921)                              |         |                          |               | הוצאות הנהלה וכלליות לא מוקצות |
| (129,769)                            |         |                          |               | הוצאות מימון, נטו              |
| (11,212)                             |         |                          |               | הוצאות אחרות, נטו              |
| 603,775                              |         |                          |               | רווח לפני מסים על הכנסה        |
| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר 2023 |         |                          |               |                                |
| סה"כ                                 | אחר     | נדל"ן למגורים<br>ולמכירה | נדל"ן<br>מניב |                                |
| אלפי ש"ח                             |         |                          |               |                                |
| 584,057                              | 876     | 59,645                   | 523,536       | הכנסות מלקוחות חיצוניים        |
| 458,545                              | (1,479) | 9,715                    | 450,309       | רווח גולמי                     |
| 317,455                              | -       | -                        | 317,455       | שיערוך נדל"ן להשקעה            |
| 736,689                              | (2,722) | 3,360                    | 736,051       | תוצאות המגזר                   |
| (583)                                |         |                          |               | הוצאות הנהלה וכלליות לא מוקצות |
| (124,185)                            |         |                          |               | הוצאות מימון, נטו              |
| (3,070)                              |         |                          |               | הוצאות אחרות, נטו              |
| 608,851                              |         |                          |               | רווח לפני מסים על הכנסה        |

באור 30: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע נוסף

| 31 בדצמבר 2025 |       |                             |               |                  |
|----------------|-------|-----------------------------|---------------|------------------|
| סה"כ           | אחר   | נדל"ן<br>למגורים<br>ולמכירה | נדל"ן<br>מניב |                  |
| אלפי ש"ח       |       |                             |               |                  |
| 10,565,333     | 6,610 | 283,689 (*)                 | 10,275,034    | נכסי המגזר       |
| 296,233        |       |                             |               | נכסים לא מוקצים  |
| 10,861,566     |       |                             |               | סה"כ נכסים       |
| 5,453,524      | 472   | 208,128                     | 5,244,924     | התחייבויות המגזר |
| 280,346        |       |                             |               | השקעות הוניות    |
| 1,407          |       |                             |               | פחת והפחתות      |

(\*) ליום 31 בדצמבר 2025 מורכב ממלאי מקרקעין, קרקעות וזכויות בקרקע ומלאי דירות בסך של כ- 251 מיליון ש"ח ואחרים בסך של כ- 33 מיליון ש"ח.

| 31 בדצמבר 2024 |        |                       |            |                  |
|----------------|--------|-----------------------|------------|------------------|
| סה"כ           | אחר    | נדל"ן למגורים ולמכירה | נדל"ן מניב |                  |
| אלפי ש"ח       |        |                       |            |                  |
| 9,978,894      | 8,012  | 235,707 (*)           | 9,735,175  | נכסי המגזר       |
| 185,010        |        |                       |            | נכסים לא מוקצים  |
| 10,163,904     |        |                       |            | סה"כ נכסים       |
| 5,089,488      | 14,564 | 131,411               | 4,943,513  | התחייבויות המגזר |
| 211,618        |        |                       |            | השקעות הוניות    |
| 986            |        |                       |            | פחת והפחתות      |

(\*) ליום 31 בדצמבר 2024 מורכב ממלאי מקרקעין, קרקעות וזכויות בקרקע ומלאי דירות בסך של כ- 202 מיליון ש"ח ואחרים בסך של כ- 34 מיליון ש"ח.

באור 31: - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                    |          |                    |          |                    |
|------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|
| 2023                         |                    | 2024     |                    | 2025     |                    |
| רווח נקי                     | כמות מניות משוקללת | רווח נקי | כמות מניות משוקללת | רווח נקי | כמות מניות משוקללת |
| אלפי ש"ח                     | אלפים              | אלפי ש"ח | אלפים              | אלפי ש"ח | אלפים              |
| 284,111                      | 6,401              | 336,273  | 6,401              | 252,810  | 6,401              |
| -                            | -                  | -        | -                  | -        | -                  |
| 284,111                      | 6,401              | 336,273  | 6,401              | 252,810  | 6,401              |

כמות מניות והרווח הנקי בניכוי – מניות המוחזקות על ידי החברה וחברות מאוחדות והנפקת זכויות

לצורך חישוב רווח נקי בסיסי ומדולל

באור 32: - אירועים לאחר תאריך המאזן

החברה:

ביום 30 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15 ש"ח למניה אשר יסתכם לסך כולל של כ- 96 מיליון ש"ח.

ישרס:

א. ביום 23 במרץ 2026, אישר דירקטוריון ישרס חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 15 ש"ח למניה אשר יסתכם לסך כולל של כ- 74.3 מיליון ש"ח.

ב. בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של ישרס כאמור בבאור 24ב(1), החליט דירקטוריון ישרס ביום 23 במרץ 2026 על כוונת החברה לחלק דיבידנד בגין שנת 2026 בסך כולל של כ- 148.6 מיליון ש"ח (30 ש"ח למניה), אשר מחציתו תשולם בחודש יוני 2026 בסך של כ- 74.3 מיליון ש"ח (15 ש"ח למניה) ומחציתו בחודש דצמבר 2026 בסך של כ- 74.3 מיליון ש"ח (15 ש"ח למניה).

מובהר, כי האמור בסעיף זה לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות הדיבידנד של ישרס בגין שנת 2026 בלבד המותנית בהחלטות ספציפיות של דירקטוריון ישרס טרם כל חלוקה. עוד יובהר, כי דירקטוריון ישרס יהא רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות הדין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל בגין שנת 2026 ו/או לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל. בהמשך לאמור מובהר, כי ברבעון הראשון של שנת 2027, במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של ישרס לשנת 2026, תשקול ישרס חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2026, וזאת בנוסף לדיבידנדים שחולקו בשנת 2026 בגין שנת 2026, ככל שיחולקו.

ג. ביום 23 במרץ 2026 החליט דירקטוריון ישרס על אימוץ תוכנית לרכישה עצמית של מניות ישרס בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026.



רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2025

חברות אשר דוחותיהן מאוחדים בדוחות הכספיים:

| שיעור<br>החזקה<br>% |
|---------------------|
| 64.8                |
| 100.0               |

ישרס - חברה להשקעות בע"מ  
חסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990) בע"מ

לרשימת החברות המוחזקות ע"י ישרס - חברה להשקעות בע"מ ראה דוחות כספיים מאוחדים של ישרס - חברה להשקעות בע"מ לשנת 2025.

| שיעור<br>החזקה<br>% |
|---------------------|
|---------------------|

א. ישרס - חברה להשקעות בע"מ

|     |                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 100 | 1. <u>חברות פעילות אשר דוחותיהן מאוחדים בדוחות הכספיים באיחוד מלא מקום התשובות והפעילות בישראל</u> |
| 100 | דירות עם בע"מ                                                                                      |
| 100 | בני מיכל (עתודות) בע"מ                                                                             |
| 100 | ישרס (נכסים ופיתוח) בע"מ                                                                           |
| 100 | ישרס (נהול ואחזקה) בע"מ                                                                            |
| 74  | ג.ט.י הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ                                                                   |
| 100 | רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ                                                           |
| 87  | נכסי הר חוצבים בע"מ (1)                                                                            |
| 100 | עוגן נדל"ן מניב בע"מ                                                                               |
| 100 | 2. <u>חברות פעילות אשר דוחותיהן מאוחדים בדוחות הכספיים באיחוד מלא מקום התשובות והפעילות רוסיה</u>  |
| 100 | Zemtorg Limited                                                                                    |
| 100 | Zemtorg Ug LLC                                                                                     |
| 100 | Zemtorg Sever LLC                                                                                  |
| 100 | Zemtorg Vostok LLC                                                                                 |
| 100 | Zemtorg Zapad LLC                                                                                  |
| 100 | Zemtorg Terra LLC                                                                                  |

ב. חברות פעילות בבעלות רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ (\*)

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 100 | רסקו ניהול ופיתוח בע"מ |
| 70  | כתר דוד ניהול בע"מ     |

(1) המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה ו-50% על ידי ג.ט.י - הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ.  
(\*) מקום הפעילות והתשובות של חברות הקבוצה בישראל.

-----

## דוח תקופתי 2025

### פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

|                           |                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------|
| שם החברה:                 | ישרס אחזקות בע"מ (להלן: "החברה" או "התאגיד") |
| מס' חברה ברשם:            | 51-663238-7                                  |
| כתובת:                    | אבשלום גיסין 53, פתח תקווה, 4922450          |
| טלפון:                    | 03-7130200 ; פקס: 03-5606955                 |
| תאריך הדוח על המצב הכספי: | 31 בדצמבר 2025                               |
| תאריך הדוח:               | 30 במרץ 2026                                 |
| תקופת הדוח:               | השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025            |

**תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך**

לא רלוונטי.

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות הבנות (הפעילות) ובחברות כלולות ליום 31.12.2025**

להלן רשימת ההשקעות של החברה בכל אחת מחברות הבנות (הפעילות) והחברות הכלולות שלה נכון ליום 31.12.2025 :

| שם החברה                                            | סוג נייר הערך וערכו הנקוב | כמות מוחזקת | שיעור החזקה ב- % | שיעור מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים ב- % | הלוואות (אלפי ש"ח) | שער נייר הערך בתאריך הדוח על המצב הכספי (במידה ונייר הערך נסחר בבורסה) באגורות | ערכם בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|-------------|------------------|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| ישרס חברה להשקעות בע"מ ("ישרס")                     | מניה רגילה 1 ש"ח ע.ג.     | 3,212,194   | 64.84            | 64.84                                           | -                  | 98,450                                                                         | 3,059,938                                        |
| חסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990) בע"מ ("חסין אש") | מניה רגילה 1 ש"ח ע.ג.     | 3,973,786   | 100              | 100                                             | -                  | -                                                                              | 858                                              |

## **תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בתקופת הדוח**

אין.

## **תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות מהן**

להלן פירוט הרווח (ההפסד) הכולל של כל חברה בת (פעילה) של החברה בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

| שם החברה                      | רווח (הפסד) | רווח (הפסד) כולל אחר | רווח (הפסד) כולל לשנה | ריבית והצמדה | דמי ניהול ויזום | דיבידנד |
|-------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|--------------|-----------------|---------|
| לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 |             |                      |                       |              |                 |         |
| ישרס                          | 386,606     | 29,046               | 415,652               | -            | -               | -       |
| חסין אש                       | (587)       | -                    | (587)                 | -            | -               | -       |

## **תקנה 14: רשימת הלוואות**

ביום 21 במאי 2025 התקשרה החברה עם צד ג' ("הלוואה") בהסכם הלוואה לפיו תעמיד ללווה הלוואה בסך כולל של עד 48 מיליון ש"ח ("ההלוואה" או "הסכם ההלוואה") בקשר לחטיבות קרקע בשטח כולל של כ- 895 דונמים הנמצאות בתחום המועצה אזורית בני שמעון ובדרום מזרח העיר באר שבע. מדובר בקרקע פרטית ריקה ופנויה ביעודים שונים, בין היתר, קרקע למרכז לוגיסטי, פיתוח עירוני, נופש מטרופוליני וחקלאי.

נקבע, כי ההלוואה תחולק לשתי מסגרות אשראי, האחת בסך של עד 7 מיליון ש"ח המיועדת בעיקר לקידום תכניות והשבחת הקרקע אשר ניתנת למשיכה עד 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה (עד 7 משיכות בסכום שלא יפחת מ- 0.5 מיליון ש"ח בגין כל משיכה) ("מסגרת האשראי הראשונה"), והשנייה בסך של 41 מיליון ש"ח המיועדת בעיקר למימון תשלום יתרת התמורה בגין הקרקע אשר ניתנת למשיכה (אחת) עד שנה ממועד חתימת הסכם ההלוואה ("מסגרת האשראי השנייה").

ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, והיא תישא ריבית שנתית בשיעור של 12%, בתוספת מע"מ, המחושבת על בסיס חצי שנתי, אשר תשולם בתום תקופת ההלוואה, זאת למעט במקרה בו תבחר הלווה לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדו"ח משך הלווה מתוך מסגרת האשראי הראשונה סך של כ- 3 מיליון ש"ח. למען שלמות התמונה יצוין, כי נכון למועד פרסום הדו"ח הלווה טרם משך את מסגרת האשראי השנייה.

לפרטים נוספים ר' הדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 21 במאי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-035732), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

## **תקנה 20: מסחר בבורסה**

לא רלוונטי.

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (החברה או בתאגיד שבשליטתה), וכן שלושת נושאי המשרה כאמור בחברה. כמו כן, יובאו פרטים בדבר תגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025 (באלפי ש"ח):

| סך הכל<br>לשנת<br>2025 | תמלוגים אחרים |            |       | תגמולים עבור שירותים <sup>(1)</sup> |      |          |           |                   |       | פרטי מקבל התגמולים |                         |           |                                                                |                                |
|------------------------|---------------|------------|-------|-------------------------------------|------|----------|-----------|-------------------|-------|--------------------|-------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                        | אחר           | דמי שכירות | ריבית | אחר                                 | עמלה | דמי יעוץ | דמי ניהול | תשלום מבוסס מניות | מענק  | שכר <sup>(2)</sup> | שיעור החזקה בחון התאגיד | היקף משרה | תפקיד                                                          | שם                             |
| 3,255                  | -             | -          | -     | -                                   | -    | -        | 1,555     | -                 | 1,700 | -                  | 44.99% <sup>(3)</sup>   | 65%       | מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה, וכן יו"ר דירקטוריון פעיל של ישרס | מר שלמה איזנברג <sup>(2)</sup> |
| 1,430                  | -             | -          | -     | -                                   | -    | -        | -         | -                 | 410   | 1,020              | -                       | מלאה      | מנכ"ל ישרס (החל מיוני 2025)                                    | מר אלקסנדר חפץ <sup>(4)</sup>  |
| 1,295                  | -             | -          | -     | -                                   | -    | -        | -         | -                 | 190   | 1,105              | -                       | מלאה      | מנהל כספים של החברה ושל ישרס                                   | מר אורי פרוכטמן <sup>(5)</sup> |
| 1,174                  | -             | -          | -     | -                                   | -    | -        | -         | -                 | 100   | 1,074              | -                       | מלאה      | מהנדס ראשי של ישרס                                             | מר אלון פילי <sup>(6)</sup>    |
| 810                    | -             | -          | -     | -                                   | -    | -        | -         | -                 | -     | 810                | -                       | מלאה      | מנכ"ל ישרס לשעבר (עד יוני 2025)                                | מר עדי דנה <sup>(7)</sup>      |
| 693                    | -             | -          | -     | -                                   | -    | -        | 693       | -                 | -     | -                  | -                       | -         | -                                                              | דירקטורים <sup>(8)</sup>       |

- (1) סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה. סכומי השכר כוללים את עלות הרכיבים הנלווים לשכר לרבות אחזקת רכב.
- (2) לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו של מר איזנברג, לרבות המענק השנתי מישרס אשר אושר לו בגין שנת 2025, ר' תקנות 21(א) ו-26 להלן. יצוין, כי דמי הניהול כוללים את העלות לישרס בגין העמדת רכב למר איזנברג בשנת 2025.
- (3) לפרטים ר' תקנה 24 להלן.
- (4) לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו של מר חפץ, לרבות מענק שנתי מישרס לו הוא היה זכאי בגין שנת 2025, ר' תקנות 21(ב) ו-26א להלן.
- (5) לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר פרוכטמן, ר' תקנה 21(ג) להלן.
- (6) לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר פילי, ר' תקנה 21(ד) להלן.
- (7) לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר דנה, ר' תקנה 21(ה) להלן.
- (8) גמול הניתן לכלל הדירקטורים בחברה בגין שנת 2025 והוצאות הנלוות אליו, שאינו חורג מהמקובל. הסכום הנ"ל הינו סכום כולל לגבי כל הדירקטורים יחד (לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בחברה ר' תקנה 26 להלן). יצוין, כי הסכום הנ"ל כולל סך של כ- 95 אלפי ש"ח בגין ביטוח אחריות נושאי משרה. יובהר, כי הסכום הנ"ל כולל את גמול הדירקטורים ששולם למר שלמה איזנברג בשנת 2025 (שהינו זהה לגמול המשולם לכל יתר הדירקטורים של החברה). יצוין, כי כל הדירקטורים בחברה זכאים לתשלום גמול דירקטורים בהתאם למפורט בתקנה 21(ז) להלן.

## א. להלן פרטים אודות תנאי ההתקשרות עם מר שלמה איזנברג

(1) מר שלמה איזנברג, בעל השליטה בחברה, מכחן החל מיום 1 במאי 2018 כיו"ר דירקטוריון פעיל של ישרס וכן כיו"ר הדירקטוריון במרבית החברות הבנות של ישרס, לרבות בעוגן וג.ט.י, כאשר עד ליום 30 באפריל 2018 כהן מר איזנברג כמנהל עסקים ראשי של ישרס ודירקטור (בנוסף לכהונתו כיו"ר הדירקטוריון במרבית החברות הבנות של ישרס כאמור). היקף העמדת שירותי יו"ר הדירקטוריון הפעיל הינו בהיקף המקביל ל- 65% משרה.

### תגמול קבוע ורכב

ביום 20 במאי 2024 האסיפה הכללית של ישרס אישרה להאריך את התקשרות ישרס בהסכם עם חברה פרטית בשליטתו של מר שלמה איזנברג, לפיו מוענקים לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמצעות מר איזנברג, לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום 1 במאי 2024, כאשר בתמורה לכך זכאי מר איזנברג לדמי ניהול חודשיים בסך של 119 אלפי ש"ח<sup>1</sup>, בתוספת מע"מ, כנגד חשבונית מס כדין. יובהר, כי מר איזנברג לא זכאי לגמול דירקטורים מישרס. בהתאם לתנאי ההתקשרות מעמידה ישרס לרשות מר איזנברג רכב ונושאת ב- 65% מההוצאות הכרוכות בשימוש בו ובאחזקתו (כולל גילום מס במידה שחל), למעט תשלום קנסות<sup>2</sup>. ההתקשרות הינה לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 1 במאי 2024, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביאה לסיום, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים.

### תגמול משתנה (מענק שנתי)

תנאי ההתקשרות אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית של ישרס ביום 20 במאי 2024, כוללים גם מנגנון בונוס שנתי המותנה ביעדים בגין השנים 2024 עד 2026 (כולל), בהתאם לנוסחה שלהלן:

6% מסך ה- FFO<sup>3</sup> (אמצעים מצבירה פנימית, תחשיב לפי חברות דירוג) העודף של ישרס בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 (כולל), כאשר "סך ה- FFO העודף של ישרס בכל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל)" יהא סך ה- FFO (אמצעים מצבירה פנימית, תחשיב לפי חברות דירוג) השנתי של ישרס בכל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל) העולה על סך של 180 מיליון ש"ח.

הבונוס השנתי יוגבל לסך שנתי מקסימאלי (בגין כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל)) של 1.7 מיליון ש"ח והוא ישולם בכפוף לכך שה- NOI<sup>4</sup> בשנה הרלוונטית לא פחת מסך של 258 מיליון ש"ח.

בגין שנת 2025 זכאי מר איזנברג לבונוס שנתי בסך של 1.7 מיליון ש"ח (שהינו הבונוס השנתי המקסימאלי כאמור) היות וסך ה- FFO (אמצעים מצבירה פנימית, תחשיב לפי חברות דירוג) של ישרס לשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 359 מיליון ש"ח (סך ה- NOI של

<sup>1</sup> דמי הניהול הינם 100 אלפי ש"ח, צמודים לעליית מדד חודש מאי 2018.  
<sup>2</sup> יצוין, כי ב- 35% מעלות העמדת הרכב למר איזנברג נושאת מלס-תים בע"מ. עוד יצוין, למען שלמות התמונה, כי חלקה של ישרס (65%) בעלות העמדת הרכב למר איזנברג בשנת 2025 הסתכמה לסך של כ- 147 אלפי ש"ח, לא כולל הוצאות פחת.

<sup>3</sup> מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת של ישרס, בנטרול שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות, כפי שמופיעים סעיפים אלה בדוחותיה הכספיים של ישרס. ישרס מציינת את סך ה- FFO (אמצעים מצבירה פנימית, תחשיב לפי חברות דירוג) שלה במסגרת סעיף "יחסים פיננסיים עיקריים" בדוח הדירקטוריון. יצוין, כי חישוב סך ה- FFO (אמצעים מצבירה פנימית, תחשיב לפי חברות דירוג) לא מבוצע בהתאם להנחיית הגילוי של רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.

<sup>4</sup> רווח גולמי ממגזר נדל"ן מניב אשר נרשם בדוחות הכספיים של ישרס, על בסיס מאוחד. ישרס מציינת את סך ה- NOI שלה במסגרת סעיף "יחסים פיננסיים עיקריים" בדוח הדירקטוריון.

ישרס לשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 475 מיליון ש"ח). סכום מענק זה נכלל בטבלה לעיל שבתקנה 21 זו.

לפרטים בדבר פוליסת ביטוח נושאי משרה, אשר במסגרתה מבוטח גם מר שלמה איזנברג, בעל השליטה בחברה, וכן כתב שיפוי לו זכאי מר איזנברג, ר' תקנה 29א להלן.

למען שלמות התמונה יצוין, כי נכון למועד זה מר איזנברג מכהן גם כמנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה, כיו"ר דירקטוריון מלס-תים אחזקות בע"מ (לשעבר ערד השקעות ופיתוח תעשייה בע"מ) (להלן: "**מלס-תים אחזקות**"), בעלת השליטה בישרס לשעבר, וכן כיו"ר דירקטוריון פעיל (בהיקף משרה של 35%) של מלס-תים בע"מ (להלן: "**מלס-תים**"), חברה בשליטת מלס-תים אחזקות, ויו"ר דירקטוריון בחברות בנות של מלס-תים.

(2) מר שלמה איזנברג זכאי בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה לתשלום גמול דירקטורים שהינו זהה לגמול המשולם לכל יתר הדירקטורים של החברה. לפרטים נוספים ר' סעיף ז' להלן.

כמו כן, מר איזנברג מבוטח בביטוח אחריות נושאי משרה של החברה, וכן זכאי לפטור ושיפוי מהחברה (לפרטים ר' תקנה 29א להלן).

#### להלן פרטים אודות תנאי כהונתו של מר אלקסנדר חפץ

ב.

מר אלקסנדר חפץ כהן כמנכ"ל ישרס החל מחודש יוני 2025, וזאת על פי הסכם העסקה עם ישרס (להלן בסעיף זה: "**הסכם ההעסקה**").

על פי הסכם ההעסקה מר חפץ זכאי למשכורת חודשית בסך של כ- 106 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2025), צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, בהתאם להסכם ההעסקה, זכאי מר חפץ לתנאים סוציאליים והטבות שאינם חורגים מהמקובל. כן נקבע בהסכם ההעסקה כי מר חפץ יהא זכאי מישרס להחזר הוצאות רכב בסך חודשי של 12,000 ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן). עלות משכורתו החודשית (כולל החזר הוצאות רכב) של מר חפץ ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 146 אלפי ש"ח. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה, אלא אם יודיע אחד הצדדים למשנהו על סיום ההסכם בכתב 90 ימים מראש.

בהסכם העסקתו של מר חפץ נקבע כי משנת 2026 ואילך הוא יהא זכאי לבונוס שנתי תלוי ביצועים/יעדים בסך שבין 250 אלפי ש"ח (להלן: "**בונוס שנתי מינימאלי**") לבין 700 אלפי ש"ח, כמפורט להלן. סכום הבונוס השנתי ייקבע בהתאם להפרש שבו עלה המחיר הממוצע של מניית ישרס בבורסה<sup>5</sup> בסוף שנה (כהגדרת מונח זה להלן) ביחס למחיר הממוצע של מניית ישרס בבורסה בתחילת שנה (כהגדרת מונח זה להלן), כאשר הפרש זה מוכפל בכמות של 10,000 מניות החברה.

"**המחיר הממוצע של מניית ישרס בבורסה בתחילת שנה**" משמע, שער הסגירה הממוצע של מניית ישרס בבורסה ב- 30 ימים (ימים קלנדריים) שלפני יום 1 בינואר של השנה הרלוונטית, וב- 30 ימים (ימים קלנדריים) שלאחר יום 1 בינואר של השנה הרלוונטית.

"**המחיר הממוצע של מניית ישרס בבורסה בסוף שנה**" משמע, שער הסגירה הממוצע של מניית ישרס בבורסה ב- 30 ימים (ימים קלנדריים) שלפני יום 31 בדצמבר של השנה הרלוונטית, וב- 30 ימים (ימים קלנדריים) שלאחר יום 31 בדצמבר של השנה הרלוונטית.

מובהר, כי מחיר מניית ישרס לצורך חישוב זה אינו כפוף להתאמות כלשהן (לרבות

<sup>5</sup> הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

שינויים בהון המניות של ישרס), למעט התאמות בגין חלוקות דיבידנד והתאמות במקרה של פיצול או איחוד הון.

בגין שנת 2025 נקבע, כי מר חפץ יהא זכאי לבונוס שנתי תלוי ביצועים/יעדים, המבוסס על הנוסחה דלעיל, בסך שבין 145 אלפי ש"ח (להלן: **"בונוס שנתי מינימאלי בגין שנת 2025"**) לבין 410 אלפי ש"ח (להלן: **"בונוס שנתי מקסימאלי בגין שנת 2025"**), כמפורט להלן.

#### הנוסחה לחישוב הבונוס השנתי בגין שנת 2025:

סכום הבונוס השנתי בגין שנת 2025 ייקבע בהתאם להפרש שבו עלה המחיר הממוצע של מניית ישרס בבורסה בסוף שנת 2025 (כהגדרת מונח זה להלן) ביחס למחיר הממוצע של מניית ישרס בבורסה בתחילת העסקתו של מר חפץ (כהגדרת מונח זה להלן), כאשר הפרש זה מוכפל בכמות של 10,000 מניות ישרס, וכן מוכפל ב- 7/12 (היקף חודשי העסקתו של מר חפץ בחברה שנת 2025).

**"המחיר הממוצע של מניית ישרס בבורסה בתחילת העסקתו של מר חפץ"** משמע, שער הסגירה הממוצע של מניית ישרס בבורסה ב- 30 ימים (ימים קלנדריים) שלפני יום 1 ביוני 2025, וב- 30 ימים (ימים קלנדריים) שלאחר יום 1 ביוני 2025.

**"המחיר הממוצע של מניית ישרס בבורסה בסוף שנת 2025"** משמע, שער הסגירה הממוצע של מניית ישרס בבורסה ב- 30 ימים (ימים קלנדריים) שלפני יום 31 בדצמבר 2025, וב- 30 ימים (ימים קלנדריים) שלאחר יום 31 בדצמבר 2025.

בהמשך לאמור לעיל יצוין, כי לאור ההפרש בין המחיר הממוצע של מניית ישרס בבורסה בתחילת העסקתו של מר חפץ לבין המחיר הממוצע של מניית ישרס בבורסה בסוף שנת 2025, כאשר הפרש זה מוכפל בכמות של 10,000 מניות ישרס וכן מוכפל ב- 7/12, מר חפץ זכאי בגין שנת 2025 לבונוס שנתי בסך של 410 אלפי ש"ח, שהינו הבונוס השנתי המקסימאלי בגין שנת 2025. סכום מענק זה נכלל בטבלה לעיל שבתקנה 21 זו.

#### להלן פרטים בדבר תנאי כהונתו של מר אורי פרוכטמן

ג.

מר אורי פרוכטמן מכהן כמנהל הכספים של ישרס על פי הסכם העסקה מיום 1 באפריל 2007 (כפי שתוקן מעת לעת) (להלן בסעיף זה: **"הסכם ההעסקה"**). על פי הסכם ההעסקה מר פרוכטמן זכאי למשכורת חודשית בסך של כ- 62 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2025), שעלותה לישרס ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה בסך של כ- 85 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף, בהתאם להסכם ההעסקה, זכאי מר פרוכטמן לתנאים סוציאליים והטבות שאינם חורגים מהמקובל. כן נקבע בהסכם ההעסקה כי ישרס תעמיד לרשות מר פרוכטמן רכב וטלפון נייד ותישא בכל הוצאות אחזקתם (כולל גילום רכב). הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה, אלא אם יודיע אחד הצדדים למשנהו על סיום ההסכם בכתב 30 ימים מראש. בגין שנת 2025 זכאי מר פרוכטמן למענק שנתי בסך של 190 אלפי ש"ח. סכום מענק זה נכלל בטבלה לעיל שבתקנה 21 זו. לפרטים אודות המענק האמור ר' סעיף ו' להלן. יצוין, כי מר פרוכטמן מכהן גם כמנהל כספים של החברה. כן יצוין, שבחודש מרץ 2026 אושר לעדכן את משכורתו של מר פרוכטמן לסך של כ- 65 אלפי ש"ח, בתוקף החל ממשכורת חודש מרץ 2026.

#### להלן פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר אלון פילי

ד.

מר אלון פילי מכהן כמהנדס ראשי של ישרס על פי הסכם העסקה מיום 26 בנובמבר 2017 (כפי שתוקן מעת לעת) (להלן בסעיף זה: **"הסכם ההעסקה"**). על פי הסכם ההעסקה מר



פילי זכאי למשכורת חודשית בסך של כ- 63 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2025), שעלוותה לישראל ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה בסך של כ- 81 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף, בהתאם להסכם ההעסקה, זכאי מר פילי לתנאים סוציאליים והטבות שאינם חורגים מהמקובל. כן נקבע בהסכם ההעסקה כי ישראל תעמיד לרשות מר פילי רכב וטלפון נייד ותישא בכל הוצאות אחזקתם. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה, אלא אם יודיע אחד הצדדים למשנהו על סיום ההסכם בכתב 30 ימים מראש. בגין שנת 2025 זכאי מר פילי למענק שנתי בסך של 100 אלפי ש"ח. סכום מענק זה נכלל בטבלה לעיל שבתקנה 21 זו. כן יצוין, שבחודש מרץ 2026 אושר לעדכן את משכורתו של מר פילי לסך של כ- 66 אלפי ש"ח, בתוקף החל ממשכורת חודש מרץ 2026.

#### ה. להלן פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר עדי דנה

מר עדי דנה כהן כמנכ"ל ישראל החל מחודש ינואר 2020 ועד ליום 31 במאי 2025, וזאת על פי הסכם העסקה עם ישראל, כפי שעודכן מעת לעת (להלן בסעיף זה: "**הסכם ההעסקה**"). על פי הסכם ההעסקה היה זכאי מר דנה למשכורת חודשית בסך של כ- 119 אלפי ש"ח, צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, בהתאם להסכם ההעסקה, היה זכאי מר דנה לתנאים סוציאליים והטבות שאינם חורגים מהמקובל. כן נקבע בהסכם ההעסקה כי מר דנה יהא זכאי מישראל להחזר הוצאות רכב בסך חודשי של 12,000 ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן). מר דנה סיים את כהונתו בישראל ביום 31 במאי 2025.

#### ו. מדיניות תגמול

ביום 11 בינואר 2024, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול, בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, לפיה מדיניות תגמול שתוארה בתשקיף או במסמך הצעה לציבור של חברה המציעה לראשונה ניירות ערך שלה לציבור תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות והיא תהיה טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים מהמועד שבו תירשמה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה. מדיניות התגמול צורפה כנספח ב' לפרק 9 לתשקיף הרישום למסחר שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-004654) (להלן: "**תשקיף הרישום למסחר**").

#### ז. גמול דירקטורים

החברה הוקמה ביום 19 ביוני 2022 והחל מיום הקמתה ועד למועד השלמת הרישום למסחר, הדירקטורים בחברה לא היו זכאים לגמול בגין כהונתם כדירקטורים בחברה.

עם הרישום למסחר של מניות החברה על פי התשקיף לרישום למסחר, הדירקטורים אשר מכהנים בחברה, לרבות בעל השליטה, מר שלמה איזנברג, זכאים לתגמול כדלקמן: (1) סכום הגמול השנתי לדירקטור הינו סך של כ- 75 אלפי ש"ח; ו- (2) סכום הגמול לדירקטור עבור השתתפות בישיבה של הדירקטוריון או של ועדת דירקטוריון הינו סך של כ- 2.7 אלפי ש"ח. הסכומים האמורים צמודים למדד המחירים לצרכן.

#### תקנה 21א: שמו של בעל השליטה בתאגיד

| שם המחזיק    | שם, סוג וסדרה של נייר ערך | כמות ניירות ערך | שיעור ההחזקה (הון) * | שיעור ההחזקה (הצבעה) * |
|--------------|---------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| שלמה איזנברג | מניה רגילה 1 ש"ח          | 2,880,512       | 44.99%               | 44.99%                 |
| סה"כ         |                           |                 | 44.99%               | 44.99%                 |

\* אין שינוי בהחזקות גם בדילול מלא.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדו"ח התקופתי בעל השליטה בחברה הינו מר שלמה איזנברג (יחד עם רעייתו תרזה איזנברג).

## **תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה**

- א. לפרטים בדבר תגמול הניתן למר שלמה איזנברג, בעל השליטה בחברה, ר' סעיף 21 לעיל.
- ב. לפרטים בדבר פוליסת ביטוח נושאי משרה, אשר במסגרתה מבוטח גם מר שלמה איזנברג, בעל השליטה בחברה, וכן כתב פטור ושיפוי לו זכאי מר איזנברג, ר' סעיף 29א להלן.

### **ג. עסקאות זניחות**

ביום 11 בינואר 2024, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של הקבוצה עם בעלת השליטה בה, או עם חברות בשליטתו של בעל השליטה בה, או בעסקאות שונות אשר לבעל השליטה עניין אישי בהן (ובכלל זאת עסקאות בין חברות הקבוצה) (להלן: "**הצדדים הקשורים**"), כ"עסקה זניחה" כקבוע בתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. על פי ההחלטה דלעיל, "עסקה זניחה" תהא:

1. התקשרות של הקבוצה לרכישת/קבלת שירותים מצדדים קשורים, שהינה לטובת הקבוצה ונעשית במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ובתנאי שוק, כאשר ההוצאות השנתיות בגין ההתקשרות כאמור אינן עולות על 1% מההוצאות התפעוליות (הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות) השנתיות של הקבוצה בדו"חות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות, ובלבד שסך כל ההוצאות השנתיות מרכישת שירותים כאמור אינו עולה על 3% מההוצאות התפעוליות השנתיות בדו"חות הכספיים השנתיים המאוחדים בשנה שקדמה למועד ההתקשרות.
2. התקשרות של הקבוצה למכירת/הענקת שירותים לצדדים קשורים, שהינה לטובת הקבוצה ונעשית במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ובתנאי שוק, כאשר ההכנסות השנתיות בגין ההתקשרות כאמור אינן עולות על 1% מההכנסות השנתיות של הקבוצה בדו"חות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות, ובלבד שסך ההכנסות השנתיות ממכירת שירותים כאמור אינו עולה על 3% מההכנסות השנתיות בדו"חות הכספיים השנתיים המאוחדים בשנה שקדמה למועד ההתקשרות.
3. התקשרות של הקבוצה להשכרת נכסים (כולל מתן שירותי ניהול בגין הנכסים) לצדדים קשורים, שהינה לטובת הקבוצה ונעשית במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ובתנאי שוק, כאשר ההכנסות בגין השכירות השנתית של נכס בודד (לרבות דמי ניהול בגינו) אינן עולות על 1% מההכנסות השנתיות בדו"חות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות, ובלבד שסך ההכנסות השנתיות מהשכרת נכסים כאמור אינו עולה על 3% מההכנסות השנתיות בדו"חות הכספיים השנתיים המאוחדים בשנה שקדמה למועד ההתקשרות.
4. התקשרות של הקבוצה לרכישת מוצרים קמעונאיים מצדדים קשורים, שהינה לטובת הקבוצה ונעשית במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ובתנאי שוק, כאשר ההוצאות השנתיות בגין ההתקשרות כאמור אינן עולות על 1% מההוצאות

התפעוליות והגולמיות (עלות המכר, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות) השנתיות של הקבוצה בדו"חות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות, ובלבד שסך כל ההוצאות השנתיות מרכישת מוצרים כאמור אינו עולה על 3% מההוצאות התפעוליות והגולמיות השנתיות בדו"חות הכספיים השנתיים המאוחדים בשנה שקדמה למועד ההתקשרות.

5. התקשרות של הקבוצה לרכישה משותפת של שירותים או מוצרים מצד ג' ביחד עם צדדים קשורים, שהינה לטובת הקבוצה ונעשית במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ובתנאי שוק, ואשר וועדת הביקורת קבעה כי חלוקת העלויות וההוצאות בהתקשרות הינה הוגנת ושוויונית בהתחשב בנסיבות העניין, כאשר ההוצאות השנתיות בגין ההתקשרות כאמור אינן עולות על 2% מההוצאות התפעוליות והגולמיות (עלות המכר, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות) השנתיות, של הקבוצה בדו"חות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות, ובלבד שסך כל ההוצאות השנתיות מרכישת שירותים כאמור אינו עולה על 4% מההוצאות התפעוליות והגולמיות השנתיות בדו"חות הכספיים השנתיים המאוחדים בשנה שקדמה למועד ההתקשרות.

כמו כן, בגדר עסקה זניחה תהיה כל התקשרות של הקבוצה עם צדדים קשורים, שהינה לטובת הקבוצה ושנעשית במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ובמחירי שוק, ואשר ההכנסות הצפויות ממנה לקבוצה לשנה אחת אינן עולות על 0.5% מסך הכנסות הקבוצה בדו"חות הכספיים השנתיים המאוחדים בשנה שקדמה למועד ההתקשרות; או שההוצאות הצפויות ממנה לקבוצה אינן עולות על 1% מההוצאות התפעוליות (הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות) השנתיות של הקבוצה בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות, לפי העניין.

תנאי השוק ביחס לעסקאות כאמור לעיל ייבחנו ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהקבוצה מתקשרת בהן וביחס לעסקאות מאותו סוג הנעשות במשק.

### **תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים אודות ניירות ערך המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ר' תקנה 21א לעיל וכן דיווח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 5 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-001497), אשר המידע האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר מניות וניירות ערך אחרים שכל בעל עניין בחברה מחזיק בכל חברה מוחזקת של החברה, בסמוך לתאריך הדוח:

| שם המחזיק    | שם סוג וסדרה של ניירות ערך (ע.נ.) | כמות ניירות ערך | שיעור החזקה ב- % |       |
|--------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|-------|
|              |                                   |                 | הון              | הצבעה |
| שלמה איזנברג | ישרס מניה רגילה 1 ש"ח ע.נ.        | 569,700         | 11.50            | 11.50 |
| אילן טוקר    | ישרס מניה רגילה 1 ש"ח ע.נ.        | 3,846           | 0.08             | 0.08  |

| שם המחזיק                  | שם סוג וסדרה של ניירות ערך<br>(ע.ג.) | כמות ניירות<br>ערך | שיעור החזקה ב- % |          |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------|------------------|----------|
|                            |                                      |                    | הון              | הצבעה    |
| מנורה מבטחים החזקות בע"מ * | ישרם מניה רגילה 1 ש"ח ע.ג.           | 318,530            | 6.42             | 6.42     |
|                            | ישרם אגרות חוב (סדרה יד')            | 7,123,483          | ** 3.84          | ** 3.84  |
|                            | ישרם אגרות חוב (סדרה טו')            | 60,050,395         | ** 15.26         | ** 15.26 |
|                            | ישרם אגרות חוב (סדרה טז')            | 22,518,718         | ** 2.19          | ** 2.19  |
|                            | ישרם אגרות חוב (סדרה יח')            | 14,662,511         | ** 1.98          | ** 1.98  |
|                            | ישרם אגרות חוב (סדרה יט')            | 62,600,963         | ** 6.10          | ** 6.10  |

\* ההחזקות ביחס למנורה מבטחים החזקות בע"מ הינן ליום 31.12.2025, בהתאם למידע שפרסמה ישרם במסגרת הדיווח המידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה ישרם ביום 4 בינואר 2026.

\*\* שיעור ההחזקה מהיקף סדרת אגרות החוב.

### תקנה 24א: הון רשום והון המונפק

| סוג נייר הערך    | הון רשום   | הון מונפק | סה"כ הון רשום למסחר |
|------------------|------------|-----------|---------------------|
| מניה רגילה 1 ש"ח | 10,000,000 | 6,401,362 | 6,401,362           |

### תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד

| שם בעל המניות                    | מספר מניות |
|----------------------------------|------------|
| מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ * | 6,401,362  |
| סה"כ                             | 6,401,362  |

\* מתוך המניות הנ"ל 3,506 מניות מוחזקות על ידי החברה בנאמנות עבור בעלי מניות במלס-תים אחזקות (חלקם הגדול מחו"ל) שבמועד שינוי המבנה ורישום מניות החברה למסחר בבורסה מניותיהם במלס-תים אחזקות היו רשומות על שם. לפרטים ר' סעיף 2.8.5 בפרק 2 לתשקיף לרישום למסחר.

### תקנה 25א: המען הרשום של התאגיד

כתובת: אבשלום גיסין 53, פתח תקווה, 4922450

טלפון: 03-7130200

פקס: 03-5606955

כתובת הדואר האלקטרוני: ilan@rassco.co.il

| <b>תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד</b>        |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                            |                                                    |                                                           |                                                           |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| שם                                           | מר שלמה איזנברג, יו"ר ומנכ"ל <sup>6</sup>                                                                                                                                                    | מר אילן טוקר                                                                                                                                               | מר יצחק חלמיש                                      | מר עופר אלשיך                                             | גב' יוכבד יעקובי                                          |
| מספר ת.ז.                                    | 065532236                                                                                                                                                                                    | 014282099                                                                                                                                                  | 007812795                                          | 059761809                                                 | 051338556                                                 |
| מגדר                                         | זכר                                                                                                                                                                                          | זכר                                                                                                                                                        | זכר                                                | זכר                                                       | נקבה                                                      |
| תאריך לידה                                   | 15.02.1949                                                                                                                                                                                   | 20.02.1969                                                                                                                                                 | 22.08.1948                                         | 17.08.1965                                                | 14.03.1952                                                |
| מען להמצאת כתבי בי-דין                       | אבשלום גיסין 53, פתח תקווה                                                                                                                                                                   | אבשלום גיסין 53, פתח תקווה                                                                                                                                 | לינקולן 12/א, ירושלים                              | רח' משה קול 8, תל אביב-יפו                                | רח' רש"י 1, תל אביב-יפו                                   |
| נתינות                                       | ישראלית                                                                                                                                                                                      | ישראלית                                                                                                                                                    | ישראלית                                            | ישראלית                                                   | ישראלית                                                   |
| חברות בועדות דירקטוריון                      | לא                                                                                                                                                                                           | לא                                                                                                                                                         | ועדת ביקורת; ועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת תגמול | ועדת ביקורת; ועדה לבחינת דוחות כספיים (יו"ר); וועדת תגמול | ועדת ביקורת (יו"ר); ועדה לבחינת דוחות כספיים; וועדת תגמול |
| דירקטור חיצוני / בלתי תלוי                   | לא                                                                                                                                                                                           | לא                                                                                                                                                         | לא                                                 | דירקטור חיצוני                                            | דירקטורית חיצונית                                         |
| בעל מיומנות חשבונאית פיננסית/ כשירות מקצועית | בעל כשירות מקצועית ובעל מיומנות חשבונאית ופיננסית                                                                                                                                            | בעל כשירות מקצועית ובעל מיומנות חשבונאית ופיננסית                                                                                                          | בעל כשירות מקצועית                                 | בעל כשירות מקצועית ובעל מיומנות חשבונאית ופיננסית         | בעלת כשירות מקצועית ובעלת מיומנות חשבונאית ופיננסית       |
| עובד של החברה, חברת בת/קשורה או של בעל עניין | יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה; יו"ר דירקטוריון פעיל של ישרס ויו"ר דירקטוריון בחברות בנות שלה; יו"ר דירקטוריון פעיל במלם-תים ויו"ר דירקטוריון בחברות בנות שלה; ויו"ר דירקטוריון מלם-תים אחזקות | מנהל סיכונים ודיווח בישרס ודירקטור בחברות בנות של ישרס; מנכ"ל מלם-תים אחזקות; מנכ"ל משותף ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים במלם-תים ודירקטור בחברות בנות שלה | לא                                                 | לא                                                        | לא                                                        |
| תאריך תחילת כהונה                            | 19.06.2022                                                                                                                                                                                   | 19.06.2022                                                                                                                                                 | 01.11.2023                                         | 15.04.2024                                                | 15.04.2024                                                |

<sup>6</sup> יצוין כי ביום 28 בנובמבר 2023 הסמיך דירקטוריון החברה את מר שלמה איזנברג, אשר כיהן באותה עת כיו"ר הדירקטוריון, למלא גם את תפקיד מנכ"ל החברה וזאת בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), תשע"ו-2016.

| מר שלמה איזנברג, יו"ר ומנכ"ל                | מר אילן טוקר                                                                                                                                                                          | מר יצחק חלמיש                                                                                                                              | מר עופר אלשיך                                                                                                                                                         | גב' יוכבד יעקובי                                                                                                                                |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| השכלה                                       | מוסמך במתמטיקה, האוניברסיטה העברית בירושלים                                                                                                                                           | רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאות ומוסמך מנהל עסקים (מימון), אוניברסיטת תל-אביב                                                                   | בוגר במתמטיקה ופיזיקה, האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך במנהל עסקים - חקר ביצועים, אוניברסיטת תל אביב; בוגר במשפטים, מכללת נתניה; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת בר אילן | בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך מנהל עסקים (התמחות מימון), אוניברסיטת בר אילן                                                 |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות                   | יו"ר דירקטוריון פעיל של ישרס ויו"ר דירקטוריון בחברות בנות שלה; יו"ר דירקטוריון פעיל במלס-תים ויו"ר דירקטוריון בחברות בנות שלה; מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה; ודירקטור במלס-תים אחזקות | מנהל סיכונים ודיווח בישרס; דירקטור ומנכ"ל מלס-תים אחזקות; מנכ"ל משותף ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים במלס-תים, ומנכ"ל חלק מחברות הבנות שלה | מנהל חברות                                                                                                                                                            | דירקטורית חיצונית בפתאל החזקות (1998) בע"מ (ממאי 2018 עד מאי 2024); ודירקטורית חיצונית בעשות - אשקלון תעשיות בע"מ (מפברואר 2016 עד פברואר 2022) |
| פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה) | חברות בנות של ישרס; מלס-תים וחברות בנות שלה; מלס-תים אחזקות וחברות בנות שלה; ישרס אחזקות בע"מ; פרדס תעשיות בע"מ; וחברות פרטיות בבעלותו                                                | אחים בויאר חברה למסחר ולהשקעות בע"מ; המכללה האקדמית נתניה; י. חלמיש אחזקות בע"מ                                                            | אמבר שבבי תקשורת בע"מ; וא.א.מ.א. בע"מ (לשעבר אקופיה סיינטיפיק בע"מ); אנקור חברה לביטוח; אלפא חדשנות בע"מ; ווינגס אי אל בע"מ                                           | -                                                                                                                                               |
| בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה             | לא                                                                                                                                                                                    | לא                                                                                                                                         | לא                                                                                                                                                                    | לא                                                                                                                                              |

**תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של החברה \***

| שם                  | מספר ת.ז. | תאריך לידה | תחילת כהונה בישראל ** | תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין                                                                               | בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר | השכלה                                                                                                                       | ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות                                                                                                                        |
|---------------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>אלקסנדר חפץ</b>  | 014705545 | 04.03.1964 | 01.06.2025            | מנכ"ל ישרס ודירקטור בחברות בנות שלה                                                                                            | לא                                                                       | בוגר מדעי החברה ושמואות מקרקעין מאוניברסיטת תל אביב, וכן בוגר ניהול מתקדם (Harvard Business School AMP)                     | מנכ"ל החברה; מנכ"ל אסיפסה אחזקות ישראל בע"מ; ומשנה למנכ"ל איירפורט סיטי בע"מ                                                                             |
| <b>אורי פרוכטמן</b> | 031870488 | 03.09.1974 | 26.05.2011            | מנהל הכספים של החברה ושל ישרס                                                                                                  | לא                                                                       | רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך מנהל עסקים (התמחות במימון), אוניברסיטת בר אילן                        | מנהל כספים של החברה ושל ישרס                                                                                                                             |
| <b>יהונתן גלר</b>   | 065946691 | 22.11.1983 | 01.08.2013            | היועץ המשפטי ומזכיר החברה של החברה ושל ישרס; היועץ המשפטי ומזכיר החברה של מלם-תים; היועץ המשפטי ומזכיר החברה של מלם-תים אחזקות | לא                                                                       | בוגר משפטים (LL.M) מאוניברסיטת ת"א, מוסמך משפטים (LL.B) מהמרכז הבינתחומי בהרצליה ומוסמך מנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי בהרצליה | היועץ המשפטי ומזכיר החברה של ישרס; היועץ המשפטי ומזכיר החברה של מלם-תים; היועץ המשפטי ומזכיר החברה של מלם-תים אחזקות; היועץ המשפטי ומזכיר החברה של החברה |
| <b>דורון כהן</b>    | 28015592  | 10.10.1970 | 25.11.2010            | מבקר פנים בחברה (אינו עובד החברה); מבקר פנים בישראל; מבקר פנים במלם-תים אחזקות; ומבקר פנים במלם-תים                            | לא                                                                       | רו"ח, בוגר מנהל עסקים התמחות בחשבונאות מהמכללה למינהל ומבקר פנימי מוסמך בארה"ב                                              | מנהל ביקורת בכיר ושותף בחברת פהאן קנה ניהול בקרה בע"מ                                                                                                    |
| <b>דוד שוורץ</b>    | 040296295 | 28.02.1981 | 17.03.2016            | חשב בחברה ובישרס                                                                                                               | לא                                                                       | רו"ח, בוגר מנהל עסקים בהתמחות בחשבונאות מהמכללה למנהל                                                                       | חשב בחברה ובישרס                                                                                                                                         |

\* יובהר כי כל נושאי המשרה הבכירה בחברה (למעט מר אלקסנדר חפץ) מכהנים בתפקיד מקביל גם בישראל ועל כן מהווים נושאי משרה משותפים לחברה ולישרס. הרוב המוחלט של היקף עבודתם של נושאי המשרה האמורים מוקדש לכהונתם בישראל, כאשר היקף המשרה של נושאי המשרה בחברה זניח. לפיכך, מלוא התגמולים להם זכאים נושאי המשרה בגין עבודתם משולמים על ידי ישראל.

\*\* נושאי המשרה, למעט מר אלקסנדר חפץ, החלו את כהונתם בחברה במועד רישומן למסחר בבורסה של מניות החברה.

### **תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד**

נכון לתאריך הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

### **תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**

קוסט, פורר גבאי את קסירר – עמינדב 3, תל-אביב.

### **תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון**

לתקנון החברה ר' נספח א' לפרק 4 בתשקיף לרישום למסחר.

### **תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים**

א. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה: אין.

ב. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה: אין.

ג. שינוי תזכיר או תקנון החברה: אין.

ד. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות: אין.

ה. פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין.

ו. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה: אין.

ז. החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים א' עד ו' לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון: אין.

ח. החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

1. באסיפה כללית שנתית של החברה שהתקיימה ביום 6 בינואר 2025 הוחלט לאשר מינוי מחדש של משרד רו"ח קוסט, פורר גבאי את קסירר, כרואי החשבון המבקרים של החברה; וכן לאשר את מינויים מחדש של ה"ה שלמה איזנברג, יצחק חלמיש ואילן טוקר כדירקטורים בחברה (אינם מכהנים כדח"צים). לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 26 בנובמבר 2024 ו- 6 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-618853 ו- 2025-01-001703, בהתאמה), אשר המידע האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

2. באסיפה כללית שנתית של החברה שהתקיימה ביום 12 בינואר 2026 הוחלט לאשר מינוי מחדש של משרד רו"ח קוסט, פורר גבאי את קסירר, כרואי החשבון המבקרים של החברה; וכן לאשר את מינויים מחדש של ה"ה שלמה איזנברג, יצחק חלמיש ואילן טוקר כדירקטורים בחברה (אינם מכהנים כדח"צים). לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 25 בנובמבר 2025 ו- 12 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2025-01-092034 ו- 2026-01-005171, בהתאמה), אשר המידע האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.



## תקנה 29א: החלטות החברה

- א. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.
- ב. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו: אין.
- ג. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות, אשר התקבלו בשנת הדוח: אין.
- ד. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח:

בהתאם למדיניות התגמול של החברה תחולתם של תנאי הפטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי תהא רוחבית ואחידה לכלל נושאי המשרה (דירקטורים ונושאי משרה אקזקוטיביים).

### 1) פטור ושיפוי

באסיפה כללית של החברה שהתקיימה ביום 11 בינואר 2024 הוחלט לאשר להעניק לכל חברי הדירקטוריון, לרבות לבעל השליטה מר שלמה איזנברג (בגין כהונתו כדירקטור וכמנכ"ל), ולנושאי המשרה בחברה התחייבות לפטור, במסגרתה תתחייב החברה, בכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 לחוק החברות וכל הוראת דין שתבוא במקומם, לפטור אותם מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שיגרם לה או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה או מועסקים בחברה או בחברות בנות או בחברות קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. לפרטים נוספים ר' סעיף 9.4.1 בפרק 9 בתשקיף הרישום למסחר, וכן ר' את כתב הפטור שצורף כנספת א' לפרק 9 בתשקיף הרישום למסחר.

באסיפה כללית של החברה שהתקיימה ביום 11 בינואר 2024 הוחלט לאשר להעניק לכל חברי הדירקטוריון, לרבות לבעל השליטה מר שלמה איזנברג (בגין כהונתו כדירקטור וכמנכ"ל), ולנושאי המשרה בחברה התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד, לפיה תתחייב החברה בכפוף להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה, שתוטל עליהם או שתוציא החברה בקשר עם פעולות שביצעו בתוקף תפקידם, ואשר קשורות לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי. סכום השיפוי המצטבר מוגבל ל- 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים בעת מתן השיפוי בפועל. לפרטים נוספים ר' סעיף 9.4.2 בפרק 9 בתשקיף הרישום למסחר, וכן ר' את כתב השיפוי שצורף כנספת א' לפרק 9 בתשקיף הרישום למסחר.

יצוין, כי בהתאם למדיניות התגמול של החברה מדיניות החברה הינה ליתן התחייבות לפטור ולשיפוי לכל נושאי המשרה בחברה עם כניסתם לתפקיד.

### 2) ביטוח נושאי משרה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מוסמכים לאשר, מעת לעת, רכישת פוליסת ביטוח אחריות של נושאי משרה בחברה או הארכה ו/או חידוש פוליסת ביטוח כאמור ("רכישת פוליסת ביטוח"), ללא צורך באישור האסיפה הכללית, בכפוף לכך שגבול אחריות הפוליסה לא יפחת מסך של 10 מיליון דולר ארה"ב ולא יעלה על סך של 20

מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח, והכל בתוספת שיעור הפיחות השנתי של הדולר ארה"ב ביחס לשקל החדש (ככל שיהיה); הפרמיה השנתית בגין הפוליסה לא תעלה על סך של 45 אלפי דולר ארה"ב, בתוספת של עד 20% מדי שנה ועד לפרמיה שנתית שבכל מקרה לא תעלה על 60 אלפי דולר ארה"ב; ושההתקשרות ברכישת פוליסת הביטוח היא בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. נכון למועד זה לחברה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בתוקף, העומדת בכל התנאים המפורטים לעיל. לפרטים נוספים ר' סעיף 9.4.3 בפרק 9 בתשקיף הרישום למסחר.

יצוין, כי תנאי ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה חלים גם על מר שלמה איזנברג, בעל השליטה בחברה המכהן כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה, בתוקף החל מיום 11 בינואר 2024.

30 במרץ 2026

תאריך

ישרס אחזקות בע"מ

שמות החותמים:

שלמה איזנברג

אילן טוקר

תפקידים:

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

דירקטור

## שאלון ממשל תאגידי<sup>1</sup>

| עצמאות הדירקטוריון |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון            | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                    | √    | <p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.ב(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': <b>מר עופר אלשיך</b>.</p> <p>דירקטור ב': <b>גב' יוכבד יעקובי</b>.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p> |

<sup>1</sup> פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

| עצמאות הדירקטוריון |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון            | נכון  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| _____              | _____ | <p>2. שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2/5 (כלומר, 40%).</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>4</sup> התאגיד<sup>5</sup>: _____.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>                 |
|                    | √     | <p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>          |
|                    | √     | <p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים<sup>6</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p> |

<sup>2</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>3</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>5</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>6</sup> לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

| עצמאות הדירקטוריון |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון            | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|                    | √    | <p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>                                                                                                                      |  |
|                    | √    | <p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> |  |

| עצמאות הדירקטוריון |      |                                                                                                                                                                                                  |  |
|--------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון            | נכון |                                                                                                                                                                                                  |  |
|                    |      | <p>שיעור נוכחות<sup>7</sup> בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> |  |

| כשירות וכישורי הדירקטורים |      |                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|---------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון                   | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|                           | √    | <p>7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)<sup>8</sup>.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –</p> |  |
|                           |      | <p>א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.</p>                                                                                                                                                                                                            |  |

<sup>7</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

<sup>8</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

| כשירות וכישורי הדירקטורים |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |    |
|---------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| לא נכון                   | נכון  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |    |
|                           |       | הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ב. |    |
|                           |       | מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ג. |    |
|                           |       | הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ד. |    |
| X                         |       | <p>התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> |    | 8. |
|                           | √     | <p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.</p>                                                                                                                                                                                                         | א. | 9. |
| _____                     | _____ | מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ב. |    |

| כשירות וכישורי הדירקטורים |       |                                                                                                                                                                                                               |    |     |
|---------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| לא נכון                   | נכון  |                                                                                                                                                                                                               |    |     |
|                           |       | בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית <sup>9</sup> : 4.                                                                                                                                                              |    |     |
|                           |       | בעלי כשירות מקצועית <sup>10</sup> : 5.                                                                                                                                                                        |    |     |
|                           |       | במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שניהנו בשנת הדיווח.                                    |    |     |
|                           | √     | בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.                                                                                                                                                        | א. | 10. |
|                           |       | אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____.                                                                                                                                  |    |     |
|                           |       | בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: ____. |    |     |
| _____                     | _____ | מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:                                                                                                                                 | ב. |     |
|                           |       | גברים: 4, נשים: 1.                                                                                                                                                                                            |    |     |

<sup>9</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>10</sup> ר' ה"ש 9.



| ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית) |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                                                  |                                                                 |                                                                                |                                                 |
|-----------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| לא נכון                                 | נכון  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                                                  |                                                                 |                                                                                |                                                 |
| _____                                   | _____ | <p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2025): 1<br/> רבעון שני: 1<br/> רבעון שלישי: 3<br/> רבעון רביעי: 1</p>                                                                                                                                         |                                    |                                                  |                                                                 |                                                                                |                                                 |
| _____                                   | _____ | <p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>11</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p> |                                    |                                                  |                                                                 |                                                                                |                                                 |
|                                         |       | שם הדירקטור                                                                                                                                                                                                                                                                                            | שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון | שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>12</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>13</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה) | שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>14</sup> |
|                                         |       | שלמה איזנברג                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6/6                                | -                                                | -                                                               | -                                                                              | -                                               |

11 ר' ה"ש 2.

12 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

13 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

14 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

| ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית) |      |                                                                                                                                                               |   |     |     |     |              |  |  |     |
|-----------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|-----|-----|--------------|--|--|-----|
| לא נכון                                 | נכון |                                                                                                                                                               |   |     |     |     |              |  |  |     |
|                                         |      | -                                                                                                                                                             | - | -   | -   | 6/6 | אילן טוקר    |  |  |     |
|                                         |      | -                                                                                                                                                             | - | 4/4 | 2/2 | 6/6 | עופר אלשיך   |  |  |     |
|                                         |      | -                                                                                                                                                             | - | 4/4 | 2/2 | 6/6 | יוכבד יעקובי |  |  |     |
|                                         |      | -                                                                                                                                                             | - | 4/4 | 2/2 | 6/6 | יצחק חלמיש   |  |  |     |
|                                         | √    | בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם. |   |     |     |     |              |  |  | 12. |

| הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון |   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|----------------------------------------------------|---|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון                                            |   | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                    | √ | 13.  | בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.<br><br>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : _____.                                                                                                                                                                 |  |
|                                                    | √ | 14.  | בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.<br><br>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור : _____.                                                                                                                                                                                           |  |
|                                                    | √ | 15.  | בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>15</sup> . – <b>כפל הכהונה נובע מכך שדירקטוריון החברה הסמיך את מר שלמה איזנברג, אשר כיהן באותה עת כיו"ר הדירקטוריון, למלא גם את תפקיד מנכ"ל החברה, וזאת בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), תשע"ו- 2016.</b><br><br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור). |  |
| X                                                  |   | 16.  | המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.<br><br>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

<sup>15</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

| הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| לא נכון                                            | נכון  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| _____                                              | _____ | א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : מדובר באותו אדם (כפל כהונה).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| _____                                              | _____ | ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>16</sup> : כפל הכהונה נובע מכך שדירקטוריון החברה הסמיך את מר שלמה איזנברג, אשר כיהן באותה עת כיו"ר הדירקטוריון, למלא גם את תפקיד מנכ"ל החברה, וזאת בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), תשע"ו-2016.<br><br><input checked="" type="checkbox"/> כן<br><br><input type="checkbox"/> לא<br><br><i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i> |  |  |
| X                                                  |       | 17. בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.<br><br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |

<sup>16</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

| ועדת הביקורת |       |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |     |
|--------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|
| לא נכון      | נכון  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |     |
| _____        | _____ | בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -                                                                                                                                                                                                                                     |  |     |
|              | √     | א. בעל השליטה או קרובו.<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                                                                                                                                  |  | 18. |
|              | √     | ב. יו"ר הדירקטוריון.                                                                                                                                                                                                                                                    |  |     |
|              | √     | ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.                                                                                                                                                                                      |  |     |
|              | √     | ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.                                                                                                                                                                                         |  |     |
|              | √     | ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                                                                                                                   |  |     |
|              | √     | מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.                                                                                                                |  | 19. |
|              | √     | מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני.<br>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____. |  | 20. |

| ועדת הביקורת |      |                                                                                                                                                                                                 |     |
|--------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| לא נכון      | נכון |                                                                                                                                                                                                 |     |
|              | √    | ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.               | 21. |
|              | √    | בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראשי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).                          | 22. |
| x            |      | בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.                                  | 23. |
|              | √    | ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים. | 24. |

| תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים |      |                                                                                                                                                                                       |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| לא נכון                                                                                   | נכון |                                                                                                                                                                                       |        |
| —                                                                                         | —    | יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוחות תקופתיים – 2 ימי עסקים. דוחות רבעוניים – 2 ימי עסקים. | 25. א. |

| תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים |       |                                                                                                                                                                                                      |    |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| לא נכון                                                                                 | נכון  |                                                                                                                                                                                                      |    |     |
| _____                                                                                   | _____ | מספר הימים שחלפו במועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :                                                                                                     | ב. |     |
|                                                                                         |       | דוח רבעון ראשון (שנת 2025) : 2 ימי עסקים.<br>דוח רבעון שני : 2 ימי עסקים.<br>דוח רבעון שלישי : 2 ימי עסקים.<br>דוח שנתי : 2 ימי עסקים.                                                               |    |     |
|                                                                                         |       | מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :                                                                                      | ג. |     |
|                                                                                         |       | דוח רבעון ראשון (שנת 2025) : 2 ימי עסקים.<br>דוח רבעון שני : 2 ימי עסקים.<br>דוח רבעון שלישי : 2 ימי עסקים.<br>דוח שנתי : 2 ימי עסקים.                                                               |    |     |
|                                                                                         | √     | רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.<br>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____ |    | 26. |
| _____                                                                                   | _____ | בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :                                                                                                                        |    | 27. |
|                                                                                         | √     | מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).                                                                                                                                    | א. |     |
|                                                                                         | √     | התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).                                                                                                          | ב. |     |

| תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים |       |                                                                                                                                                             |    |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|
| לא נכון                                                                                 | נכון  |                                                                                                                                                             |    |  |
|                                                                                         | √     | יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.                                                                                                                              | ג. |  |
|                                                                                         | √     | כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.                                                                                                        | ד. |  |
|                                                                                         | √     | לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.                                           | ה. |  |
|                                                                                         | √     | חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.                                                                                                                        | ו. |  |
|                                                                                         | √     | המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.                           | ז. |  |
| _____                                                                                   | _____ | אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים : _____. |    |  |



| ועדת תגמול |       |                                                                                                                                                            |    |     |
|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| לא נכון    | נכון  |                                                                                                                                                            |    |     |
|            | √     | הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון). |    | 28. |
|            | √     | תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.                      |    | 29. |
| _____      | _____ | בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -                                                                                                                         |    |     |
|            | √     | בעל השליטה או קרובו.<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                        | א. |     |
|            | √     | יו"ר הדירקטוריון.                                                                                                                                          | ב. |     |
|            | √     | דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.                                                                            | ג. |     |
|            | √     | דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.                                                                               | ד. |     |
|            | √     | דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                         | ה. |     |

| ועדת תגמול |      |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|------------|------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון    | נכון |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|            | √    | 31. | בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.                                                                                                                                                               |  |
|            | √    | 32. | ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.<br>אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין –<br>סוג העסקה שאושרה כאמור: _____<br>מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____ |  |

| מבקר פנים |      |     |                                                                                                                                              |  |
|-----------|------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון   | נכון |     |                                                                                                                                              |  |
|           | √    | 33. | יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.                                                                  |  |
|           | √    | 34. | יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.<br>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: הוצאות. |  |

| מבקר פנים |       |                                                                                                                                                         |
|-----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון   | נכון  |                                                                                                                                                         |
| _____     | _____ | היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>17</sup> ): 90.                                                                                  |
|           | √     | בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.                                                                             |
|           | √     | המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם. |

| עסקאות עם בעלי עניין |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון              | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                      | √    | <p>בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול):</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין:</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> כן</p> |

<sup>17</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

| עסקאות עם בעלי עניין |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון              | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                      |      | <input type="checkbox"/> לא<br>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____                                                                                                                                                                                                                                 |
|                      | √    | 38.<br>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).<br>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:<br><input type="checkbox"/> כן<br><input type="checkbox"/> לא<br>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). |

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: עופר אלשיך (דח"צ)

יו"ר ועדת הביקורת: יוכבד יעקובי (דח"צית)

יו"ר הדירקטוריון: שלמה איזנברג

תאריך החתימה: 30 במרץ 2026

30 במרס, 2026

לכבוד  
הדירקטוריון של  
ישרס אחזקות בע"מ ("החברה")  
ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ישרס אחזקות בע"מ מחודש ינואר, 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף מדף מחודש ינואר 2024:

דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במרס 2026 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

**חלק ה'**

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב (א) :**

## **מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(א):**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת ישרס אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שלמה איזנברג, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. אורי פרוכטמן, מנהל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי מנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. עדכון התהליכים והבקורות בתהליכים שנקבעו כמהותיים בפעילות החברה, ככל שחלו בהם שינויים במהלך שנת 2025.
2. ביצוע מבדקים פנימיים וחיצוניים על התהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 הינה אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים:

(א 1) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

### הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שלמה איזנברג, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת ישרס אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות).

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין: וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע, 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.



(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2)

### הצהרת מנהלים הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורי פרוכטמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ישרס אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות).
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות אליהם מתייחסים הדוחות.
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על ידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), (התש"ע, 2010- ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של דוחות; וכן –
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.