

תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף, שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2025, כפי שתוקן ביום 12 בנובמבר 2025, בהתאם לסעיף 25א(א) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

(**"החברה"**)

תשקיף להשלמה

הנפקה ראשונה לציבור

של

17,179,752 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.00001 ש"ח ע"נ כל אחת, של החברה (**"מניות רגילות"**), אשר יוצעו לציבור על פי תשקיף זה (**"מניות ההנפקה"**). לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות המוצעות, ראו פרק 4 לתשקיף.

מניות ההנפקה המוצעות על פי תשקיף מדף זה, יכוננו להלן **"המניות המוצעות"** או **"ניירות הערך המוצעים"**.

מבנה ההצעה לציבור

המניות המוצעות תוצענה למשקיעים מוסדיים (בכפוף לאמור להלן) כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (**"המשקיעים המוסדיים"** ו-**"תקנות ההצעה"**, בהתאמה), בדרך של הצעה לא אחידה, בהתאם לתקנה 11(א) לתקנות ההצעה ב-17,179,752 יחידות (כל אחת מהיחידות תכונה להלן: **"היחידה"**), במחיר אחיד ליחידה בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

מחיר	הרכב היחידה
52.42 ש"ח	מניה אחת רגילה במחיר של
52.42 ש"ח (*)	סה"כ המחיר ליחידה
(*). כל היחידות תימכרנה למשקיעים המוסדיים במחיר ליחידה הנ"ל ללא כל הנחה או הטבה, אך בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה.	

בהתאם לנדרש על פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, תובטח ההצעה על פי תשקיף זה במלואה או בחלקה (25% לפחות) בהתחייבות חיתומית. עובר לפרסום התיקון לתשקיף ניהלה החברה הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתם המתמחר (כהגדרתו להלן). החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור. הקצאת היחידות בין המשקיעים המוסדיים, כהגדרתן בתקנות ההצעה, תיקבע על פי שיקול דעתו של החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה.

כנדרש על פי תקנות ההצעה, בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם חתם מתמחר, אוריון חיתום והנפקות בע"מ (**"אוריון"** או **"החתם המתמחר"**), להעמדת חיתום להנפקה, ולפיו יחתום החתם המתמחר על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות ערך לציבור ויראו בחתימתו כאמור כחתימה על התשקיף. זהות החתם המתמחר, פרטי הסכם החיתום

עמו לרבות שיעור השתתפותו בהבטחת ההצעה, הוצאות ההנפקה והשיעור שהן מהוות מתמורת ההנפקה, יפורסמו במסגרת ההודעה המשלימה. יודגש, כי ההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף בכפוף לחתימת הסכם חיתום (ככל שיחתם), ובכל מקרה הצעה לא אחידה על פי תשקיף זה מותנית בהתחייבות חיתומית כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.6.3 בפרק 2 לתשקיף זה.

החברה תהיה רשאית להציע עד 30% מהמניות המוצעות על פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שיוקצו בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.6.5 בפרק 2 לתשקיף זה.

לפרטים נוספים אודות המניות המוצעות ואופן הצעתן ראו פרק 2 לתשקיף זה.

לאחר פרסום תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם להוראות סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטוט תשקיף), התשס"ז-2007 ("**ההודעה המשלימה**"). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים, וכן המועד והתקופה להגשת הזמנות על פי תשקיף זה, וכל נתון אחר אותו רשאית החברה לכלול על פי תקנות הודעה משלימה. בנוסף, החברה תפרט במסגרת ההודעה המשלימה את ההוצאות והעמלות בקשר עם פרסום התשקיף, לרבות עלויות חיתום והפצה, ככל שתהיינה כאלה. ככל שתבוצע גם הצעה אחידה לציבור, כמפורט לעיל, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה את מועד פתיחת רשימת החתימות במכרז לציבור, ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכרז לציבור (ככל שיהיה) ("**יום הגשת הבקשות**" או "**יום המכרז**"). עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

ההודעה המשלימה תפורסם, והמכרז הציבורי ייערך (ככל שייערך) לא מוקדם מחמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף, או תקופה קצרה יותר בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה תסתיים לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף תחל לא לפני פרסום ההודעה המשלימה ותסתיים, בהצעה אחידה לציבור, לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה. ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1(א1)-(3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת המניות המוצעות לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות. ככל שההודעה המשלימה תפורסם, או שהמכרז הציבורי ייערך, במועדים מאוחרים מן המועד הנ"ל, החברה תגיש לרשות לניירות ערך ("**הרשות**") בקשה להתיר תיקון תשקיף בהתאם להנחיות הרשות כפי שיהיו מעת לעת, וזאת טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. לפרטים בנוגע להודעה המשלימה ראו פרק 2 לתשקיף.

הצעה זו הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה (IPO) והיא תתבצע על פי התשקיף וההודעה המשלימה שתפורסם מכוחו כמפורט לעיל ולהלן.

לאחר השלמת ההנפקה של ניירות הערך המוצעים ורישומם למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("**הבורסה**"), תהפוך החברה לחברה ציבורית, כמשמעות המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

היה ותבוטל ההנפקה מסיבה כלשהי, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו והמניות הקיימות של החברה (כהגדרתן להלן) יחד עם ניירות הערך המוצעים לא יירשמו למסחר.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, ושיעורן מתוך תמורת ההנפקה, יפורטו במסגרת הודעה משלימה. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה (לא כולל הוצאות חיתום והפצה) הינו כשני מיליון ש"ח, והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים (לא כולל הוצאות חיתום והפצה) ברוטו הינו כ-0.001%, וזאת בהנחת הקצאת מלוא ניירות הערך המוצעים בהתאם למחיר המניה המצוין בתשקיף זה.

לפרטים בדבר ייעוד תמורת ההנפקה ראו סעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף זה. בסמוך לאחר מועד ההנפקה ובכפוף לקבלת אישורים כדן, בכוונת החברה לחלק דיבידנד בסכום השווה למחצית התמורה ברוטו שתתקבל בהנפקה לבעלי מניות החברה לאחר ההנפקה. בנוסף, בכפוף להשלמת ההנפקה, בכוונת החברה לפרוע יתרות חו"ז בסך של 210 מיליון ש"ח מול בעלי השליטה של החברה. להרחבה ראו סעיף 8.7.8 לתשקיף. בנוסף, בחודש אוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בעין של 7 נכסי נדל"ן, אשר רשומים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 בסכום כולל של 69,313 אלפי ₪. החלוקה כאמור בוצעה משיקולי מס לאור תיקון מס' 277 בסעיף 1 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024 – לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4.1 לתשקיף. מלבד זאת, התמורה אשר תתקבל בחברה בגין ההנפקה, תשמש למימון פעילותה השוטפת של החברה, כפי שייקבע על ידה מעת לעת.

בחודש אוגוסט 2024 נודע כי רשות ניירות ערך פתחה בהליך בירור מנהלי נגד מר רמי לוי, בעל השליטה בחברה, וכנגד רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה 2006 בע"מ, חברה ציבורית בשליטת מר לוי (להלן: "**רשת שיווק השקמה**") בחשד להפרות דיווח בקשר עם הדוחות הכספיים של רשת שיווק השקמה לרבעון הראשון של שנת 2023 וכן לדיווחיה של רשת שיווק השקמה בנוגע לכך. בהמשך, הוגש על ידי הרשות כתב טענות מנהלי. ביום 18 באוגוסט 2025 דיווחה רשת שיווק השקמה על החלטה שהתקבלה בהליך המנהלי, לפיה אושר הסדר אכיפה עם מר רמי לוי, ללא הודאה מצדו, בגין הפרת חובת הפיקוח והדיווח המוטלת עליו ביחס להכללת פרטים מטעים בדוח ואי-הגשת דיווח מיידי במועד.

וכן רישום למסחר

של 68,686,032 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.00001 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה, הקיימות בהונה המונפק והנפרע של החברה (להלן: "**המניות הקיימות**"; מניות ההנפקה והמניות הקיימות, להלן יחד: "**ניירות הערך שיירשמו למסחר**"), וכן 847,047 מניות שינבעו כתוצאה ממימוש כתבי אופציות לא רשומות, כמפורט בסעיף 8.2 לפרק 8. יצוין כי הנפקת המניות המוצעות והרישום למסחר של המניות הקיימות של החברה כאמור לעיל כפופים לדרישות הבורסה כמפורט בפרק 2 לתשקיף.

וכן תשקיף מדף

מכוח תשקיף זה, תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין לרבות – מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 0.00001 ש"ח ע"נ כל אחת, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שיהיו ומעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיהיו ומעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי

¹ הנפקת מניות בכורה תתבצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות סעיף 446 לחוק ניירות ערך.

(הכל יחדיו: "ניירות הערך הכלולים").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23 א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968, ביחס לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ולעמדות סגל הרשות כפי שיהיו באותה העת.

התשקיף להשלמה ותשקיף המדף, יחדיו יקראו להלן: "התשקיף".

גורמי סיכון: להערכת הנהלת החברה, פעילות החברה בתחום פעילותה חשופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.26.3.1 בפרק 6 לתשקיף. גורמי הסיכון שהינם בעלי השפעה גדולה על פעילות החברה הינם תלות בשוכר עוגן – רשת שיווק השקמה.

בין בעלי השליטה לבין החברה נקבע הסכם תיחום פעילות הכולל החרגות מסוימות, לפרטים ראו סעיף 8.8 בפרק 8 לתשקיף זה.

לפרטים בדבר עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין בה, ראו סעיף 8.7 בפרק 8 לתשקיף זה.

ניתן לעיין בנוסח המלא של התשקיף באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il וכן במערכת האינטרנט להודעות (מאי"ה) של הבורסה בכתובת www.tase.co.il. עותק מונגש של התשקיף יועלה בסמוך למועד פרסומו באתר האינטרנט של החברה שכתובתו: www.realestate-rl.co.il.

תאריך התשקיף: 29.8.2025.

תוכן עניינים

פרק	עמ'
פרק 1	מבוא
1.1	הגדרות
1.2	היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה
1.3	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף
1.4	הון החברה
פרק 2	פרטי ההצעה
2.1	ניירות הערך המוצעים
2.2	המניות שתירשמה למסחר
2.3	מחיר המניות המוצעות
2.4	תנאי המניות המוצעות לציבור
2.5	תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה
2.6	אופן ההצעה לציבור – הצעה לא אחידה
2.7	מכתבי הקצאה ותעודות
2.8	רישום למסחר בבורסה
2.9	הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף
2.10	הימנעות מדילול הון
2.11	מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף
2.12	ההודעה המשלימה
2.13	ריכוז, חיתום והפצה
2.14	הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף
פרק 3	הון החברה והמחזיקים בו
3.1	הון החברה – כללי
3.2	השינויים שחלו בהון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף
3.3	החזקות בניירות ערך של החברה
3.4	השליטה בחברה
3.5	הסכמים בין בעלי מניות החברה בנוגע למניות החברה בשלוש השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף
3.6	ניירות ערך המירים למניות החברה
3.7	חסימת ניירות ערך
פרק 4	הזכויות הנלוות למניות החברה
4-ד	נספח א' – תקנון רמי לוי נדל"ן השקמה בע"מ
פרק 5	תמורת ההנפקה וייעודה
5.1	תמורת ההנפקה
5.2	ייעוד תמורת ההנפקה
5.3	סכום מינימלי
5.4	חיתום
5.5	תשקיף המדף
פרק 6	תיאור עסקי התאגיד
6.1	תיאור החברה והתפתחות עסקיה
6.2	תחומי הפעילות של החברה
6.3	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
6.4	חלוקת דיבידנד
6.5	מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה
6.7	תחום נדל"ן להשקעה
6.8	תחום נדל"ן יזמי
6.9	פעילויות נוספות שאינן מהוות תחום פעילות בחברה
6.10	רכוש קבוע ומתקנים
6.11	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
6.12	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
6.13	הון אנושי
6.14	הון חוזר

פרק	עמ'	
	6.15	השקעות בחברות בנות וחברות קשורות
	6.16	מימון
	6.17	ביטוח
	6.18	מיסוי
	6.19	הסכמים מהותיים
	6.20	פיתוח עסקי, שיווק והפצה
	6.21	נכסים לא מוחשיים
	6.22	תחרות
	6.23	הליכים משפטיים
	6.24	יעדים ואסטרטגיה עסקית
	6.25	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
	6.26	גורמי סיכון
	דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לימים 31.12.2024, 31.3.2025 ו-30.6.2025	
	121-ו	
פרק 7	ניהול החברה	
	7.1	השליטה בחברה
	7.2	דירקטוריון החברה
	7.3	נושאי משרה בכירה
	7.4	הוראות בתקנון החברה ביחס לדירקטוריון החברה ולוועדותיו
	7.5	מורשי חתימה עצמאיים
	7.6	פרטים נוספים
	1-ז	
פרק 8	בעלי עניין בחברה	
	8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה
	8.2	עיקרי תנאי הכהונה של נושאי המשרה
	8.3	תגמולים לבעלי עניין ולקרוביהם
	8.4	פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה
	8.5	מדיניות תגמול
	8.6	גמול דירקטורים
	8.7	עסקאות עם בעל השליטה בחברה
	8.8	תיחום פעילות עם בעלי השליטה בחברה
	8.9	החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין
	22-ח	
	23-ח	נספח א' – פירוט על אודות הסכמי שכירות בין החברה לבין רשת שיווק השקמה נכון למועד התשקיף
	27-ח	נספח ב' – כתב פטור
	28-ח	נספח ג' – כתב שיפוי
	39-ח	נספח ד' – מדיניות תגמול לנושאי משרה
	1-ט	
פרק 9	דוחות כספיים	
	9.1	דוחות כספיים
	9.2	מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים
	9.3	דוח אירועים
	2-ט	נספח א' – דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31.12.2024 ו-31.3.2025
	3-ט	נספח ב' – מכתבי ההסכמה של רואה החשבון המבקרים
	4-ט	נספח ג' – דוח אירועים
	1-י	
פרק 10	פרטים נוספים	
	10.1	חוות דעת עורכי דין
	10.2	חוות דעת רואה חשבון
	10.3	הערכת שווי
	10.4	הוצאות ועמלות בקשר להצעה
	10.5	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים
	10.6	עיון במסמכים
	3-י	
פרק 11	חתימות	
	1-יא	

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

פרק 1 – מבוא

1.1 הגדרות

בתשקיף זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המפורטת להלן, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת:

"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ולתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025, הנכלל בפרק 6 לתשקיף זה.
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"הדוחות הכספיים"	דוחות כספיים לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ולתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025, המצורפים בפרק 9 לתשקיף זה.
"החברה"	רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ;
"הקבוצה"	החברה והתאגידים המוחזקים על ידיה במישרין או בעקיפין.
"רשת שיווק השקמה"	רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה 2006 בע"מ, חברה ציבורית אשר למועד התשקיף בעלת השליטה בה היא ר.ל. החזקות (בעלת השליטה בחברה);
"התשקיף"	תשקיף להשלמה ותשקיף מדף זה;
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"תקנות הדוחות"	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;
"תקנות הודעה משלימה"	תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיזת תשקיף), התשס"ז-2007;
"תקנות ההצעה"	תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007;
"תקנות הצעת מדף"	תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005;
"תקנות פרטי תשקיף"	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיזת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969;
"ר.ל. החזקות"	ר.ל. השקמה החזקות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") הוקמה והתאגדה בישראל ביום 14 באוקטובר 1985 תחת השם רמי לוי שווק השקמה בע"מ כחברה פרטית בערבון מוגבל, בהתאם לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983. בשנת 2024 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי. נכון למועד התשקיף, בעלי השליטה בחברה (בשרשור מלא) הם מר רמי לוי וגברת עדינה לוי, המחזיקים מניות בשיעור של 99.5%-0.5%, בהתאמה, בחברת ר.ל. השקמה החזקות בע"מ, אשר מחזיקה במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה. לפרטים אודות בעלת השליטה בחברה, ראו פרק 3 לתשקיף זה.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה היא הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור. עם הקצאתם ורישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה בבורסה, תהפוך החברה לחברה ציבורית (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) ולתאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך).

1.2 היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה

1.2.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה, להנפקתם, לרישומם למסחר ולפרסום התשקיף להשלמה.

1.2.2 **אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף, משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף.**

1.2.3 החברה פנתה לבורסה וקיבלה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, לפיו תנאי המניות הקיימות בהונה המונפק והנפרע של החברה במועד התשקיף, המניות המוצעות על פי התשקיף ומניות שתנבענה מהבשלת כתבי האופציה הלא רשומים כמפורט בסעיפים 3.3.2, 8.2 ו-8.3 לתשקיף להשלמה זה עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו (להלן: "**האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה**").

1.2.4 **אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה זה משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף להשלמה זה לציבור למסחר על פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך המוצעים לציבור למסחר על פי ההודעה המשלימה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי ההודעה המשלימה.**

1.2.5 מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה כאמור אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של ניירות הכלולים בתשקיף להשלמה זה והרישום למסחר של ניירות הערך כאמור יהיה בהתאם להנחיות הבורסה ובכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר על פי הודעה משלימה שתפורסם על ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה.

1.2.6 רישום למסחר של ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה מותנה בקיום "פיזור מזערי" של החזקות ציבור במניות החברה, בשווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה כנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה, בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה כמפורט בסעיף 2.8.4 לתשקיף זה (להלן: "**תנאי הסף**").

1.2.7 **אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף להשלמה, למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף או על המחיר בו הם מוצעים.**

1.2.8 לאחר פרסומו של תשקיף להשלמה זה, תפרסם החברה הודעה משלימה כמפורט בסעיף 2.12 לפרק 2 לתשקיף.

1.3 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

1.3.1 תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א(א) לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך מכוחו תיעשה על פי דוחות הצעת מדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

1.3.2 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף המדף. הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך תיעשה על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף, ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: **"דוח הצעת המדף"** או **"דוח ההצעה"**).

1.3.3 **אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך שיוצגו על פי תשקיף המדף.**

1.3.4 החברה קיבלה מהבורסה אישור עקרוני (להלן: **"האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף המדף"**) המתייחס למניות רגילות רשומות על שם, בנות 0.00001 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה (מטעם החברה או מציעים), מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שיהיו מעת לעת), אגרות חוב ניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיהיו מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכוח תשקיף המדף במועד הרלוונטי אשר יוצגו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (כולם יחדיו: **"ניירות הערך הכלולים"**).

1.3.5 האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף המדף אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר, ורישומם למסחר, ככל ויוצגו, יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת המדף.

1.3.6 אין במתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף המדף משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת המדף, אשר יפורסם בהתאם לחוק ניירות ערך ולתקנות הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר כאמור.

1.3.7 **אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לתשקיף המדף משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף מדף זה, למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצגו בתשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצגו בדוחות הצעת המדף.**

1.4 הון החברה

1.4.1 הון מניות רשום, מונפק ונפרע בסמוך לאחר פרסום התשקיף

הון מונפק ונפרע		הון רשום	סוג המניה
כמות מניות בדילול מלא	כמות מניות	כמות מניות	
86,712,831	85,865,784	200,000,000	מניות רגילות בנות 0.00001 ש"ח ערך נקוב (להלן: "מניות רגילות")
86,712,831	85,865,784	200,000,000	סה"כ

¹ הנפקת מניות בכורה תתבצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות סעיף 46 לחוק ניירות ערך.

1.4.2 הרכב ההון העצמי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח) הנו כדלקמן:

הון מניות נפרע	
1	הון המניות
9,400	קרן הון בגין עסקה עם בעלי מניות
127,800	קרנות הון
188,230	שטר הון
1,795,202	יתרת עודפים
2,120,633	סה"כ הון המיוחס לבעלי השליטה
(7,263)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,113,370	סה"כ הון

לפרטים נוספים ראו דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

פרק 2 – פרטי הצעת ניירות הערך

הצעת ניירות הערך נשוא תשקיף זה על ידי החברה לציבור תתבצע על פי תשקיף זה והודעה משלימה שתפורסם לאחר פרסומו של תשקיף זה מכוח תקנות הודעה משלימה (להלן: "**ההודעה המשלימה**").

ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור על פי ההודעה המשלימה, ככל שתפורסם כאמור, ובמסגרתה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים הניתנים להשלמה ו/או לעדכון בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנות הודעה משלימה וכמפורט בסעיף 2.12 בפרק זה.

ההודעה המשלימה תפורסם לפני מועד עריכת המכרז הציבורי (ככל שייערך) וזאת לא יאוחר משבעים וחמישה (75) ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מארבעים וחמישה (45) ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. אם ההודעה המשלימה תפורסם במועד מאוחר מהמועד הנ"ל, תידרש החברה להגיש לרשות ניירות ערך בקשה להיתר תיקון תשקיף, וזאת טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. עם פרסום תיקון לתשקיף, ובהתאם להיתר רשות ניירות ערך, יימנו המועדים הנ"ל ממועד פרסום התיקון לתשקיף. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה למשקיעים מוסדיים, כהגדרת מונח זה בתקנה 1 לתקנות ההצעה (להלן: "**הניצעים המוסדיים**"), יוצעו בדרך של הצעה לא אחידה בהתאם להוראות תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. בשל כך, ובהתאם להוראות התקנה הנ"ל, ההצעה על פי תשקיף זה צפויה להיות מובטחת בחלקה (25%) בחיתום על ידי חתם מתמחר, אחד או יותר (להלן: "**החתם המתמחר**"). אוריון חיתום והנפקות בע"מ מיועדת לשמש חתם מתמחר בהנפקה על פי תשקיף זה. אי.בי.אי – חיתום והנפקות בע"מ ולידר הנפקות (1993) מיועדים לשמש חתמים בהנפקה. זהות החתמים, פרטי הסכם החיתום, לרבות שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, הוצאות ההנפקה והשיעור שהן מהוות מתמורת ההנפקה הצפויה, יובאו במסגרת ההודעה המשלימה. יודגש, כי ההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף בכפוף לחתימת הסכם חיתום (ככל שייחתם), ובכל מקרה הצעה לא אחידה על פי תשקיף זה מותנית בהתחייבות חיתומית כאמור לעיל. פרטים בדבר דמי העמילות בשל חיתום ניירות הערך, הפצתם והוצאות נוספות הכרוכות במכירתם במסגרת תשקיף זה, וכן פרטים בדבר התחייבויות שקיבלה החברה מאת משקיעים מוסדיים, ייכללו בהודעה המשלימה. ההודעה המשלימה אף תכלול תיאור של שינויים (ככל שיהיו) בכמות ובמחיר ניירות הערך המוצעים. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.12 בפרק זה להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות, בין היתר, על הוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה, תקנון והנחיות הבורסה (להלן יחד: "**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, יחול האמור: (1) על הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה יחולו הוראות הבורסה כפי שהיו במועד ההודעה המשלימה; (2) במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו השינויים בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק ההצעה לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף.

החברה תהיה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה – כבטלות.

2.1. ניירות הערך המוצעים לציבור

על פי תשקיף זה מוצעות לציבור עד 17,179,752 מניות רגילות של החברה כדלקמן (להלן: "המניות המוצעות"), בדרך של הנפקה.

2.2. המניות שתירשמנה למסחר

במסגרת תשקיף זה, בנוסף למניות ההנפקה, תירשמנה למסחר 68,686,032 מניות רגילות, רשומות על שם, 0.00001 ש"ח ע.נ. של החברה, הקיימות בהונה המונפק והנפרע של החברה (להלן: "המניות הקיימות"; מניות ההנפקה והמניות הקיימות, להלן יחד: "ניירות הערך שיירשמו למסחר"), וכן 847,047 מניות שינבעו כתוצאה מממוש כתבי אופציות לא רשומות, כמפורט בסעיף 8.2 בפרק 8.

2.3. מחיר המניות המוצעות

2.3.1 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה נעשית בדרך של הצעה לא אחידה, בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה (בכפוף לאמור בסעיף 2.6 להלן, וכמפורט להלן).

2.3.2 ניירות הערך יוצעו ב-17,179,752 יחידות (להלן: "היחידות"), בהצעה לא אחידה ובמחיר אחיד ליחידה, כשהרכב כל יחידה ומחירה של כל יחידה, הינם כדלקמן:

מחיר	הרכב היחידה
52.42 ש"ח	מניה אחת רגילה במחיר של
52.42 ש"ח (*)	סה"כ המחיר ליחידה

(*) כל היחידות תימכרנה לניצעים במחיר ליחידה הנ"ל ללא כל הנחה או הטבה, אך בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה.

2.4. תנאי המניות המוצעות לציבור

המניות המוצעות תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף. המניות המוצעות והמניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף תירשמנה כולן על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "החברה לרישומים") ותזכינה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על ידי החברה לאחר תאריך התשקיף. הזכויות הנלוות למניות החברה מתוארות בפרק 4 לתשקיף. המניות המוצעות תירשמנה למסחר בכפוף להתקיימות התנאים בסעיף 2.8 להלן.

2.5. תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה

השלמת ההצעה על פי תשקיף זה ורישום המניות המוצעות למסחר בבורסה והעברת תמורת ההנפקה מרכז ההנפקה (כהגדרתו להלן) לחברה מותנים בכך שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של היחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין בה מספר מזערי) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה לצורך רישום למסחר, כמפורט בסעיף 2.8 להלן.

2.6.1 כללי

המניות המוצעות מוצעות על ידי החברה בדרך של הצעה לא אחידה באופן המפורט בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. לפיכך, על פי דרישות התקנה הנ"ל, ההצעה על פי תשקיף זה תובטח בחלקה (לפחות רבע (25%) מכמות היחידות המוצעות) בחיתום. הניצעים בהצעה לא אחידה זו יהיו משקיעים מוסדיים (כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה), אך החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה לניצעים שאינם משקיעים מוסדיים, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו ניירות הערך לניצעים שהינם משקיעים מוסדיים (בהצעה לא אחידה) ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי; כל משקיע שאינו משקיע מוסדי יהיה רשאי להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל – יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

2.6.2 התקופה להגשת בקשות

התקופות להגשת בקשות בהצעה לא אחידה זו, שנעשית על פי תשקיף זה, תפורטנה בהודעה המשלימה.

2.6.3 התחייבויות מוקדמות והתחייבות לחיתום

בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים (כהגדרתם לעיל) להעמדת חיתום להנפקה, ובהתאם לכך, יחתמו החתמים על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. חתימה כאמור תהווה תנאי לפרסום ההודעה המשלימה. יובהר כי נכון למועד חתימת התשקיף, ההתחייבות החיתומית טרם נכנסה לתוקף, החברה אינה מחויבת להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים וההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף רק עם חתימת הסכם חיתום (ככל שייחתם).

מודגש כי אם מי מהחתמים יידרש לממש את ההתחייבות החיתומית על פי הסכם החיתום (ככל שייחתם) ויירכשו על ידו ניירות ערך בהנפקה, כך שלאחר רכישת ניירות הערך כאמור יהפוך אותו חתם לבעל עניין בחברה, כך ששווי אחזקות הציבור במניות החברה יפחת משווי אחזקות הציבור המינימלי הנדרש על פי תקנון הבורסה והנחיות הבורסה מחברה חדשה מסוגה לצורך רישום מניותיה למסחר בבורסה, יפקיד אותו חתם את ניירות הערך החסרים להשלמת שווי החזקות הציבור במניות כנדרש, בידי נאמן שהוא חבר בורסה, ויורה לו, באופן בלתי חוזר, למכור לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא מגבלת שער, את ניירות הערך הנ"ל בתוך תקופה של שלושה חודשים ממועד הרישום למסחר, כאשר לפחות שליש מכמות ניירות הערך תימכר בתקופה של חודש ממועד הרישום למסחר.

לאחר פרסומו של התשקיף, ינוהל הליך קבלת הזמנות ("Book Building") ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתמים.

החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור, כאשר הקצאת היחידות בין המשקיעים המוסדיים תיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה לאחר היוועצות בחתמים. כל הזמנות המשקיעים המוסדיים בהצעה הלא אחידה תוגשנה לחתמים ולחברה על גבי טפסי הזמנה בנוסח שיישלח אליהם על ידי החתמים ותנקובנה במחיר ליחידה ובמספר היחידות המבוקש לרכישה. ניתן יהיה להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. לפיכך, בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחת מיחידה אחת, לא תתקבל. בקשות המשקיעים המוסדיים לרכישת יחידות כאמור תהיינה בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה, ששמו יפורט בהודעה המשלימה (להלן: "ההצעה").

"**רכז ההנפקה**") את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של המניות המוצעות שיוקצו לו לבקשתו עקב היענות על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה.

2.6.4 הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים

א. לאחר תום התקופה להגשת הזמנות, היחידות המוצעות תוקצינה למזמינים בהצעה לא אחידה או חלקם, על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, לאחר היוועצות בחתמים.

ב. במסגרת ההקצאה, לא תעלה הכמות שתוקצה לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו של חתם להצעה (בין שנמכרו לו על ידי החתם המנוי בקבוצתו ובין שנמכרו לו על ידי חתם או מפיץ אחר) או בקבוצת מפיץ להצעה, או שהשקעותיהם מנוהלות על ידי קבוצתו – על 5% מכמות היחידות שנמכרה בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור על ידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם או המפיץ כאמור גבוה מ-10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מכמות היחידות המוצעות. "**קבוצת חתם**" או "**קבוצת מפיץ**", לפי העניין, משמעה כהגדרת המונח בתקנות ההצעה.

ג. כל היחידות תימכרנה לניצעים במחיר אחיד ליחידה, שהוא המחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה (להלן: "**המחיר האחיד**") ללא כל הנחה או הטבה, למעט עמלות הפצה למפיצים כפי שמפורטות בפרק זה וכפי שתפורסמה בהודעה המשלימה.

2.6.5 הזמנת והקצאת יחידות שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לציבור

כאמור לעיל, הניצעים בהצעה לא אחידה זו יהיו משקיעים מוסדיים (כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה), אך החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, כאשר כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד (כהגדרתו מעלה) ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתוקצה לכל משקיע תהא לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההנפקה הפתוח לכל. סך כל ניירות הערך המוזמנים בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן: (1) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים נמוך מ-100 מיליון ש"ח – 15% מהכמות המוצעת; (2) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים עולה על 100 מיליון ש"ח – 25% מהכמות המוצעת. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז לציבור כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע.

2.7 מכתבי הקצאה ותעודות

התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה, תקצה החברה למזמינים שהצעתם נענתה את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים, כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה), על ידי רכז ההנפקה לחברה, ובלבד שההקצאה לא תיעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאמור בסעיף 2.8 להלן.

יצוין כי ככל שבמועד הקצאת ניירות הערך המוצעים על שם החברה לרישומים טרם הועברה לחברה מלוא תמורת ההנפקה, תדווח החברה בסמוך למועד ההקצאה דיווח על שינויים בהון המונפק, בו יצוין כי טרם נתקבלה תמורת ההנפקה. עם קבלת תמורת ההנפקה במלואה בידי רכז ההנפקה בעבור החברה או בידי החברה, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים בהון, ובו תצוין קבלת תמורת ההנפקה. יובהר כי כל עוד לא התקבלה מלוא תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך המוצעים, לא ניתן לרשם למסחר בבורסה.

בהתאם להוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כל המניות המוצעות והמניות הקיימות בהון החברה תירשמה על שם החברה לרישומים במרשם בעלי המניות.

2.8 רישום למסחר בבורסה

2.8.1 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, המאשר כי ניירות הערך שיירשמו למסחר עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

2.8.2 טרם פרסום ההודעה המשלימה, החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך שיירשמו למסחר. תוך שני (2) ימי עסקים לאחר יום המכרז לציבור (ככל שיתקיים) או פרסום ההודעה המשלימה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על פי אישור הבורסה כאמור, את ניירות הערך האמורים, בכפוף לאמור בסעיפים 2.8.3 ו-2.8.4 להלן.

2.8.3 על פי תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך שיירשמו למסחר מותנה בכך ששווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה, כמפורט בסעיף 2.8.4 להלן (לעיל ולהלן): **"דרישות שווי ושיעור החזקות הציבור"**.

2.8.4 למועד התשקיף, הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך שיירשמו למסחר בהתאם לחלופה ג'1, מותנה בכך ששווי החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר (לרבות שווי החזקות הציבור הנובע מהנפקת המניות לציבור לפי תשקיף זה) לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח; שיעור החזקות הציבור לאחר הרישום למסחר יעמוד על 10% לפחות;1 ושווי מניות החברה לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח.

2.8.5 כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיות על פיו, מותנה רישומם למסחר של ניירות הערך שיירשמו למסחר בקיומו של פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות החברה יהיה לפחות 100 מחזיקים ששווי ההחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות.

2.8.6 על אף האמור לעיל, קיימת אפשרות כי קודם למועד פרסום ההודעה המשלימה, תתקשר החברה בהסכם עם עושה שוק, לפיו ישמש עושה השוק כעושה שוק של מניות החברה, על פי הכללים הקבועים בתקנון הבורסה – חלק שלישי (פרק ט') וההנחיות על פיו. במקרה שבו תבוצע התקשרות כאמור, יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות החברה מ-100 מחזיקים ל-35 מחזיקים בלבד. פעילות עושה השוק כפופה לקבלת אישור הבורסה, אשר טרם התקבל למועד התשקיף. בהודעה המשלימה תעדכן החברה האם התקשרה בפועל עם עושה השוק ויפורטו תנאי ההתקשרות.

לעניין זה, **"מחזיק"** ייחשב – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור, או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

2.8.7 ביום 26.8.2025 הצטרפה החברה לתוכנית עשיית השוק של הבורסה (**"תוכנית עשיית השוק"**). עושה השוק שימונה לחברה על ידי הבורסה ישמש כעושה שוק במניות/אג"ח להמרה של החברה (בסעיף קטן זה **"נייר הערך"**) בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, ובהתאם להחלטות דירקטוריון הבורסה (**"כללי עשיית השוק"**).

2.8.8 להלן עיקרי תוכנית עשיית השוק:

¹ בכפוף לכך ששווי החזקות הציבור במניות החברה, סמוך לאחר הרישום למסחר, לא יפחת מ-50 מיליון ש"ח.

- א. בתמורה לעשיית השוק התחייבה החברה לשלם סכום כקבוע בתנאי תוכנית עשיית השוק.
- ב. תקופת עשיית השוק הינה למשך שנתיים, החל מיום המסחר הראשון בנייר הערך של החברה.
- ג. במקרים מסוימים כמפורט בכללי עשיית השוק, רשאי עושה השוק להפסיק את עשיית השוק בנייר הערך של החברה באופן מיידי במועד כפי שייקבע על ידי הבורסה. במקרים אלו לא תמנה הבורסה עושה שוק אחר לנייר הערך.
- ד. היה והבורסה תחליט על הפסקת השתתפותו של עושה השוק בתוכנית עשיית השוק או לחלופין אם יחליט עושה השוק על הפסקת השתתפותו בתוכנית עשיית השוק, תמנה הבורסה עושה שוק אחר במקום עושה השוק שפעילותו נפסקה כאמור, סמוך לאחר המועד בו חדל עושה השוק לשמש כעושה שוק.

2.8.9 הרישום למסחר מותנה בכך שהחברה תודיע במסגרת דיווח מיידי על תוצאות ההנפקה ולפני הרישום למסחר על התמלאות הדרישות כאמור, ובמקביל תפנה החברה לבורסה לצורך רישום ניירות הערך למסחר. לאחר שהבורסה תוודא שהתקיימו הדרישות המפורטות בסעיף זה לתשקיף וכן שאר ההוראות הקבועות בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, יירשמו ניירות הערך המוצעים למסחר.

2.8.10 לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.8.3 ו-2.8.4 לעיל, תבוטל הצעת היחידות המוצעות על פי תשקיף זה, המניות המוצעות לא תימכרנה ולא תירשמנה למסחר בבורסה ולא ייגבו כספים מהמזמינים. התבטלה ההצעה כאמור לעיל, ביום המסחר הראשון שלאחר ביטול ההצעה, תדווח החברה על כך בדוח מיידי לרשות ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדיון), ותוך שני ימי מסחר נוספים לאחר מכן תפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

2.9 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף

החברה וחברי הדירקטוריון מתחייבים, בחתימתם על התשקיף (והחתמים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימתם על ההודעה המשלימה) כדלקמן:

- 2.9.1 להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף או שלא ייכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם הצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה.
- 2.9.2 להימנע מלהתקשר עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בפסקה לעיל.
- 2.9.3 לא לקבל הזמנות לניירות ערך על פי הצעה לציבור זו מאת מפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

2.10 הימנעות מדילול הון

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא המכירה לציבור לפי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

2.11 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף

מקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בתשקיף זה.

ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך המוצעים בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת או מלאה ואף לא תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך הכלולים בתשקיף, והן אינן באות במקום ייעוץ משפטי, מיסויי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתונים ולנסיבות המיוחדות לכל משקיע.

הוראות הדין המתוארות להלן הינן למועד התשקיף ועל כן עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה. המונח "פקודה" בסעיף דלהלן מתייחס אל פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

על פי שיטת המס הנהוגה בישראל, חבות המס לגבי תושב ישראל (כהגדרת מונח זה בפקודה כפי שתוגדר להלן) הינה על בסיס פרסונלי. על פי הפקודה חבר בני אדם יוגדר כ"תושב ישראל" אם התקיים בו אחד מאלה: (1) הוא התאגד בישראל; (2) אם התאגד מחוץ לישראל, השליטה על עסקיו וניהולם מופעלים מישראל. עצם רישום אגרות החוב האמורות למסחר בישראל אינו מהווה אינדיקציה לשליטה וניהול מישראל.

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 (להלן: "**תיקון 147**") אשר פורסם ברשומות ביום 10 באוגוסט 2005 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2006), וביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 169 והוראת שעה), התשס"ט-2008 (להלן: "**תיקון 169**"). אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009) (תיקון 147 ותיקון 169, יחד להלן: "**התיקון**"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות הפקודה, הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום התשקיף, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום התשקיף לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מההוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון. בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008, אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, אשר נכנס לתוקף מיום 1 בינואר 2012 (להלן: "**החוק לשינוי נטל המס**"). לפיו בוטל מתווה הפחתות המס לחברות ויחידים, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009, ואף נקבע, בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25% או שיעור מס שולי במקרים מסוימים, ול"בעל מניות מהותי"² ביחס לרווח הון ודיבידנד מ-25% ל-30% או שיעור מס שולי במקרים מסוימים.

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם בכנסת החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2012, אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013, אשר כלל את תיקון 195 לפקודה (להלן: "**תיקון 195**"). במסגרת תיקון 195, נוסף סעיף 121 לפקודה. הסעיף עודכן במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "**חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018**"). אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, ולאחר מכן עודכן הסעיף פעם נוספת במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 שפורסם ברשומות ביום 26 בדצמבר 2024 (להלן: "**תיקון 276**"). סעיף 121 המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת מס כלשהי תעלה על התקרה שנקבעה לעניין זה בפקודה (התקרה בשנת 2025 הינה 721,560 ₪), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור

² יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך/קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו (להלן: "**בעל מניות מהותי**").

של 3% נוספים על האמור לעיל. הוראות סעיף זה חלות על "הכנסה חייבת" כהגדרתה בסעיף 1 לפקודה וכמשמעותה בסעיף 89, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), ולרבות שבח כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין, ואולם לגבי מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 5,385,285 ש"ח (נכון לשנת 2025) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין. עוד קובע סעיף 121ב המעודכן כי יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים (כדוגמת הכנסה מרווח הון, מריבית, מדיבידנד, מדמי שכירות וממכירת זכויות במקרקעין שאינם הכנסה מעבודה או מעסק או מיגיעה אישית), החל משנת המס 2025, עלתה על סך של 721,560 ש, יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 2% (במצטבר 5%) על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על התקרה כאמור (להלן: "**מס יסף**").

ביום 22 בדצמבר 2016 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, אשר פורסם ביום 29.12.2016, במסגרתו תוקן גם תיקון מס' 234, בו נקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות בשנים 2017 ו-2018 ואילך יעמוד על 24%-ו-23%, בהתאמה. כמו כן הוחלט להוריד את שיעור המס ליחידים הקבוע בסעיף 121 לפקודה משיעור של 48% בשנת המס 2016 לשיעור של 47% החל משנת 2017 ואילך.

יובהר כי האמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל/תושבי חוץ לפי העניין. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בסעיף 14 לפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה" או כ"בעלי מניות מהותיים" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן. יובהר כי האמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל שאינם "תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68 לפקודה.

הוראות הדין המתוארות להלן הינן נכונות למועד התשקיף, ועל כן עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה.

לפי הדין הקיים כיום, חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה, הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.11.1 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

א. בהתאם לסעיף 91(ב)(1) לפקודה, ככלל, רווח הון ריאלי³ ממכירת ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל, אשר ההכנסה ממכירת ניירות הערך אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" ואשר לא תבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה – קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה⁵ בחברה במועד מכירת ניירות

³ כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה.

⁴ כהגדרת "יחיד עם אחר" בסעיף 88 לפקודה.

⁵ כהגדרת "אמצעי שליטה" בסעיף 88 לפקודה.

הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור. בהתאם לסעיף 91(ב)(2) לפקודה, במכירת ניירות ערך כאמור על ידי בעל מניות מהותי, שיעור המס לגבי רווח ההון הריאלי יהא בשיעור שלא יעלה על 30%.

ב. שיעורי המס כאמור לעיל הינם על רווח ההון הריאלי המנטרל את רכיב ההצמדה הגלום ברווח. לעניין זה, יצוין כי המונח "מדד" מציין כי בהתאם להוראות סעיף 88 לפקודה, הינו ממד המחירים לצרכן, ואולם מי שבהיותו תושב חוץ רכש נכס במטבע חוץ כדין, רשאי לבקש שיראו את שער מטבע החוץ כמדד.

ג. עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה ובהתאם להוראות סעיף 101א(ב) לפקודה, יחיד שתבע ניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח הון שהיה לו במכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%. שיעורי המס המוגבלים לגבי יחידים בגין רווח הון ריאלי ממכירת נייר ערך, כאמור לעיל, לא יחולו לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות ערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה, שאז יחויב היחיד במס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ד. בנוסף לכל האמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסוף כמפורט לעיל.

ה. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך – 23%).

ו. קרן נאמנות פטורה תהיה פטורה ממס בגין רווח ההון ממכירת ניירות ערך כאמור. קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף.

ז. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירות ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. ככל שלא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ח. ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל, בכפוף להוראות סעיף 92(ב) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככלל, עשויות לחול הוראות פטור ו/או מס מופחת של אמנה למניעת מיסוי כפל (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאת אישור מתאים מרשות המסים.

ט. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות ניכוי מתמורה**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות ניכוי מתמורה) המשלם תמורה במכירת ניירות הערך למוכר, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי, כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס החברות הקבוע במסגרת הוראות סעיף 126(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך – 23%) מרווח ההון הריאלי או מהתשלום, לפי העניין, כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, בהתחשב באישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים ובהתחשב בקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע בתנאים מסוימים בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניכוי מתמורה.

י. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית**"),

הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם. לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים. יצוין כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור כמפורט לעיל מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל שנת מס, בשל מכירת ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח.

הוראות תקנות ניכוי מתמורה לא יחולו על חייב שהוא תאגיד בנקאי או חבר בורסה המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש מוכר שהינו תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

ככל שניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלוש אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

2.11.2 קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

א. לגבי קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותר ככלל קיזוז הפסד הון, שאילו היה רווח הון היה חייב במס בידי מקבלו (יחיד או חבר בני אדם). הפסד הון ממכירת ניירות הערך בידי יחיד או חברה ניתן לקיזוז כנגד רווחי הון ריאליים ושבח מקרקעין ריאלי שינבעו ממכירת כל נכס שהוא (לרבות מניין ערך סחיר), בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5) והכל בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה.

ב. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(4) לפקודה, הפסד הון שנוצר בשנת המס ממכירת ניירות הערך ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולם בגין אותו נייר ערך ו/או כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס, ובלבד ששיעור המס החל על ריבית ודיבידנד מנייר הערך האחר כאמור לא יעלה על שיעור מס חברות הקבוע במסגרת סעיף 126(א) לפקודה לחברה ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה, לפי העניין, אם הוא יחיד. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור. יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

ג. הפסד שלא ניתן לקזזו כאמור לעיל בשנת המס, כולו או מקצתו, יקוזז כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה היה הפסד.

ד. הוראות תקנה 9 לתקנות ניכוי מתמורה קובעות כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור על ידי המשלם, בין היתר ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן: "**ניירות סחירים**"), יקוזז החייב (כהגדרת מונח זה בתקנות ניכוי מתמורה) את הפסד ההון שנוצר כתוצאה ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור. פקיד השומה רשאי לאשר במקרים מסוימים, לצרכי ניכוי המס במקור, קיזוז הפסדים מתיק ניירות ערך המנוהל שלא על ידי החייב.

ה. בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום הדיבידנד שהתקבל בשל המניה ב-24 החודשים שקדמו למכירה אך לא יותר מסכום ההפסד, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור 15% או יותר.

ככלל, דיבידנד שמקורו במניות החברה, יהיה חייב, בהתאם לסעיף 125ב(1) לפקודה, במס בידי יחידים תושבי ישראל בשיעור של 25%, למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה, בהתאם לסעיף 125ב(2) לפקודה, 30%. בנוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף כמפורט לעיל.

סעיף 126(ב) לפקודה קובע כי בחישוב הכנסתו החייבת של חבר בני אדם תושב ישראל (למעט חברה משפחתית), לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל ואשר נתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות ואינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב כהגדרתם בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1969.⁶ על הכנסתו החייבת של חבר בני אדם מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל, יוטל מס חברות בהתאם לסעיף 126(א) ובכפוף להוראות סעיף 126(ג) לפקודה. דיבידנד שמתקבל בידי חברה משפחתית יהיה חייב, ככלל, במס בשיעור של 25%, למעט לגבי נישום כמשמעותו בסעיף 64א לפקודה אשר הינו בעל מניות מהותי, במישרין או בעקיפין, בחברה ששילמה את הדיבידנד, במקרה זה שיעור המס יהיה 30%. דיבידנד בידי תושב חוץ שאינו בעל מניות מהותי, יהיה חייב בשיעור של 25%. דיבידנד בידי יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, ימוסה בשיעור של 30%. בנוסף, יוטל מס יסף בידי יחידים כמפורט לעיל. יחד עם זאת, יחול פטור ממס ו/או שיעור מס מופחת בהתאם להוראות אמנה למניעת כפל מס (אם קיימת) שנכרתה בין מדינת ישראל ובין מדינת התושבות של תושב החוץ ובכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים לפטור מניכוי מס במקור או ניכוי מס במקור בשיעור מופחת.

דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד שההכנסה אינה הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" בידי, אלא אם נקבע במפורש אחרת. ככל שלא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה. קרן נאמנות פטורה תהא פטורה ממס בגין דיבידנד שמתקבל בידיה. קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור, בהתאם לתנאים ולמגבלות שבסעיף 9(2) לפקודה כאמור.

בהתאם לתקנות ניכוי מדיבידנד וריבית, שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות החברה, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהינו בעל מניות מהותי בחברה, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור 25%. לגבי יחיד או תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי אשר מניותיו אינן רשומות ואינן מוחזקות בחברת הרישומים, ינוכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור בשיעור של 30%. מובהר כי שיעור ניכוי המס במקור לתושב החוץ עשוי להיות כפוף גם להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה עם מדינת תושבותו של המקבל ולקבלת אישור מתאים מרשויות המס (אם קיימת אמנה למניעת כפל מס), ככל שאישור זה יינתן. לא ינוכה מס במקור על דיבידנד לגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין, כגון קופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין, וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם. החל מיום 1 בינואר 2013, ניכוי מס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות המוחזקות בחברה לרישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

יש לציין כי בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה ובפרק השני לפקודה בשנים האחרונות, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום ההוראות לעיל, ואף ייתכנו

⁶ דיבידנד בין-חברתי שמקורו ברווחים שאינם מגיעים לכדי הכנסה כמשמעות מונח זה בפקודה (כגון רווחי שערור) אינו זכאי לפטור לפי סעיף 126(ב) לפקודה.

מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספיים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. האמור לעיל אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי ניירות ערך, ואינו בא במקום ייעוץ מקצועי בנדון, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מוצע כי רוכשי ניירות הערך המוצעים יפנו לקבלת ייעוץ מקצועי בהתאם לנתונים המיוחדים הנוגעים לכל רוכש נייר ערך.

2.12 ההודעה המשלימה

כאמור לעיל, לאחר פרסום התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם להוראות סעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. בהודעה המשלימה יושלמו ויעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות אך לא רק שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ההצעה. בהודעה המשלימה ייכללו הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות הודעה משלימה, ובכלל זאת הנתונים הבאים:

- 2.12.1 אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך שיירשמו למסחר.
- 2.12.2 מועד המכרז לציבור (ככל שייערך), המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור בהצעה אחידה (ככל שתיערך) ופרטי רכז ההנפקה.
- 2.12.3 פירוט הוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, ועמלות ריכוז והפצה.
- 2.12.4 שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.3 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מהמכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.
- 2.12.5 שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.12.4 לעיל יתאפשר ובלבד שלא ישונה דבר מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.3 לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.
- 2.12.6 כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך, כאמור בסעיף 2.4 לעיל, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודם. בנוסף, יינתן פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המוסדיים כהגדרתם בתקנות ההצעה, הכמות והמחיר להם התחייבו והתקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על ידי הציבור.⁷ כמו כן, תעדכן החברה במסגרת ההודעה המשלימה האם בוצעה התקשרות עם עושה שוק ויפורטו תנאי ההתקשרות עמו.
- 2.12.7 פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה ולא לפני עבור חמישה ימי עסקים ממועד פרסומו של התשקיף, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בסעיף 2.12.4 לעיל, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני (2) ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות תסתיים בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך

⁷ בהתאם לעמדת סגל משפטית של רשות ניירות ערך מס' 103-43 "שיווק הנפקה וקבלת הזמנות ממשקיעים מתווכמים בהנפקה לציבור על פי תשקיף".

לציבור), התשס"ז-2007, על פי תשקיף זה לא יאוחר משבעים וחמישה (75) ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מארבעים וחמישה (45) ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. בהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שתיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות, ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.12.8 ההודעה המשלימה תוגש לרשות באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

2.12.9 בהודעה המשלימה יפורטו עיקריו של הסכם החיתום עם החתמים.

2.13 ריכוז, חיתום והפצה

2.13.1 בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם לריכוז הנפקה, ולשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז ההנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.13.2 בכפוף להוראות כל דין, תהיה החברה רשאית להתקשר עם חתם מתמחר וחתמים אחרים (להלן יחד: "החתמים"), לצורך הבטחת ההצעה על פי תשקיף זה בחיתום ולשלם עמלות חיתום ותשלומים אחרים. עיקרי הסכם החיתום, לרבות שמות החתמים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, ככל שיהיו, יפורטו בהודעה המשלימה. יובהר כי הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה חייבת בחיתום לרכישתן של לפחות 25% מהיחידות מתוך היחידות המוצעות על פי תשקיף זה. נכון למועד התשקיף, אין כל וודאות כי הסכם חיתום כאמור יחתם וניירות הערך של החברה יובטחו בחיתום מלא או חלקי.

2.13.3 בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם חתם מתמחר (כהגדרתו לעיל), אשר זהותו ועיקרי ההתקשרות עימו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה, עמלת ריכוז ועוד. הסכם החיתום ייכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה.

2.13.4 בכל מקרה בו תהיינה קיימות התקשרויות עם מפיצים נוספים לאלו המפורטים בתשקיף זה, יינתן גילוי במסגרת ההודעה המשלימה בדבר זהותם, עמלות ההפצה שהם אמורים לקבל, עמידתם בתנאי כשירות וכן פירוט בדבר הקשר בין מפיצים למשקיעים מסווגים ובין המפיצים לחברה ו/או לבעלי העניין בה, ככל שקיים. כמו כן, בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים, ולשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל פי יתר התנאים כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.14 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו בעתיד לציבור מניות רגילות של החברה (מטעם החברה או מציע אחר), אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים. הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף שבהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להוראות הבורסה, כפי שתהיינה באותה העת.

פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון החברה – כללי

3.1.1 הון מניות רשום

נכון למועד התשקיף, הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-200,000,000 מניות רגילות בנות 0.00001 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

3.1.2 הון מניות מונפק ונפרע לפני הרישום למסחר ולאחר ההנפקה

נכון למועד התשקיף וערב הרישום למסחר, הון המניות המונפק והנפרע של החברה מורכב מ-68,686,032 מניות רגילות בנות 0.00001 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

להלן פרטים בדבר הון המניות הרשום והמונפק של החברה עובר להנפקה ואחריה:

סוג המניות	הון רשום	ערב ההנפקה ולפני הרישום למסחר		לאחר ההנפקה ולאחר הרישום למסחר	
		הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בהנחת דילול מלא	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בהנחת דילול מלא ¹
מניות רגילות בנות 0.00001 ש"ח	200,000,000	68,686,032	68,686,032	85,865,784	86,712,416

3.2 השינויים שחלו בהון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף

3.2.1 הון מניות רשום

תאריך	מהות השינוי	יתרת מניות רגילות בנות 0.00001 ש"ח ע.נ.	יתרת מניות הנהלה בנות 0.00001 ש"ח ע.נ.
יתרה ליום 1.1.2022		190,000,000	10,000,000
3.9.2025	איחוד הון	200,000,000	0
יתרה למועד התשקיף		200,000,000	0

¹ קרי, בהנחה שכל ניירות הערך ההמירים של החברה או הניתנים למימוש מומשו למניות רגילות של החברה. הנחת הדילול המלא כמפורט לעיל לוקחת בחשבון מימוש של 847,047 אופציות לנושאי משרה, עובדים ובעלי עניין ל-847,047 מניות כמפורט בסעיפים 8.2 ו-8.3 לפרק 8 לתשקיף זה.

3.2.2 הון המניות המונפק והנפרע

תאריך	מהות השינוי	יתרת מניות רגילות בנות 0.00001 ש"ח ע.נ.	יתרת מניות הנהלה בנות 0.00001 ש"ח ע.נ.
יתרה ליום 1.1.2022		63,686,032	5,000,000
3.9.2025	איחוד הון	68,686,032	0
בהתאם למועד ההנפקה על פי תשקיף זה	הנפקת מניות	85,865,784	0
יתרה למועד התשקיף		85,865,784	0

3.2.3 השקעות בהון החברה

בשנתיים האחרונות לא נעשו על ידי בעל עניין בתאגיד עסקאות במניות התאגיד.

3.3 החזקות בניירות ערך של החברה

3.3.1 החזקות בניירות ערך של החברה בסמוך לפני מועד התשקיף

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות בניירות ערך של החברה, 12 חודשים עובר למועד התשקיף:

מועד	שם המחזיק	מניות רגילות בנות 0.00001 ש"ח ע.נ.	מניות הנהלה בנות 0.00001 ש"ח ע.נ.	שיעור מההון המונפק והנפרע בהנחת דילול מלא	שיעור מההון המונפק והנפרע
עד ליום 3.9.2025	ר.ל. החזקות בע"מ	63,686,032	5,000,000	100.0%	100.0%
החל מיום 3.9.2025 ונכון למועד התשקיף		68,686,032	0	100.0%	100.0%

3.3.2 החזקות בניירות ערך של החברה לאחר ההנפקה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות ערך של החברה, מיד לאחר השלמת ההצעה על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה (בהנחה של היענות מלאה):

שם המחזיק	נייר הערך		שיעור מההון המונפק והנפרע	שיעור מההון המונפק והנפרע בהנחת דילול מלא
	מניות רגילות	אופציות לא רשומות		
ר.ל. החזקות	68,686,032	-	79.99%	79.21%
נושאי משרה בכירה	-	310,941	-	0.36%
בעלי עניין	-	536,106	-	0.62%
סה"כ בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	-	847,047	-	0.98%
הציבור	17,179,752	-	20.01%	19.81%
סה"כ	85,865,784	847,047	100.0%	100.0%

* הטבלה אינה כוללת כתבי אופציה שהחברה עתידה להנפיק לעובדים לאחר ההנפקה ובכפוף להשלמתה כחלק מתנאי כהונה והעסקה – להרחבה ראו פרק 8 לתשקיף.

3.4 השליטה בחברה

נכון למועד התשקיף, בעלת השליטה בחברה במישרין הינה ר.ל. החזקות, חברה פרטית, אשר למיטב ידיעת החברה מוחזקת על ידי בני הזוג רמי לוי (99.5%) ועדינה לוי (0.5%) (שהינם בעלי השליטה בשרשור סופי בחברה).

3.5 הסכמים בין בעלי מניות החברה בנוגע למניות החברה בשלוש השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף

למיטב ידיעת החברה, אין ולא היו בעלי מניות נוספים בחברה מלבד בעלת השליטה, ולפיכך לא נערכו הסכמים בין בעלת השליטה בחברה לבין בעלי מניות אחרים בנוגע למניות החברה.

3.6 ניירות ערך המיירים למניות החברה

למועד התשקיף, לא קיימים ניירות ערך המיירים למניות החברה. כמו כן, החברה לא אימצה תוכניות אופציות לנושאי משרה, עובדים ויועצים. בכוונת החברה לאמץ תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה בסמוך לאחר השלמת ההנפקה.

3.7 חסימת ניירות ערך

להלן פירוט עיקרי הוראות הבורסה לעניין חסימה של ניירות ערך, בנוסחן נכון למועד פרסום התשקיף:

"בעל עניין" – לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות, אשר בהנחה שימושו, יהיה המחזיק כאמור בעל עניין.

"מניה" – לרבות נייר ערך המיר.

"מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר" – כל אחד מאלה:

1. מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל עניין, בתקופה שתחילתה שניים-עשר (12) חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.
2. מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שניים-עשר (12) חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.
3. ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.

למעט:

1. מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף.
 2. מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים-עשר (12) חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.
- "עובד"** – מי שבמועד קבלת ניירות ערך של החברה חלים לגביו יחסי עובד ומעביד עם החברה או עם חברה בשליטתה, לרבות גמלאי של חברות אלו.

"עסקה או פעולה" – לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה, אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת בין בכתב ובין בעל פה בתקופת החסימה של ניירות הערך נשוא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.

3.7.2 על בעל עניין בחברה במועד הרישום למסחר,² למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים:

1. בשלושת (3) החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (בסעיפים 3.7.2 ו-3.7.3: **"המניות החסומות"**).
2. החל מתחילת החודש הרביעי (4) שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש השמונה-עשר (18) שלאחר מועד הרישום למסחר, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מדי חודש.

חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

3. בתום שמונה-עשר (18) חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

² בעלי העניין החסומים כאמור בהתאם לסעיף זה מפורטים בטבלה בסעיף 3.7.9 להלן.

3.7.3 על מחזיק במניות בחברה חדשה, שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר, ועל מחזיק במניות שנהיה בעל עניין כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר,³ יחולו תנאי החסימה הבאים:

1. בשלושת (3) החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה מחזיק במניות כל עסקה או פעולה במניות החסומות.
 2. החל מתחילת החודש הרביעי (4) שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש התשיעי (9) שלאחר מועד הרישום למסחר, רשאי מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 12.5% מכמות המניות החסומות, מדי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.
 3. בתום תשעה (9) חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר, לא תהיה עוד מניעה לביצוע עסקה או פעולה במניות החסומות.
- האמור בסעיפים 3.7.2 ו-3.7.3 לעיל, לא יחול על עובד שאינו בעל עניין בחברה (כהגדרתו בהנחיות הבורסה).
- 3.7.4 על אף האמור בסעיף 3.7 זה לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן:
1. ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.
 2. החל מתום שישה (6) חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.7 זה.
 3. מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות, וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.
 4. ניתן להעמיד את המניות החסומות כמשכון, ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה כאמור בסעיף 3.7 זה, שנקבעה בהנחיות הבורסה.
 5. ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.7 זה.
 6. ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות חסומות בהתקיים התנאים הבאים:
 - א. במקום המניות מושא העסקה או הפעולה ייחסמו מניות אחרות, המוחזקות על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות.
 - ב. המניות שיחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהן תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, כאמור בסעיף 3.7 זה, למשך תקופת החסימה שנותרה.
 7. נחסמו מניות כאמור בסעיף קטן [5] או [6] לעיל, על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור, עד תום תקופת החסימה.

³ מחזיקים החסומים כאמור בהתאם לסעיף זה מפורטים בטבלה בסעיף 3.7.9 להלן.

לעניין סעיף זה:

"מחזיק במניות חסומות" – בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לאו. "מלוא הבעלות" או "בבעלות המלאה" – בין במישרין ובין בעקיפין.

3.7.5 מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות, לשם השאלתן לחתם לצורך הקצאת יתר בהצעה לא אחידה, כקבוע בתקנות ההצעה, וזאת לתקופה של עד 30 ימים לאחר תאריך פרסום התשקיף.

3.7.6 הוראות סעיפים 3.7.2 ו-3.7.3 לעיל לא יחולו על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

3.7.7 נחסמו מניות על פי ההוראות בסעיף 3.7 זה לעיל, תחול החסימה על מניות הטבה שחולקו בגין, על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגין ללא תמורה.

3.7.8 נחסמו מניות על פי ההוראות בסעיף 3.7 זה לעיל, והוצעו בגין מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחת הדרכים שלהלן:

1. ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש מניות הזהות למניות החסומות ועליהן יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

2. ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות.

על המניות שינבעו מניצול הזכויות, למעט אותה כמות של מניות ששוויה על פי מחיר ה"אקס זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות, יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

3.7.9 הוראות סעיף 3.6 זה יחולו גם על ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות הערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של החברה בבורסה.

3.7.10 מניות חסומות תופקדנה בידי נאמן (כהגדרתו בתקנון הבורסה) במשך תקופת החסימה, באופן שהמניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם חברה לרישומים תוחזקנה אצל חבר בורסה בפיקדון המתנהל על שם הנאמן למניות החסומות, כאשר רק לנאמן למניות החסומות זכות חתימה בפיקדון.

הנאמן לעניין הפקדת המניות החסומות הינו משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ, אשר הינה חברה לנאמנות שחבר בורסה הוא החברה האם שלה.⁴ להלן פרטים אודות המניות החסומות המוחזקות על ידי הנאמן:

⁴ בהתאם להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה, "נאמן" לעניין סעיף זה, הינו חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או החברה אחות שלה; או עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין; או רואה חשבון או חברה לנאמנות של רואי חשבון; או חברה אשר אושרה על ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994 או חברה אשר אושרה על ידי פקיד השומה לשמש כנאמן על פי סעיף 3(א)(1) לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), התשס"ג-2003. ככל שתבקש החברה לשנות את הנאמן לאחר פרסום תשקיף זה, במסגרתו יוצעו מניות החברה לציבור, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש, ובלבד שהינו עומד בתנאים האמורים לעיל.

שם המחזיק	כמות המניות החסומות	כמות האופציות החסומות	זהות הנאמן המחזיק במניות החברה לצורך עמידה בהוראות החסימה	הסעיף בתשקיף שמכוחו חסומות המניות
ר.ל. החזקות	68,686,032	-	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	3.7.2

פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה¹

הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה, כפי שמצורף כנספח א' לפרק זה וכפי שפורסם על ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף, באתר המגנ"א של הרשות לניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il.

מובהר כי התיאור המובא להלן הינו תמציתי, ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה. עוד מובהר, כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון החברה לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות תקנון החברה.

להלן תובא תמצית הפרטים מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה:

הון המניות הרשום של החברה הוא 2,000 ש"ח המחולק ל-200,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.00001 ש"ח ע.נ. כל אחת. לאחר השטחת הון.

כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין.

להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה:

ההוראות	הסעיף/ים בתקנון
העברת מניות ומסירתן	47-40
ניירות ערך הניתנים לפידיון	50-48
שינוי זכויות של מניות החברה	53-51
אסיפות כלליות של בעלי המניות	62-54
זכויות ההצבעה	75-63
הזכות למינוי דירקטורים	85-83
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה	142-136
זכויות בפירוק החברה	155
שינוי התקנון וההון	163

יצוין כי החברה כללה בתקנות 61, 103-104, 107-108 ו-155 לתקנונה הוראות בהתאם לסעיפים 50, 96, 103, 107 ו-259 לחוק החברות.

4.1 תקנה 61 (סעיף 50 לחוק החברות)

"האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות".

¹ הנושאים המפורטים בפרק 4 זה להלן לקוחים מתקנון החברה. ניתן לעיין בנוסח מלא של תקנון החברה באתר המגנ"א של הרשות לניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il. למען הסר ספק, יודגש כי הזכויות הנלוות למניות החברה כפופות להוראות הדין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, סעיף 46 לחוק לניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")).

4.2 תקנות 103, 104 (סעיפים 96 ו-107 לחוק החברות)

"יושב ראש דירקטוריון החברה ייבחר מבין חברי הדירקטוריון. יושב ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה";

"החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע".

4.3 תקנות 107, 108 (סעיף 103 לחוק החברות)

"הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון".

4.4 תקנה 155 (סעיף 259 לחוק החברות)

- (א) "החברה רשאית לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה;
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות".

נספח א'

תקנון רמי לוי נדל"ן השקמה בע"מ

אשר ייכנס לתוקף באופן אוטומטי, עם ובכפוף להצלחת ההנפקה לפי התשקיף, לפני הרישום למסחר של ניירות הערך של החברה.

הסעיף/ים	פרשנות	עמוד
6-1	פרשנות	4-ד
7	שם החברה	5-ד
8	מטרות החברה	5-ד
9	תכלית החברה	6-ד
10	הון המניות הרשום	6-ד
11	אחריות בעלי מניות	6-ד
12	חברה ציבורית	6-ד
19-13	הנפקת מניות וניירות ערך אחרים	7-ד
22-20	תעודת מניה; שטר מניה	7-ד
28-23	דרישת תשלום	8-ד
39-29	חילוט ושעבוד מניות	8-ד
47-40	העברת מניות ומסירתן	10-ד
50-48	ניירות ערך בני פדיון	11-ד
53-51	שינוי ההון	11-ד
62-54	אסיפות כלליות	12-ד
75-63	זכויות הצבעה	13-ד
85-76	דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות	15-ד
94-86	הדירקטוריון	16-ד
97-95	סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו	18-ד
109-98	ישיבות הדירקטוריון	18-ד
113-110	ועדות הדירקטוריון	20-ד
116-114	המנהל הכללי	20-ד
118-117	נושאי משרה	20-ד
122-119	המבקר הפנימי	21-ד
126-123	רואה החשבון המבקר	21-ד
134-127	תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות	21-ד
135	חלוקה	22-ד
142-136	דיבידנד ומניות הטבה	22-ד
143	מיזוג	23-ד
146-144	פרוטוקולים	23-ד
149-147	מרשם בעלי מניות	23-ד
154-150	הודעות	24-ד
155	פירוק החברה	24-ד
156	פטור מאחריות	25-ד
158-157	ביטוח אחריות	25-ד
162-159	שיפוי	25-ד
163	חיוב החברה	27-ד
164	שינוי תקנון	27-ד

פרשנות

1. בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, משמעותם של המילים והביטויים הבאים הינה כדלקמן:

- לרבות תאגיד (אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה);**"אדם"**
- מי שהוא בעל מניות רשום ו/או בעל מניות שאינו רשום. היה וקיים מועד קובע, כפי שנקבע בהתאם לסעיף 60 לתקנון, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע;**"בעל מניות"**
- בעל מניות הרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות בחברה;**"בעל מניות רשום"**
- בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים;**"בעל מניות שאינו רשום"**
- חבר בדירקטוריון;**"דירקטור"**
- הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;**"הבורסה"**
- החברה הנזכרת בסעיף 7 לתקנון זה;**"החברה"**
- הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה;**"הדירקטוריון"**
- חוק החברות, חוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו, וכל חוק בר תוקף בקשר לחברות, החל על החברה אותה שעה;**"החוק"**
- מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות, וכן אם החברה תחזיק מרשם נוסף מחוץ לישראל – כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה;**"המרשם"**
- המשרד הרשום של החברה, כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר יכול שישתנה מעת לעת, כפי שיקבע הדירקטוריון;**"המשרד הרשום"**
- תקנון החברה כניסוחו כאן או כפי שישונה מעת לעת;**"התקנון"**
- חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מעת לעת, וכן התקנות שהותקנו או שתתקנה מכוחו, וכפי שתתקנה מעת לעת;**"חוק החברות"**
- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מעת לעת, וכן התקנות שהותקנו או שתתקנה מכוחו, וכפי שתתקנה מעת לעת;**"חוק ניירות ערך"**
- דפוס, ליטוגרפיה, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, מסרון, וכל צורה אחרת של יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין;**"כתב"**
- לרבות מניות, איגרות חוב, שטרי הון, תעודות ומסמכים אחרים המקנים זכות למכור, להמיר או למכור לשכאלה;**"ניירות ערך"**
- פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983;**"פקודת החברות"**
- רוב של למעלה מ-50% מקולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;**"רוב רגיל"**

"רוב מיוחד"

- רוב של למעלה מ-75% מקולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;

"בעל המניות הגדול ביותר"

- בעל המניות ששיעור אחזקותיו בהון החברה במועד הרלוונטי הינו הגדול ביותר (לעומת שיעור אחזקותיהם של יתר בעלי המניות בהון החברה). לעניין זה "אחזקות בעל מניות" משמע בעל מניות שמחזיק מניות כולל באמצעות נאמן, חברת רישומים או חברת נאמנות וכן החזקה בידי חברת בת או חברה קשורה וכן החזקה ביחד עם בעלי מניות הקשורים ביניהם בהסכם הצבעה מכוחו נחשבים בעלי מניות המחזיקים יחד, אשר דיווח עליו לחברה לפחות 45 יום לפני מועד האסיפה.

2. יובהר כי כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה: (א) הוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך תחולנה על החברה; (ב) במועד רישום מניות החברה למסחר, בהון החברה יהיה קיים סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות (מבלי לגרוע מזכות החברה להנפקת מניות בכורה בכפוף להוראות כל דין); (ג) כל המניות בהון המונפק של החברה, כל המניות שתונפקנה בעתיד וכל המניות שתנבענה ממימוש האופציות הלא רשומות תירשמה במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה ותהיינה מניות שנפרעו במלואן; ו-(ד) הוראות התקנון תחולנה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו, לרבות לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת ויחולו על החברה ("כללי הבורסה"), ובכלל זאת הקצאת ניירות ערך ורישומם למסחר בבורסה, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד, אשר ייעשו בכפוף לכללי הבורסה.
3. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ו-10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור. פרט לאמור בסעיף זה, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון המשמעות הנודעת להם בחוק החברות, אלא אם יש בהם משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.
4. הוראות שניתן להתנות עליהן יחולו על החברה אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה, ובכל סתירה בין הוראות חוק החברות האמורות ותקנון זה, יחולו הוראות תקנון זה; יובהר, כי כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה: (א) הוראות התקנון יחולו בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו, לרבות חוקי העזר של מסלוקת הבורסה כפי שיהיו מעת לעת ויחולו על החברה (להלן: "**כללי הבורסה**"), ובכלל זה הקצאת ניירות ערך ורישומם למסחר בבורסה, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד ייעשו בכפוף לכללי הבורסה; ו-(ב) הוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך יחולו על החברה.
5. הפנה תקנון זה להוראה בחוק החברות והוראה זו תוקנה או בוטלה, יראו את ההוראה האמורה כבת תוקף וכאילו הייתה חלק מהתקנון, אלא אם כן הדבר אסור על פי דין.
6. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה כרוב רגיל.

שם החברה

7. שם החברה הוא כדלקמן:

בעברית: רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

בלועזית: Rami Levy Shekma Real Estate Ltd.

מטרות החברה

8. החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי, בכפוף למטרות החברה המפורטות בתזכיר ההתאגדות של החברה.

תכלית החברה

9. תכלית החברה היא לפעול על פי שיקולים עסקיים להשאת רווחיה, והיא רשאית להביא בחשבון במסגרת שיקולים אלה, בין השאר, את ענייניהם של נושיה, עובדיה ואת עניינו של הציבור, ואולם החברה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים כאמור לעיל, וזאת על פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

הון המניות הרשום

10. (א) הון המניות הרשום של החברה הוא 2,000 ש"ח, מחולק ל-200,000,000 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.00001 ש"ח ערך נקוב (להלן: "המניות").

(ב) כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה:

(1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה

שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף.

(2) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו.

(3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

(ג) כל המניות בהן המוצע של החברה תהיינה נפרעות במלואן.

(ד) כל המניות בהן המוצע של חברה, כל המניות שתונפקנה וכל המניות שתנבענה מימוש האופציות/יחידות מניה חסומות הלא רשומים תירשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

(ה) תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהן החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב.

(ו) הוראות תקנון זה לגבי מניות, יחולו גם על ניירות ערך אחרים שתנפיק החברה, בשינויים המתחייבים.

אחריות בעלי המניות

11. אחריותם של בעלי המניות מוגבלת, כמפורט בחוק החברות. לעניין זה, כל בעל מניות אחראי לפירעון הערך הנקוב של מניותיו בלבד. הקצתה החברה מניות בתמורה נמוכה מערכן הנקוב, תהא אחריותו של כל בעל מניות מוגבלת לפירעון סכום התמורה המופחתת בגין כל מניה שהוקצתה לו כאמור.

חברה ציבורית

12. בכפוף להוראות חוק החברות, כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה או שהוצעו לציבור על פי תשקיף כמשמעותו בחוק ניירות ערך, או שהוצעו לציבור מחוץ לישראל על פי מסמך הצעה לציבור הנדרש על פי דין מחוץ לישראל, ומוחזקות בידי הציבור, תהא החברה חברה ציבורית.

הנפקת מניות וניירות ערך אחרים

13. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימים של החברה, ובכפוף לכל דין, לרבות עמדות רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב, יכולה החברה להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מפעם לפעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב של בעלי המניות. הנפקת ניירות ערך עדיפות בזכויות, לרבות מניות בכורה, תתבצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות סעיף 46ב לחוק ניירות ערך.

14. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות, יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה הכללית, מלבד אם תנאי ההנפקה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות מן הסוג הזה.

15. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוקצו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימן, אלא אם כן הותקנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות.

16. ההוראות שבתקנות אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג כנ"ל.

17. המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצותן עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין למעלה מערכן הנקוב, בין בערכן הנקוב ובין (בהתאם להוראות חוק החברות) בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות כנ"ל, איזה שהן, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.

18. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום או זמני פירעונם.

אם על פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פרעונו על ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על ידי אפוסטרופסיו.

19. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות מניות או איגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, מניה או איגרות חוב של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באיגרות חוב או במניות החברה.

תעודת מניה; שטר מניה

20. כפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות תישא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימת ידם של שניים מבין הבאים: דירקטור בחברה, המנהל הכללי, מזכיר החברה או כל אדם אחר שיוסמך למטרה זו על ידי הדירקטוריון.

21. כל בעל מניה רשום (לרבות החברה לרישומים) זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תעודת מניה אחת בגין המניות הרשומות על שמו, או אם הדירקטוריון יאשר זאת (לאחר שישלם את הסכום אשר הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן), כמה תעודות מניה, כל אחת על אחת או יותר ממניות כאלו; כל תעודת מניה תציין את כמות המניות שבגין היא הוצאה ואת מספריהן הסידוריים וערכן הנקוב של המניות, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

22. תעודת מניה הרשומה על שמותיהם של שני בני אדם או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, מבין שמות הבעלים המשותפים, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למסרה לבעלים רשום אחר. אם תעודת מניה תאבד או תושחת או תיפגם, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה חדשה במקומה, ובלבד שתעודת המניה לא בוטלה על ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי תעודת המניה אבדה או הושמדה, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות תקנות 19 עד 22 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

דרישת התשלום

23. הדירקטוריון יוכל, מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו, להגיש לבעלי מניות דרישות לתשלום כל הכספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בידי כל אחד מבעלי המניות, ואשר על פי תנאי ההקצאה של המניות אין לפרעם בזמנים קבועים, ועל כל בעל מניות לשלם לחברה את סכום הדרישה שהוגשה לו, בזמן ובמקום כפי שנקבעו על ידי הדירקטוריון. דרישת תשלום יכולה להיות על ידי חלוקת התשלום לשיעורים. מועד דרישת התשלום יהיה מועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר דרישת התשלום.

24. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) יום שבה יצוין שיעור התשלום ומקום תשלומו. על אף האמור לעיל, לפני זמן הפירעון של דרישת תשלום כזו הדירקטוריון רשאי, על ידי הודעה בכתב לבעלי המניות, לבטל את הדרישה או להאריך את זמן פירעונה, ובלבד שהחלטה כאמור נתקבלה לפני זמן הפירעון של דרישת התשלום.

25. בעלים משותפים במניה יהיו אחראים יחד לתשלום כל שיעורי התשלום ודרישות התשלום המגיעים בגין מניה כזו.

26. אם על פי תנאי ההקצאה של כל מניה או באופן אחר צריך לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, אזי יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו הייתה זו דרישת תשלום שהוגשה כדין על ידי הדירקטוריון ואשר עליה נמסרה הודעה כדין, ותחולנה על סכום כזה או שיעור תשלום כזה כל ההוראות אשר בתקנון זה בנוגע לדרישות תשלום.

27. אם לא סולק סכום דרישת התשלום או השיעור ביום פירעונו או קודם לכן, יהיה על האדם שהינו באותה עת בעל המניה אשר בגינה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מגיע שיעור התשלום, לשלם ריבית על הסכום הנזכר לעיל, בשיעור שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור המותר אותה עת על פי דין, למן היום שנקבע לתשלומו עד היום בו ייפרע למעשה, ואולם רשאי הדירקטוריון לוותר על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.

28. אם ימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לקבל מבעל מניות הרוצה להקדים כספים שטרם נדרשו או שזמן פירעונם טרם הגיע ושרם סולקו על חשבון מניותיו, או חלק מהן. הדירקטוריון רשאי לשלם לבעל המניות על הכספים שהוקדמו באופן הנזכר לעיל, או על מקצתם, ריבית עד היום שבו היו הכספים צריכים להיפרע אלמלא הוקדמו, לפי שיעור שיוסכם עליו בין הדירקטוריון לבין בעל המניות.

חילוט ושעבוד מניות

29. לא שילם בעל מניה את התמורה שהתחייב לה, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו, אם הוצאה דרישת תשלום ואם לאו, יוכל הדירקטוריון בכל עת למסור הודעה לאותו בעל מניות ולדרוש ממנו שישלם את הסכום שטרם שולם, בצירוף הריבית שהצטברה וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן בגין אי-סילוק כזה.

30. ההודעה תקבע יום, שיהיה לפחות ארבעה עשר (14) ימים אחרי תאריך ההודעה, ומקום או מקומות אשר בהם יש לשלם את דרישת התשלום או השיעור הנזכר לעיל, בצירוף הריבית וההוצאות כנזכר לעיל. ההודעה תציין, כי במקרה של אי-תשלום בתאריך הקבוע ובמקום שצוין באותה הודעה, עלולה החברה לחלט את המניות אשר בגינן נעשתה דרישת התשלום או הגיע מועד שיעור התשלום.
31. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנזכר לעיל, אזי בכל זמן לאחר מכן, לפני תשלום דרישת התשלום או שיעור התשלום הריבית וההוצאות המגיעות בקשר למניות אלו, יוכל הדירקטוריון על פי החלטה בנדון, לחלט את המניות שבגינן ניתנה הודעה כאמור. חילוט כזה יכלול את כל הדיבידנדים שהוכרזו ביחס למניות החלוטות ואשר לא שולמו בפועל לפני החילוט, ויגרור ביטול כל זכות בחברה וכל תביעה או דרישה כלפיה ביחס למניות, פרט לאותן הזכויות והחובות המוצאות מכלל זאת על פי תקנון זה או אשר הדין מעניק לבעל נייר ערך לשעבר או מטיל עליו.
32. כל מניה שחולטה כך תיחשב קניינה של החברה, והדירקטוריון יהיה רשאי, בהתחשב בהוראות תקנון זה, למכרה, להקצותה מחדש או להעבירה באופן אחר כפי שיראה לנכון, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
33. מניות שחולטו וטרם נמכרו יהיו מניות רדומות, והן לא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הינן בבעלות החברה.
34. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה כנ"ל לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.
35. (א) כל בעל מניות שמניותיו חולטו יחדל להיות הבעלים של המניות שחולטו כאמור, אולם הוא ימשיך לחוב לחברה את כל דרישות התשלום, שיעורי התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון מניות אלו או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים למן יום החילוט ועד יום התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותר אותה עת לפי חוק, אלא אם נמכרו המניות שחולטו והחברה קיבלה את מלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.
- (ב) עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו כאמור, זכאי בעל המניות להשבת התמורה החלקית שנתן עבורן, אם הייתה כזו, בכפוף להוראות הסכם ההקצאה, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.
36. הוראות תקנון זה בדבר חילוט מניות תחולנה גם על מקרים של אי-תשלום סכום ידוע שלפי תנאי הקצאת המניה מגיע זמן פירעונו במועד קבוע, כאילו היה סכום זה עומד להיפרע בתוקף דרישת תשלום שנמסרה והודיעו על אודותיה.
37. לחברה תהיה זכות שעבוד מדרגה ראשונה על כל המניות הרשומות על שמו של כל בעל מניות, פרט למניות שנפרעו במלואן, וכן על ההכנסה ממכירתן לסילוק חובותיו והתחייבויותיו של אותו בעל מניות לחברה, בין בעצמו או יחד עם כל אחד אחר, בין שהגיע מועד הסילוק של חובות אלה או מועד הקיום של ההתחייבויות האלה ובין שלא הגיע, יהיו מקורות החובות אשר יהיו, ולא תיווצרנה כל זכויות שביושר על כל מניה. העכבון והשעבוד הנזכרים לעיל יחולו על כל הדיבידנדים אשר יוכרזו מזמן לזמן על המניות האלו. אלא אם הוחלט אחרת, הרישום על ידי החברה של העברת מניות ייחשב כויתור מצד החברה על השעבוד או העכבון (אם יהיו) של המניות.
38. כדי לממש את השעבוד הנזכר לעיל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המשועבדות באופן אשר ייראה לו, לפי שיקול דעתו, אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנקובה בתקנה 30 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפנייה עקב מותו או עקב פשיטת רגלו או פירוקו או כינוס נכסיו) הודעה בכתב האומרת כי בדעת החברה למכור את המניה, ובעל המניות או מי שזכאי למניה כאמור לא שילמו את החובות הנזכרים לעיל או לא מילאו או לא קיימו את ההתחייבויות הנזכרות לעיל במשך ארבעה עשר (14) יום מיום משלוח הודעה זו.

ההכנסה מכל מכירה כזו, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של בעל מניות כזה (לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקן או קיומן טרם הגיע) ויחולו הוראות תקנה 34 (ב) בשינויים המחויבים.

39. במקרה של מכירה לאחר חילוט או לשם הוצאה לפועל של שעבוד על ידי השימוש בסמכויות שניתנו לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי למנות אדם לחתום על כתב העברה של המניה שנמכרה ולרשום את הרוכש במרשם בעלי המניות כבעל המניות שנמכרו, ולאחר שנרשם שמו במרשם בעלי המניות ביחס למניות אלו, לא יעורער תוקפו של המכר, ותורפתו של כל אדם שנפגע על ידי המכר תהיה רק בתביעת דמי נזק מהחברה וממנה בלבד.

העברת מניות ומסירתן

40. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מניה ייחתם בחתימת יד בלבד על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, והמעביר יחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד של החברה כתב העברה, כמפורט לעיל.

כתב ההעברה של מניה ייערך וימולא בצורה שלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש הדירקטוריון:

"אני _____, מ- _____ ("המעביר"), תמורת הסך של _____ ש"ח ששולם לי על ידי _____ מ- _____ ("מקבל ההעברה") מעביר בזה למקבל ההעברה _____ מניות _____ בנות _____ ש"ח כ"א, המסומנות במספרים _____ עד _____ ועד בכלל, של _____ בע"מ, להיות בידי מקבל ההעברה, מנהלי עזבונו, אפוטרופוסיו, ובאי כוחו, על פי כל התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן ערב חתימת כתב זה, ואני, מקבל ההעברה, מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים הנ"ל."

ולראיה באנו על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____.

מקבל ההעברה

המעביר

עד לחתימת מקבל ההעברה

עד לחתימת המעביר

41. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך אותו זמן אשר ייראה בעיני הדירקטוריון, ובלבד שלא יעלה על שלושים (30) יום בכל שנה. החברה תודיע לבעלי המניות על סגירת מרשם בעלי המניות בהתאם לקבוע בתקנון זה לעניין מסירת הודעות לבעלי המניות.

42. (א) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, יחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיירשמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשם, יוחזרו לפי הדרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה). סירב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר משלושים (30) ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה.

(ב) החברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, אשר ייקבע על ידי דירקטוריון החברה.

43. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עיזבון או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהייתה רשומה על שם הנפטר.

44. נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנותר בחיים או בשותפים הנותרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, אך לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף בנייר הערך מחובה כלשהי ביחס לנייר הערך שהחזיק בו בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור, יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.

45. כל אדם שיעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או מתן צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, בכפוף להוראות תקנון זה, להעביר את אותן מניות.

46. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה. כונס הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כבעל מניות בגין מניות כאלו, או יוכל, בכפוף להוראות תקנון זה, להעביר אותן מניות.

47. כל האמור לעיל בדבר העברת מניות יחול על העברת ניירות ערך אחרים של החברה, בשינויים המחייבים.

ניירות ערך בני פדיון

48. החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון, בכפוף להוראות תקנון זה בדבר הנפקת ניירות ערך.

49. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון, רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכוח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.

50. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון, רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

שינוי הון

51. החברה רשאית מזמן לזמן, על פי החלטה של האסיפה הכללית, שתתקבל ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות כפי שתקבע.

אלא אם נאמר אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות כאמור, תחולנה על המניות החדשות הוראות תקנון זה.

52. על פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, רשאית החברה:

52.1. לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב – להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי אחזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

52.2. לשם ביצוע כל החלטה כאמור, רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר, ובין השאר, להוציא תעודות של שברי מניות או תעודות על שמם של מספר בעלי מניות שתכלולנה את שברי המניות המגיעים להם.

53. מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, הרי במקרה שכתוצאה מהאיחוד יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותרים, יהיה הדירקטוריון רשאי, באישור האסיפה הכללית בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל:

- 53.1. למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן שעל שמו תוצאנה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרם והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים; או –
- 53.2. להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד מותיר לגביו שבר, מניות מסוג המניות שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תיחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד; או –
- 53.3. לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת.
- במקרה שפעולה לפי פסקאות (2) או (3) לעיל תחייב הוצאת מניות נוספות, אזי פירעון ייעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא ייחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה.
- 53.4. לחלק על ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב – להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי ההחזקות של בעלי המניות בהון המונפק.
- 53.5. לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.
- 53.6. להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תירשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שיוותרו בהון המונפק של החברה.
- 53.7. לאחד את הון המניות שלה, כולו או מקצתו, לסוג מניות אחד ובכלל זה רשאית החברה להחליט על פיצוי בעלי מניות בחברה, כולם או מקצתם, בגין איחוד ההון, בדרך של הקצאת מניות הטבה לאותם בעלי מניות.
- 53.8. להפחית את ערכן הנקוב של מניות החברה, ובמקרה זה האמור בתקנה 53.4 לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

אסיפות כלליות

54. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא "**אסיפה מיוחדת**".
55. סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים המנויים להלן:
- 55.1. דיון בדוחות הכספיים המבוקרים של החברה, בצירוף דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;
- 55.2. מינוי דירקטורים;
- 55.3. מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון;
- 55.4. נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית.
56. דירקטוריון החברה רשאי לכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו וכן לדרישת כל אחד מאלה:
- 56.1. שני דירקטורים או רבע מהדירקטורים המכהנים באותו מועד;

- 56.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.
57. נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 60 להלן, והכל בכפוף להוראות החוק.
58. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת, כאמור בסעיף 57 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות – גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכנס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.
59. (א) סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלהם נדרש כינוס של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 56 לעיל וכן נושא כאמור בסעיף (ב) להלן;
- (ב) בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית, בכפוף להוראות חוק החברות;
- (ג) בקשה כאמור בסעיף (ב) לעיל תוגש לחברה עד למועד הקבוע בדין, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצעת על ידי בעל המניות וזאת אלא אם נקבע אחרת על פי כל דין.
60. הודעה על כינוס אסיפה כללית תפורסם בדיווח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה וכן באתר החברה או לחילופין בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בשפה העברית, במועדים הקבועים בחוק, והחברה לא תמסור כל הודעה נוספת לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה, אלא אם נדרש הדבר על פי דין. בהודעה על כינוס האסיפה הכללית יצוינו סוג האסיפה, וכן כל פרט נוסף הנדרש על פי הדין.
61. האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.
62. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה, או פגם אחר הנובע מאי-קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

זכויות הצבעה

63. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.
- (א) החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, ובלבד שמועד זה לא יעלה על 21 ימים לפני המועד שנקבע לקיום האסיפה הכללית ולא יפחת מ-4 ימים לפני מועד הכינוס.
- (ב) על אף האמור בס"ק א' לעיל, באסיפה כללית שעל סדר יומה נושאים המנויים בסעיף 87(א) לחוק החברות, תקבע החברה מועד קובע אשר יחול לא יותר מ-40 ימים ולא פחות מ-28 ימים לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, אלא אם הדין יאפשר מועד קובע במועד מוקדם יותר.
64. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריז עליו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסייהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא כוח.

65. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה ביחס לאותה מניה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה זו, כאילו הוא הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.
66. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן.
67. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיק, על פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה.
68. מובהר כי האמור בתקנות 70 עד 74 לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.
69. כל מסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "**כתב מינוי**") יערך בכתב ויחתם על ידי הממנה או על ידי באי-כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא כוחו המוסמך.
70. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ-24 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים באסיפה כלשהי, ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק הימנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.
71. בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא כוח אחד, בכפוף להוראות שלהלן:
- 71.1. כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן, וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית;
- 71.2. עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על ידיו;
- 71.3. מונה בא כוח אחד בלבד על ידי בעל מניות, וכתב המינוי אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגינן הוא ניתן, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות שבידי בעל המניות ביום הפקדת כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב ראש האסיפה, בהתאם למקרה. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות פחות ממספר המניות שבידי בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידיו, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

72. כתב המינוי לאסיפה כללית יערך וימולא בצורה שלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר, או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש הדירקטוריון:

"אני, _____, מ- _____, בעל מניות ב _____ בע"מ ("החברה"),
ממנה בזה את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ-
_____ או בהעדרו/ה את _____, שמספר
הזהות שלו/ה _____, מ- _____ להצביע למעני ובשמי בגין _____
מניות מסוג _____, המוחזקות על-ידי, באסיפה הכללית השנתית/המיוחדת של
החברה / באסיפה של בעלי המניות מסוג _____, שתיערך ביום _____ בחודש _____
שנת _____, ובכל אסיפה נדחית מאסיפה זו.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____ "

_____ חתימה

73. להצבעה בהתאם לכתב מינוי יהיה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול כתב המינוי או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על ידי יושב ראש האסיפה לפני ההצבעה.

74. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגין, וכן באופן מסוים מכוח מקצת המניות ובאופן אחר ומכוח יתרת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח שלהם.

75. קול בהצבעה, שניתן מכוח כתב מינוי יהא תקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם שאינו נחזה על פניו, ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או נשעה פסול דין, או בוטל כתב המינוי או ייפוי הכוח שמכוחו נחתם כתב המינוי או הועברה המניה שבגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן, הודעה בכתב בדבר הפגם, המוות, הפסלות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על ידי יושב ראש האסיפה הכללית לפני ההצבעה.

דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות

76. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. למעט מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי בא כוחם, לפחות בעל/י מניות (אחד או יותר) המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה.

77. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה. באסיפה הנדחית יידונו העניינים שלשמם נקראה האסיפה הראשונה. החברה תפרסם דיווח מידי לרשות לניירות ערך ולבורסה בדבר כינוס אסיפה נדחית כאמור, לפי כל דין. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

78. אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.

79. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתיפתח, בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

80. יושב ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה מזמן לזמן וממקום למקום, וחיוב הוא לדחותה כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.

81. בכפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה המקנה זכות הצבעה תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים, יראו את ההחלטה כנדחית.

82. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.

83. נוסף על ההחלטות שהסמכות לקבלתן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות בתקנון זה ו/או בחוק החברות, החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית ברוב רגיל, בכפוף להוראות חוק החברות:

(א) שינוי תקנון החברה;

(ב) הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות;

(ג) מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו;

(ד) מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 92 להלן;

(ה) אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית;

(ו) הגדלת הון המניות הרשום וביטולו;

(ז) מיזוג.

84. הכרזת יושב הראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה, ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.

85. הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון וכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, החלטות האסיפה הכללית בנושאים המנויים להלן יכול שיתקבלו גם בדרך של כתב הצבעה:

(א) מינוי דירקטורים ופיטוריהם;

(ב) אישור פעולות או עסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות;

(ג) אישור מיזוג לפי סעיף 320 לחוק החברות;

(ד) נושאים שקבע השר בתקנות שהותקנו או שיותקנו מכוח סעיף 89 לחוק החברות.

הדירקטוריון

86. מספר חברי הדירקטוריון לא יפחת משלושה (3) ולא יעלה על אחד עשר (11). מספר זה כולל גם דירקטורים חיצוניים, אם וככל שמינויים יידרש על פי דין.

(א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה. אולם, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים בחברה ערב כינוס האסיפה.

(ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה.

(ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט באותה עת למנות במקומו אדם (לרבות תאגיד) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית.

87. (א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (לרבות תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון (להלן: "**דירקטור חליף**"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף קטן (א) זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק;

(ב) כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה;

(ג) לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור;

(ד) דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל את המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (להלן: "**הדירקטור הממנה**") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת;

(ה) כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.

88. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש, בכפוף לכשירותו לכהן כדירקטור בחברה.

89. משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

(א) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229-231 לחוק החברות;

(ב) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

(ג) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות.

(ד) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;

(ה) אם הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד – החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק;

(ו) במותו;

(ז) אם נעשה פסול דין.

(ח) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245א לחוק החברות.

90. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות מהמספר המינימלי כאמור בסעיף 86 לעיל. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.

91. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על המספר המרבי הנקוב בסעיף 86 לעיל.

92. הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאותיו הסבירות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.

93. בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית והיתר הם בעלי כשירות מקצועית כמשמעותה בסעיף 240 לחוק החברות, ויחולו לעניין מינויים וכהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות והתקנות מכוחו לעניין זה.

94. נוסף על הדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית, יכהנו בחברה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו יקבע הדירקטוריון.

סמכויות הדירקטוריון ותפקידו

95. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.

96. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולוועדה מועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.

97. הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים;

(א) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו;

(ב) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

ישיבות הדירקטוריון

98. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה (3) חודשים.

99. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.

(א) כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), ובלבד שההודעה תינתן לפחות עשרים וארבע (24) שעות לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם, בכפוף להוראות חוק החברות, הסכימו כל חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה) על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה, או אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה;

(ב) דירקטור היוצא את גבולות ישראל (להלן: "דירקטור נעדר") והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה או יושב ראש הדירקטוריון פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת היעדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה או אצל יו"ר הדירקטוריון כמפורט לעיל, יחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל (להלן: "דירקטורים הזכאים לקבל הודעה");

(ג) דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בסעיף זה, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון זה;

(ד) תרשומת של מזכיר החברה או יושב ראש הדירקטוריון יחשב ראייה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.

100. ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.
101. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכלול בסדר היום.
102. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה.
- על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.
103. יושב ראש דירקטוריון החברה ייבחר מבין חברי הדירקטוריון. יושב ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.
104. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.
105. כל ישיבה של דירקטוריון שנכח בה מניין חוקי, כהגדרתו בסעיף 102 לעיל, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, ייפוי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון זה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על ידי דרך כלל.
106. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יוכלו לשמוע זה את זה לכל אורך הישיבה.
107. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, ויחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון.
- לעניין זה, "חתימת דירקטור" יכולה שתהיה בצירוף הסכמתו או התנגדותו או ציון דבר הימנעותו. במקום חתימת דירקטור רשאי יושב ראש הדירקטוריון או מזכיר החברה לצרף תרשומת בחתימתו המפרטת את אופן הצבעתו של הדירקטור.
108. הדירקטוריון יוכל לקבל החלטה ללא התכנסות בפועל שתהיה חתומה על ידי יושב ראש הדירקטוריון, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך בכתב או החלטה בכתב החתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה. החלטה כאמור תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה בישיבת דירקטוריון שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנות אלה.
109. כפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי או על פי החלטת הדירקטוריון או על ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על ידי אדם (לרבות תאגיד) המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם, שלא היה ידוע להם או לא היה עליהם לדעת עליו, בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים המשמשים כאמור, או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הוועדה האמורה.

ועדות הדירקטוריון

110. הדירקטוריון רשאי להקים ועדות ולמנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון (להלן: "**ועדת דירקטוריון**"). הוקמו ועדות דירקטוריון, יקבע הדירקטוריון בתנאי הסמכתן האם לוועדת הדירקטוריון יואצלו סמכויות מסוימות של הדירקטוריון באופן שהחלטת ועדת הדירקטוריון תיחשב כהחלטת הדירקטוריון, או האם החלטת ועדת הדירקטוריון תהיה בגדר המלצה בלבד הכפופה לאישור הדירקטוריון, ובלבד שלא יואצלו לוועדה סמכויות החלטה בעניינים המנויים בסעיף 112 לחוק החברות.

111. כל ועדה שתוקם כאמור בסעיף 110 לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל ההוראות שתיקבענה על ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בתקנון זה לעניין הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון.

ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה בהתאם לקביעת הדירקטוריון. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

112. הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה שמונתה על ידי, ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

113. כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדה של הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור יהיו בנות תוקף אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם במינויו של דירקטור או אדם כזה הפועל כאמור או שהם או אחד מהם היו פסולים ממש כאילו כל אדם כזה נתמנה כדין והיה כשיר להיות דירקטור.

המנהל הכללי

114. המנהל הכללי ימונה ויפוטר בידי דירקטוריון החברה ברוב רגיל ורשאי הדירקטוריון למנות יותר ממנהל כללי אחד.

115. המנהל הכללי יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו ויהיו לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

116. המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול לאחר, הכפוף לו, מסמכויותיו. האישור יכול שיהיה כללי ומראש.

(א) המנהל הכללי יודיע ליושב ראש הדירקטוריון ואם לא היה לחברה יושב ראש דירקטוריון או שנבצר ממנו למלא את תפקידו, יודיע לכל חברי הדירקטוריון ללא דיחוי על כל עניין חריג שהוא מהותי לחברה, וכן יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף שיקבע הדירקטוריון;

(ב) הדירקטוריון רשאי מיזמתו לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה;

(ג) הצריכו הודעה או דין וחשבון כאמור פעולה של הדירקטוריון, יזמן יושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי ישיבה של הדירקטוריון לצורך דיון בהודעה או החלטה על נקיטת הפעולה הנדרשת.

(ד) תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה יאושרו בדרך הקבועה בחוק החברות.

נושאי משרה

117. המנהל הכללי יהיה רשאי מזמן לזמן למנות לחברה נושאי משרה (למעט דירקטורים ומנהל כללי) לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שהמנהל הכללי ימצא לנכון מזמן לזמן, וכמו כן יהיה המנהל הכללי רשאי להפסיק את שירותיהם של אחד או יותר מנושאי המשרה הנזכרים לעיל מזמן לזמן ובכל זמן, לפי שיקול דעתו המוחלט.

118. המנהל הכללי יוכל לקבוע, בכפוף להוראות חוק החברות, את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על ידו כאמור. תנאי כהונתם של נושאי המשרה יקבעו בהתאם לאמור בחוק החברות.

המבקר הפנימי

119. דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי, לפי הצעת ועדת הביקורת.
120. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק וניהול עסקים תקין.
121. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון, אלא אם ייקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה.
122. המבקר הפנימי יגיש לאישור הדירקטוריון הצעה לתוכנית עבודה שנתית או תקופתית והדירקטוריון יאשר אותה בשינויים הנראים לו.

רואה החשבון המבקר

123. רואה החשבון המבקר, אחד או יותר, ימונו בכל אסיפה שנתית וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל, למנות רואה חשבון מבקר שישימש בתפקידו לתקופה ארוכה יותר, שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונה.
124. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר בכפוף ובהתאם להוראת חוק החברות.
125. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי העסקתו של ר"ח המבקר. ועדת הביקורת או הוועדה שמינתה החברה לבחינת דוחותיה הכספיים לפי הוראות חוק החברות, אם וככל שיידרש מינויה על פי חוק החברות, תבחן את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו ותביא את המלצותיה לפני הדירקטוריון.
126. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי ההתקשרות של רואה החשבון המבקר עבור השירותים הנוספים, לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפיו; לעניין סעיף זה, "רואה חשבון" – לרבות שותף, עובד קרוב של רואה חשבון ולרבות תאגיד שבשליטתו.

תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות

127. נושא משרה או בעל שליטה היודע שיש לו עניין אישי בעסקה קיימת או מוצעת של החברה, יגלה לחברה, בלא דיחוי, ולא יאוחר משיבת הדירקטוריון שבה נדונה העסקה לראשונה את מהות עניינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
128. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקה לא חריגה של חברה עם נושא משרה בה או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה, תאושר על ידי הדירקטוריון (כאשר שאלת חריגות העסקה תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה). אישור כאמור ייעשה על ידי מתן אישור לעסקה מסוימת.
129. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקה חריגה של חברה עם נושא משרה בה או עסקה חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי (כאשר שאלת חריגות העסקה תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה), למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה, תאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון.
130. התקשרות של החברה עם נושא משרה בה שאינו דירקטור באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, למעט עסקה עם מנכ"ל החברה, תאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.

131. עסקה של החברה עם המנהל הכללי שלה, באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, טעונה אישורם של ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.
132. התקשרות של החברה עם דירקטור בה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו טעונה את אישורם של ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.
133. הצעה פרטית מהותית (כהגדרתה בחוק החברות), תאושר בדרך הקבועה בחוק החברות.
134. עסקה חריגה של החברה עם בעל שליטה בה או עסקה חריגה של החברה עם אדם אחר שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי (כאשר שאלת החריגות תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה) וכן התקשרות של החברה עם בעל השליטה בה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה שבשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה, תהא טעונה את אישורם של ועדת התגמול או ועדת הביקורת, לפי העניין, ודירקטוריון החברה, ובעסקה באשר לתנאי כהונה והעסקה – גם אישורה של האסיפה הכללית, והכל בכפוף לאמור בחוק החברות. אישור הוועדה והדירקטוריון יעשה בכפוף לאמור בחוק החברות (לרבות הוראות 117(ב) ו-275(ד) לחוק החברות).

חלוקה

135. החלטת החברה על חלוקה תתקבל בדירקטוריון החברה, ובכפוף למגבלות על פי דין.

דיבידנד ומניות הטבה

136. החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבלת דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד.
137. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה עיכבון ו/או שיעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעל המניות האמורים, שבגינם יש לחברה זכות עיכבון ו/או שיעבוד.
138. העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה העברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.
139. דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.
140. אם לא ניתנו הוראות אחרות, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום ששילחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תיערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת ופירעונה ישמש כשחרור בנוגע לכל התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה.
141. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או חלוקה אחרת שעומדים לשלם בקשר למניות שברשותו של בעל מניות, בין אם הוא בעליהן היחיד או בשותפות עם בעל מניות אחר, כל סכומי כסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לחברה לבדו או בשותפות עם אחר, על חשבון דרישות תשלום וכדומה.
142. הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה ולקבוע את ייעודן של קרנות אלה.

מיזוג

143. אישור מיזוג טעון רוב קולות בעלי המניות, בכפוף להוראות חוק החברות.

פרוטוקולים

144. החברה תנהל מרשם פרוטוקולים של אסיפות כלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של ועדות הדירקטוריון, ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל, שעליו הודיעה החברה לרשם, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.

145. כל פרוטוקול יכלול את הפרטים הבאים:

- (א) המועד והמקום שבהם נתקיימה הישיבה או האסיפה;
- (ב) שמות הנכחים, ואם הם מיופי כוח או חליפים, שמות מייפי הכוח או הממנים ובאסיפת בעלי מניות, כמות המניות מכוחן מתקיימת הצבעה וסוגן;
- (ג) תמצית הדיונים, מהלך הדיונים וההחלטות שנתקבלו;
- (ד) הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון לוועדות של הדירקטוריון או למנהל הכללי;
- (ה) מסמכים, דוחות, אישורים, חוות דעת וכיוצא באלה שהוצגו, נדונו ו/או צורפו.

146. פרוטוקול כאמור של אסיפה כללית, שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו. פרוטוקול כאמור של ישיבת דירקטוריון או ועדת דירקטוריון שאושר ונחתם על ידי הדירקטור שניהל את הישיבה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

מרשם בעלי המניות

147. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את הפרטים הבאים:

לגבי מניות על שם –

- (א) שמו, מספר הזהות ומענו של כל בעל מניות, הכל כפי שנמסר לחברה;
- (ב) כמות המניות וסוג המניות שבבעלותו של כל בעל מניות, בציון ערכן הנקוב, אם קיים, ואם טרם שולם על חשבון התמורה שנקבעה למניה סכום כלשהו – הסכום שטרם שולם;
- (ג) תאריך הקצאתן של המניות או מועדי העברתן לבעלי המניות, לפי העניין;
- (ד) סומנו המניות במספרים סידוריים, תציין החברה ליד שמו של כל בעל מניות את מספרי המניות הרשומות על שמו;

לגבי מניות למוכ"ז –

- (א) ציון עובדת הקצאתן של מניות למוכ"ז, מועד הקצאתן וכמות המניות שהוקצו;
 - (ב) המספור של המניות למוכ"ז ושל שטרי המניה;
- בוטל שטר המניה לבקשת בעל המניות, ירשם שמו של בעל המניות במרשם העיקרי, תוך ציון מספר המניות הרשומות על שמו;

לגבי מניות רדומות – גם את מספרן והתאריך שבו הפכו לרדומות, הכל כפי שידוע לחברה;

לגבי מניות שאינן מקנות זכויות הצבעה לפי סעיף 309(ב) לחוק או לפי סעיף 333(ב) לחוק – גם את מספרן ואת התאריך שבו הפכו למניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, הכל כפי שידוע לחברה;

(ג) כל אותם פרטים אחרים אשר לפי חוק החברות או תקנון זה נדרשים או מורשים להירשם במרשם בעלי המניות.

148. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל.

149. מרשם בעלי המניות יהיה ראיה לכאורה לנכונות הרשום בו. במקרה של סתירה בין הרשום במרשם בעלי המניות לבין תעודת מניה, ערכו הראייתי של מרשם בעלי המניות עדיף על ערכה הראייתי של תעודת המניה.

הודעות

150. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיף 60 לעיל.

151.

(א) הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן לבעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לסעיף 60 לעיל, תימסרנה לידידיו של בעל המניות או תשלחנה אליו על פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת – אם נשלחה לכתובת בישראל – בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו"ל – בתוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה;

(ב) החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, בין אם הם מחזיקים מניות על שם ובין אם הם מחזיקים מניות למוכ"ז, על ידי פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית, ותאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

הוראות ס"ק (א) לא תחולנה מקום בו החברה בחרה ליתן הודעה כאמור בס"ק (ב) זה, למעט אם חלה חובה מפורשת מכוח הדין לפרסם הודעה בדרך אחרת.

(ג) אין באמור בפסקאות (א) ו-(ב) לעיל כדי להטיל כל חובה על החברה ליתן הודעה למי שלא המציא לחברה כתובת בישראל.

152. בכל אחד מהמקרים הבאים ייחשב בעל מניות כמי שלא המציא לחברה כתובת:

(א) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום בו נתבקש לאשר כי הכתובת האמורה עודנה כתובתו או להודיע לחברה על כתובת חדשה, והחברה לא קיבלה תשובה תוך שלושים (30) יום ממועד משלוח ההודעה;

(ב) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום, ורשות הדואר – אגב החזרת המכתב או בלא לעשות כן – הודיעה לחברה כי אין הוא ידוע בכתובת האמורה או מכל סיבה דומה אחרת.

153. לשותפים במניה יכולה החברה ליתן הודעה בשולחה הודעה לשותף ששמו נזכר ראשון במרשם בעלי המניות לגבי אותה מניה.

154. כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגל או פירוק של אותו בעל מניות (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח ומסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות.

פירוק החברה

155. במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון זה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי – תחולנה ההוראות הבאות:

(א) המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן – "הנכסים העודפים");

(ב) בכפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו-ראטה לכמות המניות;

(ג) באישור החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות בעלי המניות, רשאי המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפיקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון.

פטור מאחריות

156.

(א) החברה רשאית לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה;

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

(ג) החברה רשאית לקבוע בכתבי הפטור כי הפטור כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותה בחוק החברות.

ביטוח אחריות

157. החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בכל אחת מאלה:

(א) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

(ב) הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

(ג) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;

(ד) פעולה אחרת המותרת בביטוח על פי כל דין.

158. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 157 לעיל, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה הכרוכה בתשלומים או בהוצאות בהם יישא נושא המשרה, לפי העניין, כדלקמן:

(א) הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך" שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

לעניין סעיף זה "הליך" – הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 ו-ט'1 לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 (להלן: "**חוק התחרות**").

(ב) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך.

שיפוי

159. כפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד בשל חבות או הוצאה כמפורט בפסקאות (א) עד (ו) להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה:

(א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;

(ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי; בפסקה זו:

סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה – חוק סדר הדין הפלילי), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי;

"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" – חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מינהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

(ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

(ד) הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך", כהגדרתו בסעיף 158 לעיל, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

(ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח' לחוק ניירות ערך.

(ו) חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין, לרבות כמפורט בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או בחוק התחרות בעניין שיפוי נושאי משרה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 ח לחוק ניירות ערך ו/או להוראות סעיף 50 טז לחוק התחרות.

160. החברה רשאית להתחייב מראש כלפי נושא משרה בה לשפותו בגין חבות או הוצאה כמפורט בסעיפים 159(ב) עד 159(ו) לעיל. כן רשאית החברה להתחייב מראש לשפות נושא משרה בה כאמור בסעיף 159(א) לעיל, ובלבד שההתחייבות תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

161. בכל מקרה סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה החברה, במידה ורכשה) לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל, או 10 מיליון ש"ח, לפי הגבוה, ושבהתחייבויות לשיפוי יצינו האירועים שלדעת הדירקטוריון הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבויות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

162. סעיפים 159-161 לא יחולו בשל כל אחד או יותר מהמקרים הבאים:

(א) הפרת חובת אמונים, למעט לעניין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים בנסיבות כאמור בסעיף 156(ב) לעיל.

(ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

(ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

(ד) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל על נושא המשרה.

חייב החברה

163. אברה

(א) חתימתו של כל אדם שימונה מפעם לפעם על ידי הדירקטוריון באופן כללי או למקרה מיוחד בין בעצמו ובין ביחד עם אנשים נוספים, יחד עם חותמת החברה או שמה המודפס תחייב את החברה;

(ב) הדירקטוריון רשאי לקבוע זכויות חתימה נפרדות לגבי עסקים שונים של החברה ולגבי גובה הסכומים שלגביהם מוסמכים האנשים לחתום.

שינוי תקנון

164. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית.

פרק 5 – תמורת ההנפקה וייעודה

5.1. תמורת ההנפקה

החברה מעריכה כי סך התמורה המיידית (ברוטו) הצפויה לחברה מההנפקה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, בכפוף לשינויים, ככל שיבוצעו בהודעה המשלימה, הינה כ-900 מיליון ש"ח, וזאת בהנחת הקצאת מלוא ניירות הערך המוצעים בהתאם למחיר המניה בתשקיף זה.

החברה מעריכה כי סך כל ההוצאות הצפויות הכרוכות בהכנה ובפרסום תשקיף זה (לא כולל הוצאות חיתום והפצה) יסתכמו לסך של כשני מיליון ש"ח, המהווים כ-0.22% מהתמורה הכוללת הצפויה של ההצעה על פי תשקיף זה, כמפורט להלן:

תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו)	כ-900,000 אלפי ש"ח
בניכוי	
עמלת התחייבות מוקדמת, עמלות הפצה ועמלת ריכוז	כ-9,040 אלפי ש"ח
הוצאות אחרות	כ-2,000 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה נטו	כ-888,960 אלפי ש"ח

5.2. ייעוד תמורת ההנפקה

תמורת ההנפקה שתתקבל על פי תשקיף להשלמה זה ("תמורת ההנפקה") תשמש, בין היתר, לצרכים הבאים:

א. בסמוך לאחר מועד ההנפקה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, בכוונת החברה לחלק דיבידנד בסכום השווה למחצית מהתמורה ברוטו שתתקבל בהנפקה, לבעלי מניות החברה שיחזיקו במניות החברה לאחר ההנפקה. יתרת ההון העצמי לאחר החלוקה של הדיבידנד כמפורט להלן בסעיף 6.4.2 תעמוד על 2,512 מיליוני ש"ח; ויתרת העודפים הראויים לחלוקה תעמוד על 1,286 מיליוני ש"ח.

ב. בסמוך לפני ההנפקה, בכוונת החברה לפרוע יתרות חו"ז בסך של 210 מיליון ש"ח מול בעלי השליטה של החברה. להרחבה ראו סעיף 8.7.8 לתשקיף.

ג. יתרת התמורה אשר תתקבל בחברה בגין ההנפקה תשמש למימון פעילותה השוטפת של החברה, בהתאם להחלטות שתקבל הנהלת החברה מעת לעת.

יובהר כי נכון למועד התשקיף, טרם התקבלה החלטה סופית ומחייבת של החברה ביחס לשימוש שתעשה החברה ביתרת תמורת ההנפקה כאמור בס"ק (ב), ואין ביכולתה של החברה להעריך את הסכומים המדויקים הדרושים לצורך מימוש היעדים האמורים בס"ק (ב) לעיל. כמו כן, השימוש הסופי בתמורת ההנפקה ייעשה בשים לב לאסטרטגיית החברה כפי שתהיה מעת לעת. לפרטים אודות אסטרטגיית החברה ותוכניות החברה ל-12 החודשים לאחר הנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה, ראו סעיף 6.24 בפרק 6 לתשקיף זה.

בתקופת הביניים שבין מועד השלמת ההנפקה ועד למועד בו ייעשה שימוש בתמורת ההנפקה בהתאם לאמור לעיל, יהיו האורגנים המוסמכים של החברה מופקדים על קביעת מדיניות ניהול כספי תמורת ההנפקה והם ינוהלו בהתאם לנהלי החברה, באפיקים סולידיים.

הערכות וכוונת החברה לשימוש המתוכנן בתמורת ההנפקה כאמור לעיל מכוח תשקיף להשלמה זה מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והן אינן ודאיות ומבוססות על הערכות ואומדנים

סובייקטיביים של החברה. הערכות וכוונות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה (אף באופן מהותי), בין היתר לאור אי-רכישת מלוא ניירות הערך המוצעים, שינויים בשווקים הרלוונטיים, החלטות הנהלה או דירקטוריון החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת, שינויים באסטרטגיה העסקית של החברה, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית בה פועלת החברה וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון המנויים בסעיף 6.26 בפרק 6 לתשקיף זה.

יודגש כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע את אופן השימוש הסופי והמדויק בתמורת ההנפקה, בהתאם להחלטות הנהלה או דירקטוריון החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת, וזאת, בין היתר, בהתאם לשינויים אפשריים בדרישות הרגולטוריות, בתנאי השווקים בהם היא פועלת, בתוכניות העבודה של החברה, בצרכיה השוטפים והעתידיים וכיוצא באלה. ככל שיחולו שינויים בייעוד תמורת ההנפקה, החברה תפעל בהתאם להוראות הדין.

5.3. חיתום

בהתאם לנדרש על פי תקנה 11(א)(1)(א) לתקנות ההצעה, תובטח ההצעה על פי תשקיף זה במלואה או בחלקה (25% לפחות) בחיתום באמצעות חתם מתמחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך ולעיל), אחד או יותר. אוריון חיתום והנפקות בע"מ ("אוריון חתמים") מיועדים לשמש כחתם מתמחר בהנפקה על פי תשקיף זה. אי.בי.איי חיתום והנפקות בע"מ, ולידר הנפקות (1993) בע"מ, מיועדים לשמש חתמים בהנפקה. זהות החתם המתמחר טרם נקבעה ותפורט במסגרת ההודעה המשלימה (אוריון חתמים) והחתם המתמחר יכונן להלן יחד: "החתמים"). בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים להעמדת חיתום להנפקה ובהתאם לכך, החתמים יחתמו על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות ערך לציבור ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. זהות החתמים, פרטי הסכם החיתום, לרבות שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, הוצאות ההנפקה והשיעור שהן מהוות מתמורת ההנפקה הצפויה, יובאו במסגרת ההודעה המשלימה. יודגש, כי ההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף בכפוף לחתימת הסכם חיתום (ככל שייחתם), ובכל מקרה הצעה לא אחידה על פי תשקיף זה מותנית בהתחייבות חיתומית כאמור לעיל.

5.4. תשקיף המדף

ביחס לניירות ערך אחרים אשר יוצעו על פי תשקיף המדף, הפרטים הקבועים בפרק ו' לתקנות פרטי תשקיף – "פרטים שיכללו בתשקיף על השימוש בתמורת ניירות הערך המוצעים", יובאו במסגרת דוח הצעת המדף על פיו יוצעו ניירות הערך הרלוונטיים, וזאת בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות האמורות.

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	עמ'
6.1	תיאור החברה והתפתחות עסקיה	4-ו
	6.2 תחומי הפעילות של החברה	12-ו
	6.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	12-ו
	6.4 חלוקת דיבידנד	12-ו
חלק שני	מידע אחר	
6.5	מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה	14-ו
	6.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה	17-ו
חלק שלישי	תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות	
6.7	תחום נדל"ן להשקעה	21-ו
	6.7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	21-ו
	6.7.2 האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים	22-ו
	6.7.3 סוגי הנכסים והשימושים בהם	22-ו
	6.7.4 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו	23-ו
	6.7.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילות הנדל"ן המניב והשינויים החלים בהם	23-ו
	6.7.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בו	23-ו
	6.7.7 סוגי שוכרים, לרבות שוכר יחיד, שוכרי עוגן, שוכרים קטנים וחשיפה ענפית	24-ו
	6.7.8 מדיניות רכישה ומימוש נכסים	24-ו
	6.7.9 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות	24-ו
	6.7.10 מגבלות, חקיקה ותקינה בעלי השפעה מהותית על תחום הפעילות	24-ו
	6.7.11 השלכות דיני המס החלים על התאגיד והייחודים לתחום הפעילות	24-ו
	6.7.12 תחרות בתחום הנדל"ן המניב	24-ו
	6.7.13 תמצית התוצאות בתחום	24-ו
	6.7.14 פילוחי הפעילות	25-ו
	6.7.15 פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים	26-ו
	6.7.16 פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים	27-ו

30-ו	פילוח NOI לפי אזורים ושימושים	6.7.17		
34-ו	פילוח רווחי (או הפסדי) שיערוך לפי אזורים ושימושים	6.7.18		
38-ו	מספר מבנים, דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע, שיעור תפוסה ממוצע ושיעורי תשואה ממוצעים לפי שימושים ואזורים (לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות)	6.7.19		
39-ו	הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים לגבי כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 וכן עבור הכנסות בגין שנת 2029 בצירוף כל השנים שלאחריה (לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות)	6.7.20		
40-ו	שוכר עיקרי	6.7.21		
43-ו	נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי	6.7.22		
47-ו	קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי	6.7.23		
48-ו	קרקעות להשקעה – גילוי נוסף בדבר עתודות קרקע	6.7.24		
53-ו	זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים מניבים	6.7.25		
53-ו	רכישה ומכירה של נכסים – גילוי מצרפי	6.7.26		
54-ו	התאמות – גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד	6.7.27		
58-ו	מבנים מניבים מהותיים	6.7.28		
70-ו	מבנים מניבים מהותיים מאוד	6.7.29		
80-ו	תחום נדל"ן יזמי		6.8	
80-ו	מידע כללי על תחום הפעילות והשינויים החלים בו	6.8.1		
82-ו	תמצית התוצאות בתחום	6.8.2		
84-ו	פרויקטים שאינם מהותיים מאוד	6.8.3		
87-ו	פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "ויז'ן" (שער דרום) (חלק המגורים והמשרדים)	6.8.4		
93-ו	פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – פרויקט "נוף הרכס" (חלק המגורים)	6.8.5		
97-ו	פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – פרויקט "הולילנד"	6.8.6		
102-ו	התחדשות עירונית	6.8.7		
104-ו	מידע אודות הערכות שווי "מהותיות" ו"מהותיות מאוד" של נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי הנדל"ן היזמי של הקבוצה	6.8.8		
104-ו	מידע על אודות מעריך שווי מהותי מאוד	6.8.9		
104-ו	פעילויות נוספות שאינן מהוות תחום פעילות בחברה		6.9	
	מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה			חלק רביעי
106-ו	רכוש קבוע ומתקנים	6.10		

106-ו	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.11	
108-ו	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	6.12	
109-ו	הון אנושי	6.13	
111-ו	הון חוזר	6.14	
112-ו	השקעות בחברות בנות וחברות קשורות	6.15	
112-ו	מימון	6.16	
113-ו	ביטוח	6.17	
113-ו	מיסוי	6.18	
113-ו	הסכמים מהותיים	6.19	
116-ו	פיתוח עסקי, שיווק והפצה	6.20	
116-ו	נכסים לא מוחשיים	6.21	
116-ו	תחרות	6.22	
117-ו	הליכים משפטיים	6.23	
117-ו	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.24	
118-ו	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.25	
118-ו	גורמי סיכון	6.26	
121-ו	דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לימים 31.12.2024, 31.3.2025 ו-30.6.2025		חלק חמישי

החברה עומדת בתנאים הקבועים בסיפא של סעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף, ומשכך, תיאור החברה ועסקיה, כפי שיפורטו להלן, הינו לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2023 וסיומה סמוך למועד פרסום התשקיף, אלא אם צוין מפורשות אחרת.

פרק זה נערך, בין היתר, בהתאם לטיטוט תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף – מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013, כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן: "טיטוט תקנות נדל"ן להשקעה"), ובהתאם להצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016 (להלן: "הצעת חקיקת נדל"ן יזמי").

למונחים המוגדרים בטיטוט תקנות נדל"ן להשקעה ובהצעת חקיקת נדל"ן יזמי, אשר נעשה בהם שימוש בפרק זה, תהא המשמעות שניתנה להם במסמכים אלה.

המונח "מועד התשקיף" או "מועד פרסום התשקיף", מתייחס למועד פרסום התשקיף או מועד פרסום תיקון לתשקיף לפי סעיף 25א לחוק ניירות ערך, לפי המאוחר.

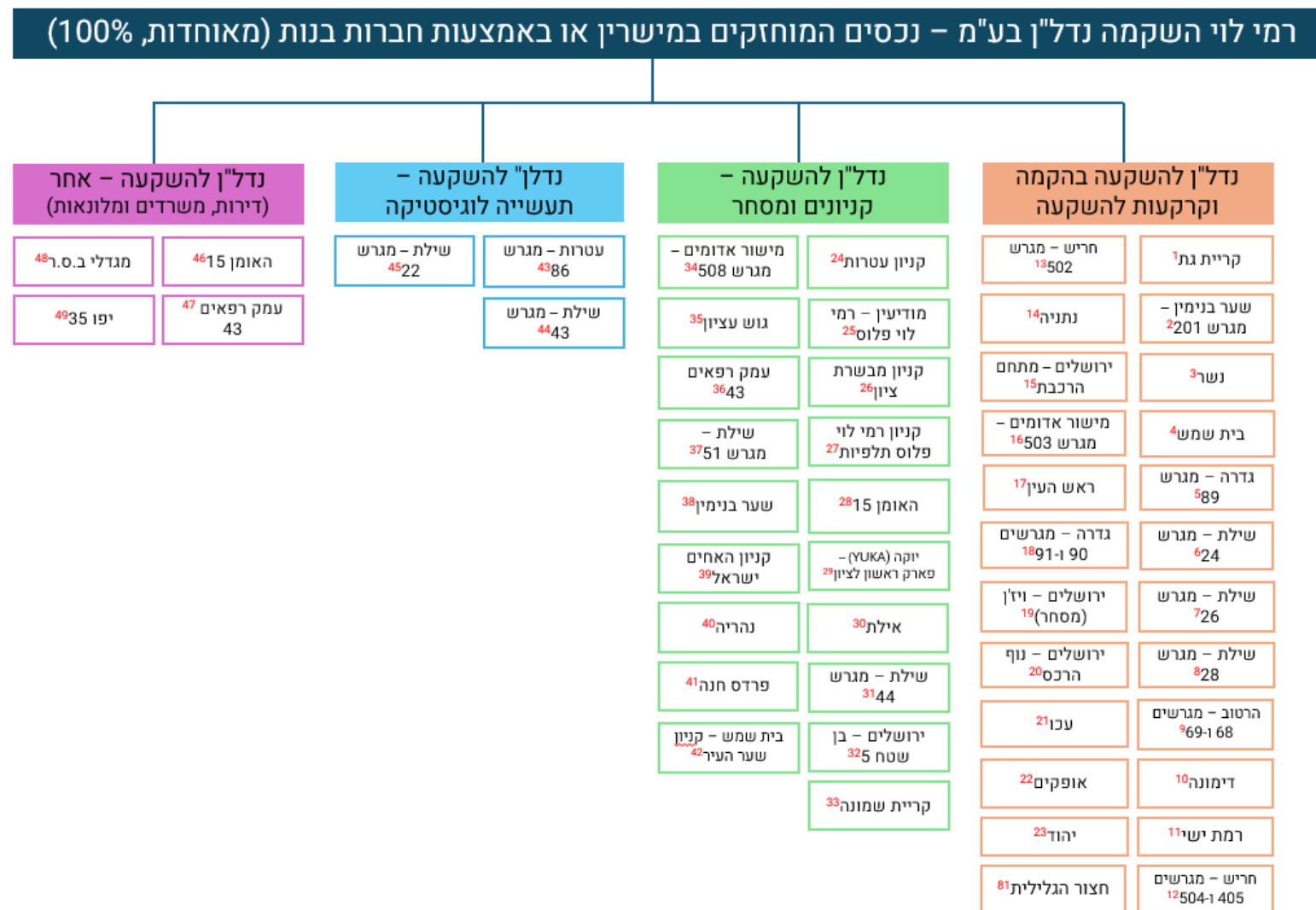
חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1 תיאור החברה והתפתחות עסקיה

6.1.1 כללי: החברה התאגדה בישראל בשנת 1985 כחברה פרטית על-פי חוק החברות בשם "רמי לוי השקמה בע"מ". בחודש מאי 2024 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי – "רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ". למועד התשקיף, החברה מוחזקת במישרין (100%) על ידי ר.ל. החזקות, חברה פרטית, אשר מוחזקת על-ידי בני הזוג רמי לוי (99.5%) ועדינה לוי (0.5%). לאורך השנים החברה רכשה ומנהלת עשרות נכסי נדל"ן מסחרי בכל רחבי הארץ ופועלת להקמה של מרכזים מסחריים נוספים. בנוסף לכך, בעשור האחרון התמקדה החברה בהרחבת הפעילות הנדל"נית גם בקידום תוכניות בניין עיר (תב"ע) להשבחה ולשינוי ייעוד של קרקעות שנרכשו לאורך השנים על ידי החברה, וברכישת קרקעות נוספות בייעודי נדל"ן נוספים לפיתוח תחומים נוספים, לרבות מגורים, התחדשות עירונית, מלונאות, לוגיסטיקה, משרדים וכדומה. יעדי החברה הינם לפתח, לנהל, ליזום ולהרחיב את פעילותה העסקית, בהקמה וניהול נכסים בייעודי הנדל"ן השונים, תוך בחינה עתידית של הזדמנויות חדשות, ובנייה של פרויקטים ברחבי המדינה וזאת לצד השבחת האתרים הקיימים.

6.1.2. תרשים החזקות החברה בנכסיה:

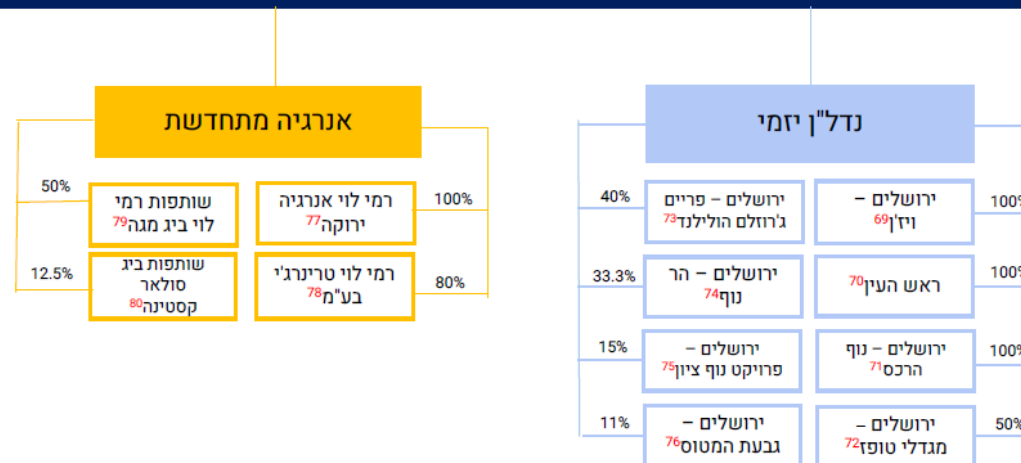
בטבלה שלהלן מפורט תרשים החזקות החברה בנכסיה, בחלוקה בין נכסים בהחזקה של החברה במישרין או באמצעות חברות בנות (מאוחדות 100%), לבין נכסים בהחזקה עקיפה באמצעות חברות כלולות של החברה:



רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ – נכסים המוחזקים בעקיפין באמצעות חברות כלולות



רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ – נכסים המוחזקים במישרין או באמצעות חברות בנות (מאוחדות 100%) או כלולות



נכסים המוחזקים במישרין או באמצעות חברות בנות (מאוחדות, 100%)

נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות להשקעה

- (1) קריית גת: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-20 דונם. תב"ע בייעוד מסחר ומשרדים.
- (2) שער בנימין – מגרש 201: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-4 דונם. תב"ע בייעוד תעשייה.
- (3) נשר: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-4.7 דונם. תב"ע בייעוד מסחר ומשרדים.
- (4) בית שמש: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-4.7 דונם. תב"ע בייעוד מגורים, מסחר ומשרדים.
- (5) גדרה – מגרש 89: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-6.1 דונם – תב"ע בייעוד מסחר ותעסוקה. החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בקרקע. השותפים הנוספים בנכס הינם הרסוף יזמות ובינה בע"מ.
- (6) שילת – מגרש 24: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-2.06 דונם. תב"ע בייעוד תעשייה.
- (7) שילת – מגרש 26: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-2.06 דונם. תב"ע בייעוד תעשייה.
- (8) שילת – מגרש 28: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-2.1 דונם. תב"ע בייעוד תעשייה.
- (9) הרטוב – מגרשים 68 ו-69: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-11.5 דונם. תב"ע בייעוד תעשייה עתירת ידע.
- (10) דימונה: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-7.5 דונם. תב"ע בייעוד מסחר. החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בקרקע. השותפים הנוספים בנכס הינם גי.טי נדל"ן בע"מ.
- (11) רמת ישי: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-17 דונם. תב"ע בייעוד מגורים ומסחר. החברה מחזיקה בזכויות בקרקע באמצעות חברת דגני רום בע"מ (המוחזקת 42.5% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם א. לבן בכ"מ (40%) ועוף הרים בע"מ (16.5%).
- (12) חריש – מגרשים 405 ו-504: קרקע להשקעה – מגרשים בשטח כולל של כ-10 דונם. תב"ע בייעוד מסחר ותעסוקה.
- (13) חריש – מגרש 502: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-5.4 דונם. תב"ע בייעוד מסחר ותעסוקה.
- (14) נתניה: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-5.4 דונם. תב"ע בייעוד תעשייה.
- (15) ירושלים – מתחם הרכבת (מגורים, מסחר ומלונאות): קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-7.5 דונם. תב"ע בייעוד מגורים, מסחר ומלונאות. החברה מחזיקה בסך הכל ב-60.535% מהזכויות בקרקע, מתוכן 23.23% במישרין. השותפים הנוספים בנכס הינם קרן בכספי בניה השקעות ואחזקות בע"מ ואברהם מורדוך. החלו עבודות דיפון וחפירה.
- (16) מישור אדומים – מגרש 503: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-19.29 דונם. תב"ע בייעוד מסחר.
- (17) ראש העין: נדל"ן להשקעה בהקמה – שני מגרשים בשטח של כ-19.7 דונם. תב"ע בייעוד מסחר, תעסוקה ומגורים. ראו גם ה"ש 70.
- (18) גדרה – מגרשים 90 ו-91: נדל"ן להשקעה בהקמה – מגרש בשטח של כ-8.1 דונם. תב"ע בייעוד מסחר ותעסוקה. החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בקרקע. השותפים הנוספים בנכס הינם 504 יזמות בע"מ.
- (19) ירושלים – ויז'ן (מסחר): נדל"ן להשקעה בהקמה – מגרש בשטח של כ-4.2 דונם בייעוד מגורים, מסחר ומשרדים. חלק המסחר הוא כ-1,310 מ"ר (בנוי). ראו גם ה"ש 69.
- (20) ירושלים – נוף הרכס (מלונאות ומסחר): נדל"ן להשקעה בהקמה – מגרש בשטח של כ-2.6 דונם. תב"ע בייעוד מלונאות ומסחר.
- (21) עכו: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-18.6 דונם. תב"ע בייעוד מסחר ותעסוקה. החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בקרקע. השותפים הנוספים בנכס הינם אינג' בר יהודה בע"מ.
- (22) אופקים: נדל"ן להשקעה בהקמה – שני מגרשים בשטח של כ-12.5 דונם. תב"ע בייעוד מסחר. החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בקרקע. השותפים הנוספים בנכס הינם גי.טי נדל"ן בע"מ.
- (23) יהוד: נדל"ן להשקעה בהקמה – מגרש בשטח של כ-3.4 דונם. תב"ע בייעוד מסחר ומשרדים. החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בקרקע. השותפים הנוספים בנכס הינם סל המושבה בע"מ (25%) ועזרא לאטי בע"מ (25%).
- (81) חצור הגלילית: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-10.5 דונם. תב"ע בייעוד מסחר עם שטח מתוכנן להשכרה של כ-6,400 מ"ר. החברה מחזיקה ב-33.3% מהזכויות בקרקע. השותף הנוסף בנכס הוא גי.טי.וואן אחזקות בע"מ (66.6%).

נדל"ן להשקעה – קניונים ומסחר

- (24) קניון עטרות: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-13,183 מ"ר. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (25) מודיעין – רמי לוי +: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-11,616 מ"ר. הנכס מוחזק באמצעות חברת ש.ל.ר אחזקות בע"מ (המוחזקת 100% על ידי החברה). הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (26) קניון מבשרת ציון: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-11,507 מ"ר. החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בנכס. השותפים הנוספים בנכס הינם הורייזן גולד השקעות בע"מ. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.

- (27) קניין רמי לוי + תלפיות: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-10,430 מ"ר בשכונת תלפיות בירושלים. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה. קיימת תוכנית אב לאזור שמאפשרת שינוי תב"ע ותוספת זכויות בנייה.
- (28) האומן 15 (מסחר): נדל"ן להשקעה – מבנה מסחר ומשרדים בשטח של כ-8,270 מ"ר בשכונת תלפיות בירושלים. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה. קיימת תוכנית אב לאזור שמאפשרת שינוי תב"ע ותוספת זכויות בנייה.
- (29) יוקה (YUKA) – פארק ראשון לציון: נדל"ן להשקעה – קומת מסחר בשטח של כ-2,970 מ"ר בבניין YUKA.
- (30) אילת: נדל"ן להשקעה – מבנה מסחרי בשטח של כ-4,360 מ"ר. הנכס מושכר לזכיין של רשת שיווק השקמה.
- (31) שילת – מגרש 44: נדל"ן להשקעה – קומה במבנה בשטח של כ-700 מ"ר.
- (32) ירושלים – בן שטח 5: נדל"ן להשקעה – נכס בשטח של כ-266 מ"ר המושכר למסעדה. החברה מחזיקה ב-30% מהזכויות בנכס. השותפים הנוספים בנכס הינם סל המושבה בע"מ (60%) ורן אפרתי (10%).
- (33) קריית שמונה: נדל"ן להשקעה – מבנה מסחר בשטח של כ-5,900 מ"ר. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (34) מישור אדומים – מגרש 508: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-5,250 מ"ר. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (35) גוש עציון: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-4,260 מ"ר. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (36) עמק רפאים 43 (מסחר): נדל"ן להשקעה – מבנה מסחר ומשרדים בשטח של כ-1,370 מ"ר בשכונת המושבה הגרמנית בירושלים.
- (37) שילת – מגרש 51: נדל"ן להשקעה – קומת מסחר במבנה בשטח של כ-3,650 מ"ר. הנכס מושכר לרשת שיווק השקמה.
- (38) שער בנימין: נדל"ן להשקעה – מבנה מסחרי בשטח של כ-2,915 מ"ר. הנכס מושכר לרשת שיווק השקמה.
- (39) קניון האחים ישראל: נדל"ן להשקעה – חלק ממבנה מסחרי בשטח של כ-1,370 מ"ר בשכונת תלפיות בירושלים. הנכס מושכר לרשת שיווק השקמה.
- (40) נהריה: נדל"ן להשקעה – מבנה מסחרי בשטח של כ-6,252 מ"ר. החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות במגרש. השותפים הנוספים בנכס הינם מ.ש.ה.א אחזקות ונכסים בע"מ. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (41) פרדס חנה: נדל"ן להשקעה – מבנה מסחרי בשטח של כ-2,150 מ"ר.
- (42) בית שמש – קניון שער העיר: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-14,180 מ"ר. החברה מחזיקה ב-20% מהזכויות בנכס. השותפים הנוספים בנכס הינם קיבולים נכסים והשקעות בע"מ. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.

נדל"ן להשקעה – תעשייה ולוגיסטיקה

- (43) עטרות – רחוב מפעלות: נדל"ן להשקעה – מגרש תעשייה בשטח של כ-6.6 דונם.
- (44) שילת – מגרש 43: נדל"ן להשקעה – מבנה תעשייה בשטח של כ-2,592 מ"ר. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (45) שילת – מגרש 22: נדל"ן להשקעה – מבנה תעשייה בשטח של כ-2,321 מ"ר.

נדל"ן להשקעה – אחר (דירות, משרדים ומלונאות)

- (46) האומן 15 (משרדים): ראו לעניין זה ה"ש 28. נדל"ן להשקעה – מבנה מסחר ומשרדים בשטח של כ-8,270 מ"ר בשכונת תלפיות בירושלים. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (47) עמק רפאים 43 (משרדים): ראו לעניין זה ה"ש 36. נדל"ן להשקעה – מבנה מסחר ומשרדים בשטח של כ-1,370 מ"ר בשכונת המושבה הגרמנית בירושלים.
- (48) מגדלי ב.ס.ר – נדל"ן להשקעה – חלק ממבנה משרדים, אחסון וחניה בשטח של כ-200 מ"ר ברמת גן.
- (49) יפו 35 – חלק מבניין דירות (6 יח"ד) בשטח של כ-311 מ"ר בירושלים.

נכסים המוחזקים בעקיפין באמצעות חברות כלולות

נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות להשקעה

- (50) ירושלים – מגדלי טופז (משרדים ומסחר): קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-11.3 דונם בשכונת גבעת שאול בירושלים, בייעוד משרדים ומסחר. הנכס מוחזק באמצעות חברת טופז ירושלים בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה – השותפים הנוספים בנכס הינם רפאל פישר אחזקות בע"מ (25%) ואריה אייכלר (25%)). למועד התשקיף אושרה תב"ע לתוספת זכויות מכ-85,000 סה"כ כ-145,000 מ"ר.
- (51) ירושלים – מתחם הרכבת: ראו לעניין זה הערת שוליים 15. החברה מחזיקה בסך הכל ב-60.535% מהזכויות בקרקע, מתוכן ב-37.305% בעקיפין (על ידי חברת הרכבת במושבה בע"מ). השותפים הנוספים בנכס הינם קרן בכספי בניה השקעות ואחזקות בע"מ ואברהם מורדוך.
- (52) בית שאן – פארק הצבאים: קרקע להשקעה – מגרש בייעוד תעשייה בשטח של כ-11.7 דונם. החברה מחזיקה בקרקע באמצעות חברת לוי לוינגר השקעות בע"מ (המוחזקת 40% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם לב שאני יזמות בע"מ (40%) וטרטוף בע"מ (20%).
- (53) פורטו, פורטוגל: נדל"ן להשקעה בהקמה – מלון בן 64 חדרים בעיר פורטו. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת Ribaltcelebration Lda המוחזקת בעקיפין (54.17%) ע"י חברת רמזן אחזקות שהחברה מחזיקה בה הוא 50%. השותפים הנוספים בנכס הינם ELAD GROUP UNIPESAL LDA (17.5%), ניר שלום (17.5%) וע.ר.ד.א. אחזקות בע"מ (10.83%).
- (54) מלון נוף ציון: קרקע להשקעה – קידום תב"ע להקמת מבני מלונאות ומגורים בשטח של כ-16.8 דונם. החברה מחזיקה בקרקע באמצעות חברת מלון נוף ציון בע"מ (המוחזקת 15% על ידי החברה) (יצוין כי החזקת החברה בחברת נוף ציון בע"מ מסווגת על ידי החברה בדוחותיה הכספיים כנכס פיננסי ולא כנדל"ן להשקעה). השותפים הנוספים בנכס הינם Senza Investment Pty Ltd חברה תושבת חוץ (32%), NZ Property LP חברה תושבת חוץ (50.1%) ו- Stonebridge Management Services Pty Limited חברה תושבת חוץ (2.9%).

נדל"ן להשקעה – קניונים ומסחר

- (55) אריאל – קניון מגה אור רמי לוי: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-13,184 מ"ר. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת מגה אור רמי לוי בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם מגה אור החזקות בע"מ. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (56) באר שבע – מול 7: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-10,097 מ"ר. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת רם שם נכסים בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם ל.א. שמשון נכסים בע"מ. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (57) כפר סבא: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-7,642 מ"ר. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת מגה אור רמי לוי בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם מגה אור החזקות בע"מ. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (58) עפולה: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-4,480 מ"ר. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת מגה אור רמי לוי בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם מגה אור החזקות בע"מ. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (59) נתיבות: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-5,184 מ"ר. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת מגה אור רמי לוי בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם מגה אור החזקות בע"מ. הנכס מושכר לרשת שיווק השקמה.
- (60) באר שבע – מגרש 400: נדל"ן להשקעה – מגרש בשטח של כ-6.6 דונם. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת לב שנער אחזקות בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם נ.ש. בלס – חברה לבנין והשקעות בע"מ.
- (61) אשקלון: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-3,302 מ"ר. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת לב שנער אחזקות בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם נ.ש. בלס – חברה לבנין והשקעות בע"מ. הנכס מושכר לרשת שיווק השקמה.
- (62) מרכז מסחרי עין חמד: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-639 מ"ר ביישוב מבשרת ציון. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת עין חמד נכסים והשקעות בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם חי בן יהונתן (25%) ויוסי תורג'מן (25%).

(63) ביג קסטינה: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-11,116 מ"ר. החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בנכס באמצעות חברת לב קסטינה בע"מ (המוחזקת 25% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם ביג מרכזי קניות בע"מ (50%), בן ישי את אלי ניהול השקעות ונכסים בע"מ (25%) ונ.ש. בלס – חברה לבנין והשקעות בע"מ (12.5%). הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.

נדל"ן להשקעה – תעשייה ולוגיסטיקה

(64) מודיעין – מרכז לוגיסטי: נדל"ן להשקעה – מרכז לוגיסטי בשטח של כ-30,933 מ"ר. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת מגה אור רמי לוי בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם מגה אור החזקות בע"מ. הנכס מושכר לרשת שיווק השקמה.

(65) עטרות – רחוב היוזמה: מגרש תעשייה בשטח של כ-22 דונם. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת רמזן אחזקות בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם עוף ירושלים מהדרין בע"מ.

(66) יפו – שארית ישראל: נדל"ן להשקעה – מבנה תעשייתי בשטח של כ-675 מ"ר. החברה מחזיקה בקרקע באמצעות חברת לוי לוינגר השקעות בע"מ (המוחזקת 40% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם לב שאני יזמות בע"מ (40%) וטרטוף בע"מ (20%).

נדל"ן להשקעה – אחר (דירות, משרדים ומלונאות)

(67) פאפוס, קפריסין: מלון בן 87 חדרים בעיר פאפוס. יצוין כי הנכס מסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע ולא כנדל"ן להשקעה, בשל כך שהחברה מפעילה את המלון בהפעלה עצמית באמצעות חברת ניהול. הנכס מוחזק על ידי תאגיד זר (AGI CYPRE ALAMINDOS LIMITED) אשר מוחזק ב-89.66% ע"י חברת רמזן אחזקות, שהחברה מחזיקה בה 50%. השותפים הנוספים בנכס הינם עוף ירושלים מהדרין בע"מ ואריה אברמזון.

(68) באר שבע – בית השקמה: נדל"ן להשקעה – חלק ממבנה משרדים בשטח של כ-6,455 מ"ר. בעלת הזכויות בנכס היא שמרדן חברה לבנייה והשקעות בע"מ (המוחזקת 33.3% על ידי החברה).

נכסים וחברות המוחזקים במישרין או באמצעות חברות בנות (מאוחדות 100%) או כלולות:

נדל"ן יזמי

(69) ירושלים – ויז'ן (מגורים ומשרדים): ראו לעניין זה ה"ש 19. פרויקט בהקמה בשטח של כ-45,089 מ"ר (בנוי).

(70) ראש העין (מגורים): ראו לעניין זה ה"ש 17. עתודת קרקע לבניית כ-38 יח"ד בשטח של כ-4,651 מ"ר (בנוי).

(71) ירושלים – נוף הרבס (מגורים): ראו לעניין זה ה"ש 20. פרויקט בהקמה של כ-20 יח"ד.

(72) ירושלים – מגדלי טופז (משרדים ומסחר): ראו לעניין זה ה"ש 50. עתודת קרקע לבניית כ-127,000 מ"ר משרדים ומסחר. נכון למועד פרסום התשקיף, 50% מהזכויות בפרויקט מסווגות כנדל"ן יזמי. השותפים הנוספים בנכס הינם רפאל פישר אחזקות בע"מ (25%) ואריה אייכלר (25%).

(73) ירושלים – פריים ג'רוזלם הולילנד: פרויקט בתכנון – פרויקט מגורים ומסחר בשטח של כ-27,610 מ"ר, וכן כ-1,400 מ"ר שטחי מסחר, אחסון, חניה ומבני ציבור. החברה מחזיקה בפרויקט באמצעות חברת ספיר וברקת נדל"ן (הולילנד) בע"מ (המוחזקת 40% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם נהור בע"מ (60%).

(74) ירושלים – הר נוף: עתודת קרקע – קידום תב"ע לדירור מוגן בשטח של כ-4.13 דונם בשכונת הר נוף בירושלים. החברה מחזיקה בפרויקט באמצעות חברת ר.א.ש חברה לבנייה והשקעות בע"מ (המוחזקת 33.3% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם רמי לוי (66.67%).

(75) ירושלים – פרויקט נוף ציון: פרויקט בהקמה – פרויקט מגורים בשטח של כ-25.6 דונם (כ-133 יח"ד בשלבי הקמה ואכלוס; וכן תב"ע לכ-180 יח"ד נוספות הנמצאות בשלבי תכנון, במסגרת אותה התוכנית 101-1305804 החברה מתכננת הגדלת זכויות לכ-200 יחידות דיור נוספות וכ-6,400 מ"ר מסחר). החברה מחזיקה בפרויקט באמצעות חברת שמיני נכסים בע"מ (המוחזקת 15% על ידי החברה) (יצוין כי החזקת החברה בחברת שמיני נכסים מסווגת על ידי החברה בדוחותיה הכספיים כנכס פיננסי ולא כנדל"ן להשקעה). השותפים הנוספים בנכס הינם Senza Investment Pty Ltd חברה תושבת חוץ (32%) NZ Property LP חברה תושבת חוץ (50.1%) ו- Stonebridge Management Services Pty Limited חברה תושבת חוץ (2.9%).

(76) ירושלים – גבעת המטוס: עתודת קרקע – תב"ע מאושרת מספר 101-1320233 להקמת כ-1,500 יח"ד (מהם 350 יח"ד להשכרה) על גבי מגרש בשטח של כ-83 דונם (166,000 מ"ר בנוי). החברה מחזיקה ב-11.14% מהזכויות בפרויקט באמצעות חברת מעשר ללוי בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה). השותפים הנוספים בנכס הינם נהור בע"מ (11.14%) ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (77.22%).

אנרגיה מתחדשת

- (77) רמי לוי אנרגיה ירוקה: חברה העוסקת באנרגיה מתחדשת לרבות גגות סולאריים, טעינת רכבים חשמליים והקמת מתקני אגירת חשמל. מחזיקה ב-80% מחברת רמי לוי טרינרג'י בע"מ וב-50% משותפות רמי לוי ביג מגה.
- (78) רמי לוי טרינרג'י בע"מ: חברה העוסקת בביצוע פרויקטים בתחומי אנרגיה מתחדשת לרבות התקנת גגות סולאריים, התקנה ותפעול של עמדות טעינה לרכבים חשמליים ובעתיד מתוכננת הקמת מתקני אגירת חשמל. השותפים בנכס הינם דניאל שור (10%) ועידן אמויאל (10%).
- (79) שותפות רמי לוי ביג מגה: חברה העוסקת בהפעלת ארבעה פרויקטים של גגות סולאריים. השותפים הנוספים בנכס הינם ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ.
- (80) שותפות ביג סולאר קסטינה: חברה העוסקת בהפעלת פרויקט של גגות סולאריים על גבי מתחם הביג בקסטינה. החברה מחזיקה במישרין ב-12.5% מהפרויקט. השותפים הנוספים בנכס הינם ביג מגה אנרגיה בע"מ (47.5%), אריה גבאי (2.5%) בן ישי את אלי ניהול השקעות ונכסים בע"מ (25%) ונ.ש. בלס - חברה לבנין והשקעות בע"מ (12.5%).

* הערה כללית: סיווג הנכסים לעיל הינו בהתאם לשימושים המבוצעים בפועל במושכר. יצוין כי בחלק לא מהותי מהנכסים השימוש בפועל טעון רישוי / היתר לשימוש חורג ו/או הליכים לשינוי תב"ע.

6.2. תחומי הפעילות של החברה

למועד התשקיף, לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים – (1) תחום נדל"ן להשקעה; (2) תחום נדל"ן יזמי. לצד זאת, חלק משמעותי מפעילות החברה בתחום הנדל"ן מרוכז באמצעות החזקה בחברות כלולות, כפי שיפורט להלן.

תחום נדל"ן להשקעה – הקבוצה פועלת לאיתור ולייזום השקעות להקמת פרויקטים של נדל"ן להשקעה בישראל; ועוסקת בהשכרה, פיתוח, השבחה והקמה של נכסי נדל"ן להשקעה, המושכרים לשימושים מגוונים, לרבות לצרכי קניונים ומסחר, תעשייה ולוגיסטיקה ומשרדים.

למועד התשקיף, הקבוצה מחזיקה באמצעות החזקה ישירה של החברה, או באמצעות חברות בנות המאוחדות 100% בדוחותיה הכספיים של החברה, ב-41 נכסים, מהם 18 נכסים מניבים המסווגים כ"נדל"ן להשקעה"; 4 נכסים המסווגים כ"נדל"ן להשקעה בהקמה"; ו-19 נכסים המסווגים כ"עתודות קרקע".

בנוסף, החברה מחזיקה בעקיפין, באמצעות חברות כלולות בשיעורי החזקה שונים, ב-9 נכסים מניבים, או שעשויים להיות מניבים בעתיד. נכסים אלה אינם מסווגים כנדל"ן להשקעה, אלא מוצגים תחת החזקה בחברות כלולות. עם זאת, החברה רואה בהם חלק בלתי נפרד מפעילותה בתחום הנדל"ן המניב.

תחום נדל"ן יזמי – הקבוצה מקדמת ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הבנייה למגורים בישראל, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית ובתחום המשרדים.

למועד התשקיף, החברה מקדמת במסגרת פעילותה בתחום זה 4 פרויקטי נדל"ן יזמי בשלבי הקמה שונים, המסווגים כמלאי, ו-4 נכסים מסוג עתודות קרקע.

בנוסף, החברה מחזיקה בעקיפין, באמצעות חברות כלולות בשיעורי החזקה שונים, ב-12 פרויקטים בשלבי תכנון או הקמה שונים. פרויקטים אלה אינם מסווגים כמלאי או כעתודות קרקע, אלא מוצגים תחת החזקה בחברות כלולות. עם זאת, החברה רואה בהם חלק בלתי נפרד מפעילותה בתחום הנדל"ן היזמי.

אחרים – בנוסף, לחברה פעילויות אחרות, בהיקף מצומצם יחסית, בתחום האנרגיה המתחדשת, אשר אף אחת מהן אינה מוכרת כמגזר פעילות בר-דיווח בדוחותיה הכספיים.

6.3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

מיום 1 בינואר 2023 ועד מועד פרסום התשקיף לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות במניותיה. לפרטים על אודות השליטה בחברה נכון למועד התשקיף, ראו פרק 3 לתשקיף.

6.4. חלוקת דיבידנד

6.4.1. בחודש אוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בעין של 7 נכסי נדל"ן, אשר רשומים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 בסכום כולל של 69,313 אלפי ש. החלוקה כאמור בוצעה משיקולי מס לאור תיקון מס' 277 בסעיף 1 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024. אף אחד מבין הנכסים שחולקו כדיבידנד בעין אינו נכס מהותי או מהותי מאוד. ההשפעה החזויה של חלוקת נכסים אלו הינה זניחה – הן מבחינה מאזנית, והן מבחינה תוצאתית (תרומתם של הנכסים שחולקו כדיבידנד בעין ל-NOI של החברה בשנת 2024 הייתה 2,442 אלפי ש"ח, כ-2.6% מה-NOI המצרפי של החברה

בשנה זו כולל חברות כלולות).

מלבד חלוקת הדיבידנד בעין בחודש יולי 2025, לא בוצעה מיום 1 בינואר 2023 ועד מועד פרסום התשקיף חלוקה נוספת, כהגדרת המונח בחוק החברות.

6.4.2. כמפורט בפרק 5 לתשקיף זה, בסמוך לאחר מועד ההנפקה ובכפוף לקבלת אישורים כדין, בכוונת החברה לחלק דיבידנד בסכום השווה למחצית התמורה ברוטו שתתקבל בהנפקה.

6.4.3. החברה תשקול לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לאחר ההנפקה.¹

6.4.4. למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף, לא חלות עליה מגבלות העלולות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנדים, בכפוף לעמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

6.4.5. יתרת העודפים הניתנים לחלוקה על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 הינה כ-1,795 מיליוני ש"ח. יתרת ההון העצמי לאחר החלוקה של הדיבידנד כמפורט לעיל בסעיף 6.4.2 תעמוד על כ-2,563 מיליוני ש"ח; ויתרת העודפים הראויים לחלוקה תעמוד על כ-1,338 מיליוני ש"ח.

¹ ככל שהחברה תאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לא תהיה בהחלטת הדירקטוריון בדבר אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד, ולהחליט בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים (לרבות התחשבות בהשלכות החלוקה על תזרים המזומנים של החברה או על עמידה בתוכנית העסקית או בתוכניות השקעה), על שינוי המדיניות או שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק בגין תקופה מסוימת (מעל או מתחת לשיעור שנקבע במדיניות החלוקה) או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל. מובהר בזאת כי כל חלוקה של דיבידנד תהיה טעונה אישור נפרד של הדירקטוריון.

חלק שני – מידע אחר

6.5. מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה, מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ליום 31 בדצמבר 2023, ליום 31 במרץ 2025 וליום 31 במרץ 2024 ליום 30 ביוני 2025, וליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח):

מאחד	התאמות בגין חברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני וחברות בשליטה משותפת	אחרים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2024
84,401	(36,568)	734	-	120,235	הכנסות המגזר מחיצוניים
104,777	(23,381)	-	-	128,158	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
189,178	(59,948)	734	-	248,392	סך הכנסות
7,037	(1,927)	432	-	8,532	סך הוצאות המימון
13,854	(963)	-	-	14,817	
168,287	(57,058)	302	-	225,043	תוצאות תחומי הפעילות
(11,563)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
24,157	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת, נטו
180,881	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
176,221	-	-	-	-	חלק הבעלים
4,660	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,825,389	(939,168)	915,941	449,624	2,398,992	סך הנכסים
788,712	(509,542)	117	267,571	1,030,566	סך ההתחייבויות

מאחד	התאמות בגין חברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני וחברות בשליטה משותפת	אחרים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2023
88,040	(35,982)	397	-	123,625	הכנסות המגזר מחיצוניים
62,890	(10,981)	-	-	73,871	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
150,930	(46,963)	397	-	197,496	סך הכנסות
6,820	(1,779)	215	-	8,384	סך הוצאות המימון
15,207	(889)	-	-	16,096	
128,903	(44,295)	182	-	173,016	תוצאות תחומי הפעילות
(10,673)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
45,121	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת, נטו
163,351	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
163,357	-	-	-	-	חלק הבעלים
(6)	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,484,005	(842,719)	775,341	371,218	2,180,165	סך הנכסים
609,506	(482,524)	157	214,452	877,421	סך ההתחייבויות

מאחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחרים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2025
23,502	(9,071)	843	1,846	29,884	הכנסות המגזר מחיצוניים
21,230	(782)	-	-	22,012	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
44,732	(9,853)	843	1,846	51,896	סך הכנסות
2,159	(335)	669	-	1,825	סך הוצאות המיוחסות
4,223	(167)		1,158	3,232	
38,350	(9,351)	174	688	46,839	תוצאות תחומי הפעילות
(3,362)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
5,305	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
40,293	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
40,290	-	-	-	-	חלק הבעלים
3	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,961,255	(1,248,173)	1,071,726	472,196	2,665,508	סך הנכסים
897,122	(514,946)	161,645	161,310	1,089,116	סך ההתחייבויות

מאחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחרים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024
21,245	(8,586)	159	-	29,672	הכנסות המגזר מחיצוניים
25,589	(1,524)	-	-	27,113	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
46,834	(10,110)	159	-	56,785	סך הכנסות
2,270	(357)	101	-	2,526	סך הוצאות המיוחסות
3,087	(178)	-	-	3,265	
41,477	(9,575)	58	-	50,994	תוצאות תחומי הפעילות
(4,495)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
75	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
37,057	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
35,900	-	-	-	-	חלק הבעלים
1,157	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,515,982	(1,002,991)	982,634	377,726	2,158,613	סך הנכסים
614,699	(487,553)	111	216,219	885,922	סך ההתחייבויות

מאחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחרים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025
25,254	(9,910)	835	2,204	32,125	הכנסות המגזר מחיצוניים
12,023	(5,925)	-	-	17,948	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
37,277	(15,835)	835	2,204	50,073	סך הכנסות
1,864	(2,163)	222	-	3,805	סך הוצאות המיוחסות
4,547	(1,022)	-	1,428	4,141	
30,866	(12,650)	613	776	42,127	תוצאות תחומי הפעילות
10,717	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
8,030	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
34,903	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
34,676	-	-	-	-	חלק הבעלים
227	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,050,728	(1,208,806)	1,171,102	366,640	2,721,792	סך הנכסים
40,236	1,220	(147,719)	135,464	51,271	סך ההתחייבויות

מאחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחרים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024
21,041	(9,698)	189	-	30,550	הכנסות המגזר מחיצוניים
29,082	(1,861)	-	-	30,943	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
50,123	(11,559)	189	-	61,493	סך הכנסות
718	(1,892)	106	-	2,504	סך הוצאות המיוחסות
3,369	(927)	-	-	4,296	
46,036	(8,740)	83	-	54,693	תוצאות תחומי הפעילות
42,835	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
8,078	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
20,269	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
19,536	-	-	-	-	חלק הבעלים
733	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,576,506	(1,233,024)	1,032,397	385,195	2,391,938	סך הנכסים
643,361	(492,094)	67	218,004	917,384	סך ההתחייבויות

למידע כספי נוסף, ראו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ליום 31 במרץ 2025 וליום 30.6.2025. להסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים האמורים בתקופות הנזכרות בטבלה לעיל, ראו דוחות הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, ליום 31 במרץ 2025 וליום 30.6.2025.

6.6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

קבוצה שעיקר עיסוקה הוא בתחום הנדל"ן בישראל, חשופה פעילותה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יובא תיאור תמציתי של נתונים וגורמים חיצוניים, אשר להערכת החברה יש להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על פעילות הקבוצה.²

6.6.1. מצב ביטחוני

החל מיום 7 באוקטובר 2023 מדינת ישראל ניהלה מלחמה ומבצעים ביטחוניים בחזיתות שונות, לרבות ברצועת עזה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"), בגזרה הצפונית בישראל, ובאיראן ("מבצע עם כלביא"). למצב הביטחוני במדינת ישראל עלולה להיות השפעה על מצב המשק בכלל, ועל ענף הנדל"ן והחברה בפרט. בלי לגרוע מכך, יצוין כי מרבית נכסי הקבוצה אינם מצויים בקווי העימות בצפון ובדרום הארץ. כמו כן, רבים מהנכסים המניבים של הקבוצה מושכרים לשוכרים שהמשיכו לפעול באופן רציף גם בתקופת המלחמה (במרכזם רשת שיווק השקמה). למועד התשקיף, המצב הביטחוני לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה כאשר הכנסותיה משוכרים נותרו ללא השפעה מהותית; ועל פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, כאשר הליכי התכנון והביצוע בפרויקטים אותם החברה מקדמת המשיכו כמתוכנן.

6.6.2. סביבה מאקרו-כלכלית

ריבית – בתחילת שנת 2024, החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל (להלן: "הוועדה המוניתרית") להוריד את הריבית ב-0.25% מ-4.75% ל-4.5%, ולאורך שנת 2024 נותרה ריבית זו על כנה. ברבעון הראשון, ברבעון השני וברבעון השלישי לשנת 2025 החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את הריבית ברמה של 4.5%. בהתאם לתחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש יולי 2025 (להלן: "התחזית המאקרו כלכלית"), הריבית צפויה לרדת מעט בהמשך השנה ולעמוד על כ-3.75% ברבעון השני של 2026. סביבת ריבית גבוהה עלולה להשפיע, בין היתר, על עלויות המימון של החברה בפרויקטים אותם הקבוצה מקדמת, אף שיצוין כי יחסי המינוף של החברה (אשר עמדו על 34% כולל חו"ז בעלים והלוואות מיעוט, ו-23% לא כולל חו"ז בעלים והלוואות מיעוט) נמוכים באופן יחסי בהשוואה למקובל בענף.

אינפלציה – מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") עלה בשנת 2022 ב-5.3%, בשנת 2023 ב-3.3% ובשנת 2024 ב-3.2%. במהלך 9 חודשים לשנת 2025 מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור מצטבר של 2.7%. בהתאם לתחזית המאקרו-כלכלית, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.6% בשנת 2025, ו-2.2% בשנת 2026.

תוצר וגירעון – במהלך שנת 2024 התוצר המקומי הגולמי צמח בקצב של 1%. הגרעון התקציבי בשנת 2024 עמד על כ-6.9% תוצר. בנק ישראל מעריך כי התוצר בישראל יצמח בשיעור 3.5% בשנת 2025 ובשיעור 4.0% בשנת 2026. יעד הגרעון לשנת 2025 בהצעת התקציב הנוכחית שאושרה בממשלת ישראל עומד על 4.7%-4.9% תוצר. במסגרת התחזית המאקרו-כלכלית, בנק ישראל מעריך כי הגרעון בפועל יסתכם ב-4.7% תוצר. בשנת 2026 הגירעון צפוי לעמוד על 3.2% תוצר.

² פרק תיאור עסקי התאגיד כולל נתוני שוק ונתונים מאקרו-כלכליים על בסיס סקרים ומחקרים פומביים, לרבות מידע המופיע באתרי אינטרנט שונים. יצוין, כי למעט אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת מידע בתשקיף, ומידע זה הנו מידע אשר נגיש לציבור ולמיטב ידיעת החברה הנו פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור. לפירוט בדבר מקורות המידע עליהם מתבסס פרק זה ראו בהערות שוליים 3.

דירוג האשראי של מדינת ישראל – במהלך השנים 2023 ו-2024 חלו ירידות בדירוג האשראי של מדינת ישראל, שנעוצות, בין היתר, במצב המלחמה והשפעותיו על המשק הישראלי. נכון למועד זה, דירוג האשראי של מדינת ישראל בהתאם לסוכנות הדירוג Fitch הינו 'A', עם תחזית דירוג שלילית (דוח דירוג מחודש אוגוסט 2024); בהתאם לסוכנות הדירוג Moody's הינו Baa1, עם תחזית דירוג שלילית (דוח דירוג מחודש ספטמבר 2024); ובהתאם לסוכנות הדירוג S&P הינו 'A', עם תחזית דירוג שלילית (דוח דירוג מחודש אוקטובר 2024). במהלך הרבעון הראשון והשני לשנת 2025 לא פורסמו דוחות מעודכנים של חברות הדירוג הבינלאומיות ביחס לדירוג האשראי של מדינת ישראל.

מדד תשומות הבנייה – בשנים 2023 ו-2024 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בשיעור של 2% ו-2.9% בהתאמה. מדד מחירי תשומה לבנייה למסחר ולמשרדים בשנת 2024 עלה בכ-3.1% לעומת עלייה של 1.6% בשנת 2023. מחירי חומרים ומוצרים עלו בשנת 2024 ב-1.2%, לעומת עלייה של 3.0% בשנת 2023. במהלך 9 חודשים לשנת 2025 עלו מדדי מחירי תשומות הבנייה למגורים ולמשרדים בשיעורים מצטברים של 4.1% ו-0.4% בהתאמה. עלייה במדדי תשומות הבנייה הנ"ל עשויה להשפיע לרעה על רווחיות פרויקטים בביצוע או פרויקטים עתידיים של החברה.

6.6.3. תחום הנדל"ן המניב

שטחי מסחר, מרכזים מסחריים וקניונים – במהלך השנים 2023 ו-2024 חברות ציבוריות מובילות בתחום הנדל"ן המניב דיווחו על שיפור בביצועים התפעוליים בקניונים ובמרכזים מסחריים. עם זאת, תחום זה הינו דינמי כאשר ביצועי הקניונים והמרכזים המסחריים עשויים להיות מושפעים, בעתיד הקרוב והבינוני-רחוק, מאירועים אקסוגניים (כגון מצב ביטחוני) וכן ממגמות רחבות (כגון מעבר למסחר אלקטרוני). חלק משטחי המסחר של החברה מושכר לסופרמרקטים ורשתות מזון (רשת שיווק השקמה) ובהתאם, החברה מעריכה שהיא פחות חשופה לאירועים אקסוגניים כאמור.

משרדים – השנים 2023 ו-2024 התאפיינו במגמה של התמתנות מחירים בשוק המשרדים והאטה בביקוש למשרדים ובקצב הזמן להשכרתם. למיטב ידיעת החברה, מגמה זו חלה גם בשוק המשרדים בירושלים, בה מרוכזים רוב המשרדים אותם משכירה החברה, אף שיצוין כי היקף ההכנסות של החברה מהשכרת משרדים אינו מהותי.

לוגיסטיקה – למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות נרשמו ביקושים גבוהים להשכרת שטחי לוגיסטיקה ותעשייה (לרבות בתחום הקמעונאות – כגון רשת שיווק השקמה). כמו כן, גידול בהיקפי המסחר המקוון הוביל אף הוא לגידול בדרישה לשטחי לוגיסטיקה מתקדמים, בייחוד באזורים אסטרטגיים להפצה ולשינוע. החברה מעריכה כי מגמות אלה תימשכנה.

6.6.4. תחום הנדל"ן היזמי

בנייה למגורים – שנת 2023 אופיינה, בין היתר בשל המלחמה, במגמות של ירידה בביקושים לרכישת דירות, התמתנות בהתחלות בנייה של דירות חדשות, קיטון בהיקפי המשכנתאות, וגידול בעלויות המימון של חברות בנייה (בעיקר בשל עליות הריבית בשוק). בנוסף, נוצר מחסור חריף בעובדים בענף הבנייה שנבע בין היתר ממניעת כניסתם של עובדים פלסטינאים לשטחי מדינת ישראל עקב המצב הביטחוני. במהלך שנת 2024 חלה התאוששות בקצב מכירת הדירות, כאשר חברות שונות בענף הנדל"ן היזמי אימצו מודלים שיווקיים חדשים למכירת דירות כדוגמת מבצעי "20:80" והלוואות קבלן. נרשמה מגמת עלייה במספר הדירות שנמכרו, בעיקר בשוק הדירות החדשות. עם זאת, נכון למועד זה, קיימת אי-ודאות בשוק זה בעיקר ביחס לאפשרות המשך מכירת דירות במודלים השיווקיים הנ"ל. החברה מעריכה כי חלק מהמגמות בענף משפיעות עליה באופן מופחת ביחס למתחרים בענף – כך לדוגמה, בשל יחסי

המינוף הנמוכים של החברה, גידול בעלויות מימון פרויקטים בענף משפיע באופן נמוך יחסית למתחרים על רווחיות הקבוצה.

היצע קרקעות והתחדשות עירונית – בשנים האחרונות ישנה התעניינות גוברת של יזמים וחברות נדל"ן בשוק ההתחדשות העירונית. בשנת 2024, נרשמו נתוני שיא בתחום התכנון ובתחום הוצאת היתרי הבנייה, כאשר התקבל היתר לפינוי בינוי עבור למעלה מ-30,000 יחידות דיור. על פי החלטת ממשלה מספר 1772 בקשר עם עדכון היעדים בדבר היקף יחידות הדיור בתהליכי התחדשות עירונית עד לשנת 2040, היעדים העדכניים הם תכנון של 125,000 יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנים 2022-2025. נוכח היצע הקרקעות הקטן במדינת ישראל, בעיקר באזורי ביקוש, החברה מעריכה כי מגמה זו תימשך.

6.6.5. תחום האנרגיה המתחדשת

עמדות טעינה – בשנים האחרונות, בעקבות התקדמות טכנולוגית בתחום הסוללות לרכבים ומערכות הטעינה שלהן, ניכרת עלייה בביקושים לרכבים מונעי חשמל, המחליפים את השימוש במנועי הסולר והבנזין. להערכת החברה, ייתכן גידול בקצב המעבר לרכבים חשמליים בשנים הקרובות. נכון למועד התשיקף, וכחלק מהיערכות המשק לגידול בהיקף הרכבים החשמליים, מתגבשות הצעות לתיקוני חקיקה במטרה להסדיר את התחום. בפרט, ביום 6.1.2025 פרסמה רשות החשמל קול קורא לקבלת התייחסויות הציבור בנושא קביעת כללים למתן רישיון הספקת חשמל באמצעות עמדות טעינה. עם זאת, לא ידוע אילו תיקוני חקיקה יתקבלו ואיזה נוסח, ועל כן, נכון למועד התשיקף, אין באפשרות החברה להעריך כיצד ישפיעו התיקונים המוצעים על פעילותה.

התקנת מערכות סולאריות – צריכת אנרגיה מתחדשת עולה באופן עקבי בשנים האחרונות, וזאת לאור ההבנה העולמית לפיה שינוי באופן ייצור האנרגיה הינו קריטי לצורך התמודדות עם משבר האקלים והפחתת פליטת גזי החממה. בהחלטת ממשלה 465 מיום 25.10.2020 הציבה ממשלת ישראל כיעד לשנת 2030 ייצור 30% מסך צריכת החשמל בישראל מאנרגיות מתחדשות. במסגרת מגמת המעבר לשימוש באנרגיות מתחדשות, יש לצפות לקידום הולך וגובר של מערכות סולאריות, בפרט מערכות דו-שימושיות המאפשרות ניצול מרבי של הקרקע (על גגות, מאגרי מים, אגרו-סולאר וכד').

6.6.6. סיכום טבלאי של משתנים מאקרו-כלכליים מרכזיים באזור הפעילות של החברה (ישראל):

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים כלכליים
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,764	1,878	2,006	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארד ש"ח)
183	191	201	תוצר לנפש (PPP) (באלפי ש"ח)
6.5%	2%	1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)
4.3%	(0.1%)	(0.3%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
5.3%	3.3%	3.2%	שיעור אינפלציה
3.28%	4%	4.5%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
-AA	-AA	A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דרוג S&P)
3.519	3.627	3.647	שער החליפין שקל לעומת דולר ליום האחרון בשנה

סעיף 6.6 לעיל מתבסס על מקורות מידע חיצוניים.³ המידע הכלול בו, לרבות ההערכות הנכללות בו, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על סקירות גורמים מקצועיים בשוק, נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח וניתוחים סובייקטיביים של החברה. המידע וההערכות כאמור עשויים שלא להתממש, כולם או מקצתם, או להתממש באופן שונה מהותית או במועדים שונים מהצפוי, בין היתר בשל שינויים שעשויים לחול במצב המשק, בביקושים, בעלויות ההקמה, בשינויי חקיקה או הוראות רגולטוריות בקשר עם הקמה וניהול של נדל"ן מניב ונדל"ן יזמי למגורים, וכן אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.26 להלן.

³ לגבי המידע המוצג בסעיף 6.6.2 לגבי הסביבה המקרו-כלכלית – מידע זה מבוסס בעיקרו על פרסומים רשמיים של בנק ישראל ושל הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס"), ובכלל זאת הפרסומים הבאים: (1) בנק ישראל – דוח המדיניות המוניטרית, המחצית הראשונה של שנת 2024; (2) בנק ישראל – דוח מדיניות מוניטרית, המחצית השנייה של שנת 2024; (3) בנק ישראל – התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025; (4) בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית – המחצית הראשונה של שנת 2024; (5) בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית – המחצית השנייה של שנת 2024; (6) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – חשבונות לאומיים לשנת 2024; (7) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – מדד תשומות הבנייה; (8) דוחות דירוג של סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות בהן Moody's – דוח דירוג מיום 27 בספטמבר 2024; Fitch – דוח דירוג מיום 13 באוגוסט 2024; S&P – דוח דירוג מיום 1 באוקטובר 2024, הבורסה לניירות ערך בתל אביב, המחלקה הכלכלית – סקירה שנתית 2024.

לגבי המידע המוצג בסעיף 6.6.3 לגבי תחום הנדל"ן המניב – מידע זה מבוסס בעיקרו על סקירות שוק שונות, ובכלל זאת הפרסומים הבאים: (1) תחזית מידרוג לשנת 2024; (2) קבוצת Natam – סקירת שוק המשרדים והתעשייה חציון ראשון 2024; (3) מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות דצמבר 2024 (maalot.co.il).

לגבי המידע המוצג בסעיף 6.6.4 לגבי תחום הנדל"ן היזמי – מידע זה מבוסס בעיקרו על סקירות שוק שונות, ובכלל זאת הפרסומים הבאים: (1) מחקר מאת מחלקת מידע ומחקר של הכנסת, דצמבר 2023; (2) תחזיות מידרוג לשנת 2024; (3) חברת צ'מנסקי בן-שחר – "טור דעה מס' 9 – מרכז חדש במקום ישן יבוא"; צ'מנסקי בן שחר – "ביחד נלך למשרד אחרי המלחמה"; (4) למ"ס – התחלות וגמר בנייה; (5) הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ינואר 2025; (6) אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר – סקירת ענף נדל"ן למגורים, אוקטובר 2024.

לגבי המידע המופיע בטבלה בסעיף 6.6.6 לגבי נתוני מאקרו-כלכלה בישראל – מקור הנתונים בפרסומי בנק ישראל והלמ"ס, ופרסומי סוכנויות הדירוג המפורטים לעיל.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

הנתונים המובאים בפרק זה להלן אודות פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה, כוללים נתונים אודות נכסים המוחזקים על ידי החברה במישרין ועל ידי חברות בנות (מאחדות 100%). בחלק מסעיפי הפרק, מובאים נתונים גם על אודות נכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות, בין אם לפי דרישות הגילוי על פי טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה או הצעת חקיקת נדל"ן יזמי, ובין אם באופן וולונטרי, כגילוי עודף. נתונים המובאים ביחס לנכסים המוחזקים בחברות כלולות נועדו לשקף לקוראי התשקיף את פעילות החברה בתחומי הנדל"ן השונים באופן רחב יותר, בהתאם לאופן שבו החברה רואה את פעילותה בתחום. חלק מהנתונים המובאים ביחס לנכסים אלה מבוסס על מיטב ידיעת החברה, בשים לב לכך שאין לחברה גישה מלאה לכלל המידע המוחזק בחלק מהחברות כלולות.

6.7. תחום הנדל"ן להשקעה

6.7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה כוללת, בין היתר, השכרה, פיתוח, תפעול והשבחה של נכסי נדל"ן. נכסי הקבוצה מושכרים לשימושים מגוונים, לרבות קניונים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, משרדים, ומגורים. בנוסף, מחזיקה הקבוצה נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים נוספים בעתיד.

נכון ליום 30.6.2025, תחום פעילות זה כולל 25 נכסי נדל"ן מניבי המוחזקים במישרין על ידי החברה או על ידי חברות בנות (מאחדות 100%) בהיקף כולל של 96.4 אלפי מ"ר בנוי (החברה מחזיקה בכלל הנכסים באופן מלא⁴); ו-23 נכסי נדל"ן להשקעה שהינם נדל"ן להשקעה בהקמה או עתודות קרקע בהיקף כולל של 216 אלפי מ"ר זכויות בנייה (חלקה היחסי של החברה).⁵

בנוסף, לחברה אחזקות בחברות כלולות, המחזיקות אף הן בנכסי נדל"ן להשקעה, בהיקף כולל של 26.4 אלפי מ"ר (חלקה היחסי של החברה), במספר נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, וכן ב-3 עתודות קרקע בהיקף כולל של כ-61.5 אלפי מ"ר זכויות צפויים (חלקה היחסי של החברה).

השווי הכולל של נכסי הנדל"ן להשקעה (לפי 100%; מאוחד, לא כולל חברות כלולות), בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, נכון ליום 30.6.2025, עומד על סך של 1,848,210 אלפי ש"ח. מתוך כך, השווי הכולל של נכסי הנדל"ן להשקעה לפי חלקה היחסי של החברה לאותו המועד, עומד על סך של 1,830,672 אלפי ש"ח. למיטב ידיעת החברה, בנוסף לכך, השווי הכולל של נכסי הנדל"ן המוחזקים על ידי חברות כלולות, נכון ליום 30.6.2025, עומד על סך של 731,143 אלפי ש"ח. שווים של נכסים ספציפיים, מושפע, בין היתר, ממיקום הנכס, איכות הבנייה, גיל המבנה, חניה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירותי האחזקה, גובה המיסוי העירוני, סביבה עסקית כוללת, קרבה לגופי עוגן ולמקורות כוח אדם, פונקציונליות ויעילות בתכנון ובצורת הבנייה, ועוד.

נכון ליום 30.6.2025, שיעור התפוסה של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות) שאינם בהקמה או עתודות קרקע, עמד על כ-90%.

סך הכנסות החברה מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בשנת 2024, לפי דוחותיה הכספיים ליום 31

⁴ "חלקה היחסי של החברה" בשטחים מחושב כמכפלת שיעור ההחזקה של החברה בנכס (במישרין או בעקיפין באמצעות שיעור החזקה בחברה בת או בחברה כלולה) בשטח הנכס.

⁵ למבנה ההחזקות של החברה בנכסים ראו סעיף 6.1.2 לפרק זה.

בדצמבר 2024, וללא הכנסות המיוחסות לנכסים המוחזקים בחברות כלולות, עמד על כ-84,401 אלפי ש"ח, לעומת כ-88,040 אלפי ש"ח בשנת 2023. סך כל הכנסות החברה מנכסים אלה בתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 עמד על כ-21,656 אלפי ש"ח, לעומת כ-21,245 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך כל הכנסות החברה מנכסים אלה בתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 עמד על כ-23,050 אלפי ש"ח, לעומת כ-21,041 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

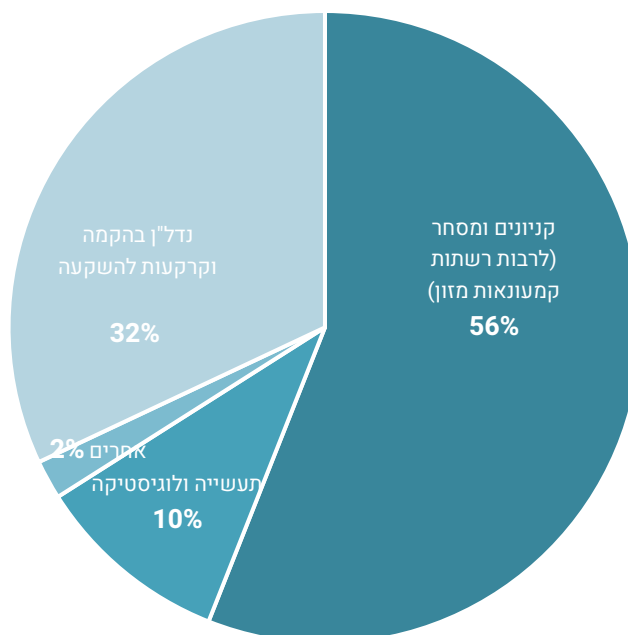
6.7.2 האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

החברה רואה במדינת ישראל אזור פעילות אחד ומחזיקה נכסים בכל רחבי הארץ. נכסי הנדל"ן המניב של החברה ממוקמים בעיקר באזורים שבהם קיים, להערכת החברה, ביקוש לפעילות של קמעונאות, מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. החברה אינה מגבילה את עצמה ליזמות נדל"ן באזור גיאוגרפי ספציפי בתחומי מדינת ישראל ויוזמת ופועלת להתרחב על פי הזדמנויות עסקיות בכל רחבי המדינה.

יצוין, כי למועד התשקיף לחברה פעילות לא מהותית בחו"ל. לחברה החזקות לא מהותיות בשותפויות ובחברות המחזיקות במספר נכסי נדל"ן בארה"ב (ניו-יורק) ובפורטוגל. החברה מצויה בהליכי תכנון ו/או בנייה של נדל"ן להשקעה בתחום המלונאות. למועד זה, החברה אינה רואה בפעילות מחוץ לישראל חלק מהאסטרטגיה העסקית שלה ואין בכוונתה להרחיב את פעילותה, להשקיע, לרכוש או לפתח נכסים נוספים מחוץ לישראל (בעניין זה ראו הרחבה גם בנושא הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה – בסעיף 8.8 בפרק 8 לתשקיף).

6.7.3 סוגי הנכסים והשימושים בהם

התרשים שלהלן מציג את נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, בפילוח לפי סוגי הנכסים והשימושים בהם, בהתאם לחלקה היחסי של החברה בנכסים, כולל החזקה באמצעות חברות כלולות:



קניונים ומסחר (לרבות שטחים המושכרים לרשתות קמעונאות מזון) – נכון ליום 30.6.2025, החברה מחזיקה 18 נכסים, בשטח כולל של 83,672 מ"ר, אשר מוגדרים בדוחותיה הכספיים כ"נדל"ן להשקעה", ומשמשים בפועל⁶ כשטחים מסחריים. בנוסף, חברות כלולות של החברה מחזיקות ב-9 נכסים, בשטח כולל (חלק החברה) של 26,473 מ"ר, המשמשים בפועל כשטחים מסחריים. תחלופת השוכרים בנכסים אלו נמוכה יחסית, ועל כן החברה רואה בחלק ניכר מנכסים אלו כנכסים יציבים בעלי חשיפה נמוכה לשינויים בזהות השוכרים.

תעשייה ולוגיסטיקה – נכון ליום 30.6.2025, החברה מחזיקה 3 נכסים, בשטח כולל של כ-11,489 מ"ר, אשר מוגדרים בדוחותיה הכספיים כ"נדל"ן להשקעה", ומשמשים בפועל כשטחי תעשייה ולוגיסטיקה. בנוסף, חברות כלולות של החברה מחזיקות ב-3 נכסים, בשטח כולל (חלק החברה) של 26,813 מ"ר, המשמשים בפועל כמרכזי תעשייה, מגרשי תעשייה, ו/או לוגיסטיקה. הביקוש לשטחים המיועדים לשימושים אלו מתאפיין בדרישה לשטחים בעלי חלל גדול, חצרות שירות ושטחים תפעוליים גדולים. לאור דמי השכירות הנמוכים יחסית שניתן לגבות בעבור שטחים מסוג זה, ולאור העובדה כי הקמתם מחייבת, בדרך כלל, בנייה על מתחמי קרקע גדולים, מרכזת הקבוצה, כמו חלק ניכר מהחברות הפועלות בתחום, את רוב שטחיה המשמשים לתעשייה באזורים המרוחקים ממרכזי ערים. שוכרי השטחים לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה הינם, לרוב, חברות השוכרות שטחי תעשייה ושטחים לוגיסטיים המתאימים, בין היתר, לתחום המזון. תחלופת השוכרים בשטחים לשימושי תעשייה הינה נמוכה.

אחרים (משרדים, יחידות דיור) – נכון ליום 30.6.2025, הקבוצה מחזיקה 4 נכסים, בשטח כולל של 1,242 מ"ר, אשר מוגדרים בדוחותיה הכספיים כ"נדל"ן להשקעה", ומשמשים בפועל כמשרדים וכיחידות דיור אותם הקבוצה משכירה לגורמים חיצוניים. בנוסף, חברות כלולות של החברה מחזיקות בנכס אחד, בשטח כולל של 2,216 מ"ר, המשמש בפועל כשטח משרדים.

נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקע להשקעה – נכון ליום 30.6.2025, הקבוצה מחזיקה 23 נכסים, בשטח זכויות צפוי כולל של כ-176,900 מ"ר, אשר מוגדרים בדוחותיה הכספיים כ"נדל"ן להשקעה בהקמה" או כ"קרקע להשקעה". בנוסף, חברות כלולות של החברה מחזיקות ב-3 נכסים כאמור, בשטח כולל של 17,053 מ"ר. האסטרטגיה ארוכת הטווח של החברה הינה לפתח ולקדם נכסים אלו, כך שיהיו נכסים מניבים, באחד מבין סוגי השימושים המפורטים לעיל.

6.7.4 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו ראו סעיף 6.7.1 לעיל.

6.7.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילות הנדל"ן המניב והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום זה הינם: ידע וניסיון באיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות אטרקטיביות; איתנות פיננסית; נזילות ויכולת לגייס הון; פריסה רחבה של פרויקטים ומיקומים אטרקטיביים; איתור שוכרים ושוכרי עוגן, ויצירת תנאי התקשרות מיטביים עבור הקבוצה.

6.7.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בו

חסמי כניסה – השקעה בנדל"ן מניב ובייזום פרויקטים בהיקפים גדולים דורשת משאבים פיננסיים ניכרים, כמו גם מומחיות, ידע ויכולת ניהול בתחום. להערכת החברה, חסם כניסה נוסף הוא היצע נמוך

⁶ יוער כי בחלק לא מהותי מהנכסים המסחריים המוצגים בסעיף זה, מתקיימים הליך תכנון ורישוי לצורך הסדרת השימוש בהם בפועל כשטחי מסחר.

של נכסים, הנובע, בין היתר, מהיעדר אפשרויות השקעה חלופיות ומהשפעת שיקולי מיסוי.

חסמי יציאה – יכולת המימוש של הנכסים והיציאה מהשוק תלויה במיקום הנכסים, מצבם הפיזי ובתנאי השוק. מעבר לכך, מימוש נכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי מקרקעין, אשר עשויות להשפיע על רווחיות העסקה.

6.7.7 סוגי שוכרים, לרבות שוכר יחיד, שוכרי עוגן, שוכרים קטנים וחשיפה ענפית

שיעור מהותי מנכסי הקבוצה מושכרים לרשת שיווק השקמה, המהווה שוכר עיקרי של הקבוצה, ואשר פועלת בענף קמעונאות המזון. לפרטים ראו סעיף 6.7.21 להלן.

יתר נכסי הקבוצה מושכרים לשוכרים בפיזור נרחב. לפרטים ראו סעיף 6.7.27 להלן.

6.7.8 מדיניות רכישה ומימוש נכסים

מדיניות החברה היא לאתר ולנצל הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל בלבד.⁷ ככלל, מדיניות החברה כוללת החזקה של הנכסים לטווח זמן ארוך, פיתוח הנכסים והשבחתם, והפקת הכנסות מאותם הנכסים. המדיניות אינה כוללת קביעת מועדים מראש למימוש נדל"ן להשקעה.

6.7.9 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

במהלך השנים 2022 – 2024 (ועד למועד התשקיף), הקבוצה המשיכה לפעול על מנת לפתח ולקדם את פעילותה בתחום הנדל"ן להשקעה. מהלכים עסקיים מרכזיים שאותם הקבוצה קידמה במהלך תקופה זו היו, בין היתר, הקמת מרכזי מסחר נוספים (בהם: אופקים, דימונה, גדרה, ויז'ן (שער דרום), ונוף הרכס) ורכישת קרקעות במרכזי רמ"י (בהם באזור בית שמש, חריש וגדרה).

6.7.10 מגבלות, חקיקה ותקינה בעלי השפעה מהותית על תחום הפעילות

לפרטים אודות עיקרי הוראות החקיקה הרלוונטיות לתחום פעילות זה ראו סעיף 6.12 להלן.

6.7.11 השלכות דיני המס החלים על התאגיד והייחודים לתחום הפעילות

לפירוט משטר המס החל על פעילות הקבוצה ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

6.7.12 תחרות בתחום הנדל"ן המניב

ראו סעיף 6.22 להלן.

6.7.13 תמצית התוצאות בתחום

להלן תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה (באלפי ש"ח), בהתאם לביאור מגזרי פעילות (ביאור 27 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024). נתונים אלו כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בנכסים המוחזקים בחברות כלולות.

⁷ נכון למועד התשקיף לחברה נכסים בהיקף מצומצם מחוץ לישראל, אולם האסטרטגיה של החברה למועד זה אינה כוללת המשך השקעה בנכסים נוספים מחוץ לישראל.

ל-12 חודשים שהסתיימו ביום			ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	30.6.24	30.6.25	
108,838	123,625	120,235	29,672	29,884	30,550	32,125	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)
122,629	73,871	128,158	27,113	22,012	30,943	17,948	רווחים הפסדים משערוכים (מאוחד וחברות כלולות)
214,012	173,016	225,043	50,994	46,839	54,693	42,127	רווחי הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)
60,893	62,751	61,476	15,3791	15,882	15,724	16,690	NOI ⁸ מנכסים זהים (Same Property – NOI) (מאוחד / חלק התאגיד וחברות כלולות)
92,850	96,077	95,153	23,431	24,450	22,086	23,416	סה"כ NOI (מאוחד / חלק התאגיד וחברות כלולות)

6.7.14 פילוחי הפעילות

הנתונים שלהלן מובאים באופן מצרפי ביחס לכלל הנכסים בתחום הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (כולל החזקה באמצעות חברות כלולות), בפילוח לפי השימושים העיקריים כדלקמן: (א) קניונים ושטחים מסחריים (לרבות שטחים המושכרים לקמעונאות מזון ולסופרמרקטים); (ב) תעשייה ולוגיסטיקה; (ג) אחרים – משרדים, יחידות דיור ומלונאות. במקרה שבו נכס משמש ליותר משימוש אחד, הוא נלקח בחשבון לפי השימוש העיקרי שבו. נכסים בהקמה וקרקעות להשקעה לא נלקחו בחשבון במסגרת הנתונים. הטבלאות שלהלן אינן כוללות פילוח לפי אזורים, היות שכלל פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה מרוכזת, כאמור, בישראל, כאזור גיאוגרפי אחד.

⁸ "NOI" (Net Operating Income) – כמשמעו בטיטת תקנות נדל"ן להשקעה, וכפי שמפורט בסעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון. נתון ה-NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. יצוין כי ה-NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; ו-(ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים. לנתוני מדד FFO, ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.

נתונים המוצגים בטבלאות תחת הפילוח "במאחד" הינם לפי נתוני הנכסים במלואם (100%), בדומה לאופן ההצגה החשבונאי. נתוני "חלק התאגיד" מוצגים יחד באותה השורה, היות שנכון למועד התשקיף לא קיים פער ביניהם לבין נתוני הדוח המאוחד. בצד נתונים אלו, בחלק מטבלאות הגילוי המצרפיות, החברה בחרה להרחיב באופן וולונטרי את הגילוי ולכלול בו גם נתונים בדבר חלק התאגיד בנכסים בתוספת נתוני נכסים המוחזקים בחברות כלולות (לפי שיעור החזקתה היחסי). חלק מהנתונים לגבי נכסים לא מהותיים חושבו על בסיס נתונים שבקירוב.

6.7.15 פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים

לימים 30.6.2025 ו-31.3.2025 ו-31.12.2024					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
במ"ר					אזורים
96,403	1,242	11,489	83,672	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
55,412	2,126	26,813	26,473	נתוני חברות כלולות	
151,814	3,367	38,302	110,145	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	1.3%	11.9%	86.8%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שטחי הנכסים
100%	3.8%	48.4%	47.8%	נתוני חברות כלולות	
100%	2.2%	25.2%	72.6%	חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

ליום 31.12.2023					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
במ"ר					אזורים
93,471	7,426	10,185	75,860	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
55,412	4,626	26,813	23,973	נתוני חברות כלולות	
148,883	12,052	36,998	99,833	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	7.9%	10.9%	81.2%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שטחי הנכסים
100%	8.3%	48.4%	43.3%	נתוני חברות כלולות	
100%	8.1%	24.9%	67.1%	חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

ליום 30.6.2025					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
1,121,839	32,764	80,400	1,008,675	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
588,782	19,041	167,573	402,168	נתוני חברות כלולות	
1,710,621	51,805	247,973	1,410,843	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	2.9%	7.2%	89.9%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים
100%	3.2%	28.5%	68.3%	נתוני חברות כלולות	
100%	3.0%	14.5%	82.5%	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

ליום 31.3.2025					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
1,102,490	32,764	77,900	991,826	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
577,856	19,041	161,770	397,045	נתוני חברות כלולות	
1,680,346	51,805	239,670	1,388,871	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	3.0%	7.1%	90.0%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים
100%	3.3%	28.0%	68.7%	נתוני חברות כלולות	
100%	3.1%	14.3%	82.7%	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

ליום 31.12.2024					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
1,036,514	32,764	74,790	928,960	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
576,786	19,041	161,440	396,305	נתוני חברות כלולות	
1,613,300	51,805	236,230	1,325,265	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	3.2%	7.2%	89.6%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים
100%	3.3%	28.0%	68.7%	נתוני חברות כלולות	
100%	3.2%	14.6%	82.1%	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

ליום 31.12.2023					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
918,717	28,255	66,549	823,913	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
537,134	17,457	148,970	370,707	נתוני חברות כלולות	
1,455,851	45,712	215,519	1,194,620	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100.0%	3.1%	7.2%	89.7%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים
100.0%	3.3%	27.7%	69.0%	נתוני חברות כלולות	
100.0%	3.1%	14.8%	82.1%	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

31.12.2022 ליום					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
896,803	27,053	62,182	807,568	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
517,791	17,401	139,968	360,422	נתוני חברות כלולות	
1,414,594	44,454	202,150	1,167,990	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	3.0%	6.9%	90.0%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים
100%	3.4%	27.0%	69.6%	נתוני חברות כלולות	
100%	3.1%	14.3%	82.6%	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
16,690	382	556	15,752	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
6,726	357	458	5,911	נתוני חברות כלולות	
23,416	739	1,014	21,663	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	2.3%	3.3%	94.4%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כל ה-NOI של הנכסים
100%	5.3%	6.8%	87.9%	נתוני חברות כלולות	
100%	3.2%	4.3%	92.5%	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
16,227	223	597	15,406	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
6,879	525	1,998	4,355	נתוני חברות כלולות	
23,105	748	2,595	19,762	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	1.4%	3.7%	94.9%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כל ה-NOI של הנכסים
100%	7.6%	29.0%	63.3%	נתוני חברות כלולות	
100%	3.2%	11.2%	85.5%	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2025					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
15,882	223	597	15,062	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
8,568	268	2,140	6,160	נתוני חברות כלולות	
24,450	491	2,737	21,222	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	1.4%	3.8%	94.8%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כל ה-NOI של הנכסים
100%	3.1%	25.0%	71.9%	נתוני חברות כלולות	
100%	2.0%	11.2%	86.8%	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
15,379	223	597	14,560	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
8,051	268	464	7,320	נתוני חברות כלולות	
23,431	491	1,061	21,879	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	1.4%	3.9%	94.7%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כל ה-NOI של הנכסים
100%	3.3%	5.8%	90.9%	נתוני חברות כלולות	
100%	2.1%	4.5%	93.4%	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
61,475	1,399	2,090	57,986	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
33,678	1,586	8,256	23,836	נתוני חברות כלולות	
95,153	2,985	10,346	81,822	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	2.3%	3.4%	94.3%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כל ה-NOI של הנכסים
100%	4.7%	24.5%	70.8%	נתוני חברות כלולות	
100%	3.1%	10.9%	86.0%	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
62,751	1,388	2,103	59,259	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
33,326	1,524	8,137	23,665	נתוני חברות כלולות	
96,077	2,912	10,241	82,924	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100.0%	2.2%	3.4%	94.4%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כל ה-NOI של הנכסים
100.0%	4.6%	24.4%	71.0%	נתוני חברות כלולות	
100.0%	3.0%	10.7%	86.3%	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
60,893	3,340	2,780	54,773	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
31,957	1,591	7,718	22,648	נתוני חברות כלולות	
92,850	4,931	10,498	77,421	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	5.5%	4.6%	89.9%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כל ה-NOI של הנכסים
100%	5.0%	24.2%	70.9%	נתוני חברות כלולות	
100%	5.3%	11.3%	83.4%	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

6.7.18 פילוח רווחי (או הפסדי) שיערוך לפי אזורים ושימושים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
9,478	-	2,315	7,163	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
7,361	76	1,495	5,790	נתוני חברות כלולות	
16,839	76	3,810	12,953	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	0%	24.4%	75.6%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שיערוך
100%	1.0%	20.3%	78.7%	נתוני חברות כלולות	
100%	0.5%	22.6%	76.9%	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
9,772	-	937	8,835	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
9,859	386	4,215	5,258	נתוני חברות כלולות	
19,631	386	5,152	14,093	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	0%	9.6%	90.4%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שיערוך
100%	3.9%	42.8%	53.3%	נתוני חברות כלולות	
100%	2.0%	26.2%	71.8%	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2025					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
10,458	(20)	3,073	7,405	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
1,033	(41)	321	753	נתוני חברות כלולות	
11,491	(61)	3,394	8,158	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	(0.2%)	29.4%	70.8%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שערך
100%	(4.0%)	31.1%	72.9%	נתוני חברות כלולות	
100%	(0.5%)	29.5%	71.0%	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2024					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
17,632	542	6,338	10,752	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
1,524	386	2,390	(1,252)	נתוני חברות כלולות	
19,156	928	8,728	9,500	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	3%	36%	61%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שערך
100%	25.3%	156.8%	(82.1%)	נתוני חברות כלולות	
100%	4.8%	45.6%	49.6%	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
49,664	3,064	10,591	36,008	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
39,376	1,543	12,461	25,372	נתוני חברות כלולות	
89,040	4,607	23,052	61,380	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	6.17%	21.33%	72.50%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שערון
100%	3.92%	31.65%	64.44%	נתוני חברות כלולות	
100%	5.17%	25.89%	68.94%	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
19,037	3,162	1,340	14,535	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
20,810	335	7,356	13,119	נתוני חברות כלולות	
39,847	3,497	8,696	27,654	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	16.6%	7.0%	76.4%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שערון
100%	1.6%	35.3%	63.0%	נתוני חברות כלולות	
100%	8.8%	21.8%	69.4%	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
25,912	698	543	24,671	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
49,061	989	14,014	34,058	נתוני חברות כלולות	
74,973	1,687	14,557	58,728	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	2.7%	2.1%	95.2%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שערך
100%	2.0%	28.6%	69.4%	נתוני חברות כלולות	
100%	2.3%	19.4%	78.3%	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

6.7.19 מספר מבנים, דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע, שיעור תפוסה ממוצע ושיעורי תשואה ממוצעים לפי שימושים ואזורים (לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות)

מסחר				תעשייה ולוגיסטיקה				אחרים				
לתקופה שהסתיימה ביום												
30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23	30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23	30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23	
18	18	18	17	3	3	3	3	4	4	4	4	מספר מבנים
91%	90%	88%	89%	87%	87%	87%	30%	73%	95%	95%	99%	שיעור תפוסה ממוצע
85	84	83	83	61	61	60	59	115	115	114	111	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש
403	402	400	395	66	66	62	62	140	140	138	137	דמי שכירות מרביים למ"ר לחודש (*)
51	51	50	46	58	58	57	57	60	60	55	54	דמי שכירות מזעריים למ"ר לחודש (*)
6.12%	6.1%	6.15%	6.4%	5%	5%	4.4%	4.5%	5.12%	5.12%	5.01%	5.00%	שיעור תשואה ממוצע לפי שווי בסוף תקופה

(*) הטווח הרחב הקיים בין דמי השכירות המרביים והמזעריים למ"ר לחודש נובע בעיקרו מהיבטים ייחודיים אשר רלבנטיים לנכסים המשקפים את "ערכי הקצה", הנובעים בין היתר ממיקום הנכסים, גודלם, סוגי השוכרים (שוכרי עוגן / שוכרים רגילים) וסוג המושכר (מסחר קלאסי / סופרים).

6.7.20 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים לגבי כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 וכן עבור הכנסות בגין שנת 2029 בצירוף כל השנים שלאחריה (לא כולל נכסים

המוחזקים בחברות כלולות)

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
0.1	0	999	16,663	0.1	0	1,130	16,510	רבעון 1	שנת 2025
0.2	2	999	16,970	0.5	2	999	16,817	רבעון 2	
0.1	1	986	17,282	1.1	5	999	17,130	רבעון 3	
3.7	11	2,867	19,830	3.9	10	986	19,682	רבעון 4	
4.2	15	2,460	68,300	10.6	28	2,867	70,673	שנת 2026	
2.2	18	2,458	64,450	27.8	61	2,460	66,610	שנת 2027	
0.4	2	5,962	63,881	7.2	22	2,458	65,677	שנת 2028	
1.9	11	5,962	322,529	39.6	63	2,368	62,525	שנת 2029 ואילך	
12.9	60	22,690	589,905	90.8	191	14,267	335,624	סה"כ	

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות, כמפורט לעיל, הן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים והמידע המצוי בידיה למועד התשקיף. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, ו/או עקב אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.26 להלן.

6.7.21 שוכר עיקרי

חלק משמעותי מנכסי הקבוצה מושכרים לרשת שיווק השקמה, לשימוש כסניפי קמעונאות מזון (סופרמרקטים) כמחסנים ולוגיסטיקה. השכרות אלה הניבו לחברה 48%, 49%, 45%, ו-43% מסך הכנסותיה (מאוחד) בשנים 2023 ו-2024, בתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2025, ובתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025, בהתאמה; וכ-53%, 52%, 48.5%, ו-51% לאותן התקופות, בצירוף הכנסות שמקורן בחברות כלולות על בסיס חלקה היחסי של החברה. הכנסות אלו כוללות דמי שכירות ודמי ניהול.

היקף הכנסות החברה המיוחס לנכסים אלו, ביחס לסך הכנסות החברה, בדוח המאוחד ללא חברות כלולות עמד ב-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 על כ-10,862 אלפי ש"ח; ב-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 על כ-10,637 אלפי ש"ח, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 עמד על כ-41,334 אלפי ש"ח (כ-49% מסך הכנסות החברה בתקופה זו); ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 עמד על כ-42,856 אלפי ש"ח (כ-49% מסך הכנסות החברה בתקופה זו).

בהתאם, רשת שיווק השקמה מהווה נכון למועד התשקיף "שוכר עיקרי" של הקבוצה, ולקבוצה יש תלות בו, ובענף הקמעונאות שבו רשת שיווק השקמה פועלת, באופן שבו אובדן הכנסות משוכר זה, או פגיעה בענף קמעונאות המזון, עלולים להשפיע באופן מהותי על תוצאות פעילותה של החברה. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 6.26 להלן בעניין סיכונים, וכן סעיף 8.7 בפרק 8 להלן.

לפרטים בדבר תנאי ההתקשרות (תקופה, דמי שכירות, מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות, ביטחונות וכיו"ב) – ראו האמור בסעיף 6.19.1 להלן וכן בסעיף 8.7 בפרק 8 להלן לעניין התקשרויות בין החברה לרשת שיווק השקמה.

להלן נתונים הקשורים לפעילות הקבוצה הקשורים להשכרת נכסים מניבים לרשת שיווק השקמה (לא כולל שכירויות של נכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות).

יצוין כי החברה לא רואה בכל נכסיה המושכרים לרשת שיווק השקמה כ"נכס אחד", וזאת בין היתר בשים לב לכך שמדובר בנכסים שונים, בהסכמי שכירות שונים (הכוללים דמ"ש שונה, תקופות שכירות שונות ועוד), הם אינם חשופים לראיית החברה לסיכונים דומים, ואינם נסקרים ומדווחים להנהלת החברה באופן מאוחד.

הכנסות, הוצאות ו-NOI מיוחסים לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה											
שנת 2023		שנת 2024		רבעון שהסתיים ביום 31.3.2024		רבעון שהסתיים ביום 31.3.2025		רבעון שהסתיים ביום 30.6.24		רבעון שהסתיים ביום 30.6.25	
שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה	באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה	באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה	באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה	באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה	באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה	באלפי ש"ח
41%	36,202	44%	36,775	42%	9,016	40%	9,362	43.3%	9,116	37.8%	9,541
											הכנסות מדמי שכירות קבועים

1%	475	0.2%	199	0.1%	18	0.3%	70	0.2%	48	1%	244	הכנסות מדמי שכירות משתנים
4%	3,382	5%	4,196	5%	1,032	5%	1,068	4.9%	1,040	4.3%	1,076	הכנסות מדמי ניהול
3%	2,797	0.2%	163	1%	143	1%	137	0%	8	0%	-	הכנסות אחרות מהשוכר
49%	42,856	49%	41,334	48%	10,210	45%	10,637	48.5%	10,211	43%	10,862	סה"כ הכנסות
	14,993		13,891		3,411		4,328	-	3,584		4,469	הוצאות המיוחדות לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה (לרבות בדין ניהול, אחזקה ותפעול, פחת והוצאות אחרות)
	27,864		27,443		6,799	-	6,309	-	6,627	-	6,392	NOI

נתונים מצרפיים מעודכנים ביחס לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה, לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות, נכון ליום 30.6.2025:

4	קטן מ-1,000 מ"ר	מספר נכסים מושכרים <i>לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות ונכסים בהקמה. לפירוט אודות הנכסים לפי פילוח נתונים הכולל גם שטח ראו נספח א' לפרק 8 לתשקיף</i>
5	בין 1,000 מ"ר ל-3,000 מ"ר	
11	גדול מ-3,000 מ"ר	
64,753	מ"ר מושכר (כולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר וחניות המושכרים כחלק מהיחידה)	
68 – 30.6.2025 68 – 31.3.2025 68 – 31.12.2024 67 – 31.12.2023	דמ"ש ממוצעים למ"ר	
6.43% – 30.6.2025 6.43% – 31.3.2025 6.43% – 31.12.2024 6.53% – 31.12.2023	שיעור היוון ממוצע לשוכר	
	פרקי זמן שנותרו עד לסיום תקופת השכירות (לא כולל התחשבות	

ר' נספח א' לפרק 8 לתשקיף זה.	בתקופת אופציות)
	פרקי זמן שנותרו עד לסיום תקופת השכירות (כולל התחשבות בתקופת אופציות)

נתונים מצרפיים מעודכנים ביחס לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה המוחזקים בחברות כלולות, נכון ליום 30.6.2025:

0	קטן מ-1,000 מ"ר	מספר נכסים מושכרים <u>לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות ונכסים בהקמה. לפירוט אודות הנכסים לפי פילוח נתונים הכולל גם שטח ראו נספח א' לפרק 8 לתשקיף</u>
1	בין 1,000 מ"ר ל-3,000 מ"ר	
7	גדול מ-3,000 מ"ר	
60,734 מ"ר (לפי 100%)	מ"ר מושכר (כולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר וחניות המושכרים כחלק מהיחידה)	
4,729 – 30.6.2025 4,659 – 31.3.2025 17,655 – 2024 17,301 – 2023	הכנסות מהשוכר (דמי שכירות ודמי ניהול) (אלפי ₪)	
64.5 – 30.6.2025 64.5 – 31.3.2025 64 – 31.12.2024 61 – 31.12.2023	דמ"ש ממוצעים למ"ר	
6.36% – 30.6.2025 6.36% – 31.3.2025 6.36% – 31.12.2024 6.36% – 31.12.2023	שיעור היוון ממוצע לשוכר	
ר' נספח א' לפרק 8 לתשקיף זה.	פרקי זמן שנותרו עד לסיום תקופת השכירות (לא כולל התחשבות בתקופת אופציות)	
	פרקי זמן שנותרו עד לסיום תקופת השכירות (כולל התחשבות בתקופת אופציות)	

למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על נתונים שנמסרו לה על-ידי רשת שיווק השקמה, ליום 30.6.2025 יחס הכיסוי האגרטיבי הינו מעל 2.	יחס כיסוי אגרטיבי היחס בין ה-EBITDAR (רווח תפעולי של רשת שיווק השקמה לפי דוח סולו ברמת כלל החברה, לפי כללי IFRS לפני פחת, הפחתות והוצאות שכירות, של רשת שיווק השקמה לבין דמי השכירות המשולמים על ידיה בכלל הסניפים של הרשת (חישוב זה כולל גם סניפים המושכרים בנכסים המוחזקים בחברות כלולות)
--	--

למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על נתונים שנמסרו לה על-ידי רשת שיווק השקמה, ליום 30.6.2025 עומס הפדיון הינו 3.1%.	עומס פדיון סה"כ הכנסות רשת שיווק השקמה מסניפים שהיא שוכרת מהחברה, לעומת דמי השכירות והניהול המשולמים לחברה
--	---

לפרטים אודות פעילות רשת שיווק השקמה, איתנותה הפיננסית, ותוצאותיה – ראו בדיווחיה של רשת שיווק השקמה, אשר מפורסמים מכוח דין בשל היותה חברה ציבורית ותאגיד מדווח. יצוין, כי בשל התלות של הקבוצה ברשת שיווק השקמה, החברה קיבלה לידיה התחייבות מאת רשת שיווק השקמה לפיה במקרה בו רשת שיווק השקמה תחדל לפרסם דוחות לציבור המשקיעים בישראל (קרי, אם תחדל להיות תאגיד מדווח), וכן הכנסות החברה מהשכרת נכסים לרשת שיווק השקמה תעלנה על 50% מההכנסות בדוח המאוחד של החברה (לרבות הכנסות מחברות כלולות), רשת שיווק השקמה תעביר לחברה את דוחותיה הכספיים וכל מידע נדרש אחר בתוך 7 ימים ממועד פרסום דוח כספי (רבעוני או תקופתי) ו/או ממועד קיומו של אחד מבין התרחישים המפורטים להלן, וזאת על מנת שהחברה תוכל להמשיך ולפרסם נתונים מהותיים מדוחות רשת שיווק השקמה למשקיעיה כנדרש על פי דין. החברה תפרסם דיווח מידתי בדבר על קבלת הודעה כאמור לידיה. חובת פרסום הנתונים כאמור על ידי החברה תחול אם רשת שיווק השקמה תהא מצויה באחד מבין התרחישים הבאים: קשיי נזילות (לרבות הפניית תשומת לב למצב פיננסי או הערת עסק חי בדוחותיה של רשת שיווק השקמה), יחס כיסוי בין EBITDAR מסניפים המושכרים מהחברה למול דמי השכירות המשולמים במסגרת הסכמים עם החברה, הנמוך מ-1.2 (לפי 4 רבעונים אחרונים, על בסיס דוחות מבוקרים או סקורים, לפי העניין); רשת שיווק השקמה צפויה שלא לעמוד באמות מידה פיננסיות בהלוואה מהותית שנטלה; ישנו חשש סביר כי רשת שיווק השקמה לא תעמוד בכלל או בחלק מהתחייבויותיה כלפי החברה.

6.7.22 נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי

להלן פירוט בקשר עם נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה (נכסי החברה המוחזקים במישרין או דרך חברות בנות מאוחדות 100% של החברה, לא כולל חברות כלולות), בחלוקה לשימושים, עבור שלוש תקופות המסתיימות ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024, ועבור תקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2025 ו-30 ביוני 2025. כלל הנתונים מוצגים לפי חלקה היחסי של החברה, למעט אם צוין במפורש כי הנתון מוצג לפי 100%. החברה מעריכה כי ה-NOI החזוי השנתי שהחברה צפויה להפיק מהפרויקטים המתוארים בטבלה זו (חלק החברה), לאחר סיום הקמתם הינו כ-39.5 מיליון ש"ח.⁹

שימוש	משתנים	לרבעון שהסתיים ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
		30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23	31.12.22
מרכזים	מספר נכסים בהקמה בתום תקופה	4	4	2	2	1

⁹ נתון זה משקלל הנחה לפיה מלון הרכס יניב לחברה הכנסות תחת הפעלה של חברת ניהול – להרחבה ראו פרק 8.

שימוש	משתנים	לרבעון שהסתיים ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
		30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23	31.12.22
מסחריים	סה"כ שטחים בהקמה (לפי 100%) (מתוכנן) בתום תקופה (באלפי מ"ר)(1)	20,678	20,678	11,738	10,345	2,971
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	9,075	9,081	25,195	15,447	11,732
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	164,450	155,606	105,260	81,484	39,470
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	46,914	45,000	28,000	29,444	13,400
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	108,082	118,500	47,000	58,313	5,800
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה שלגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	42%	35%	60%	44%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2025 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר משטחם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	6,303	5,724	5,499	-	-
תעשייה / לוגיסטיקה	מספר נכסים בהקמה בתום תקופה	-	-	-	-	-
	סה"כ שטחים בהקמה (לפי 100%) (מתוכנן) בתום תקופה (באלפי מ"ר)	-	-	-	-	-
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה שלגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-	-	-

שימוש	משתנים	לרבעון שהסתיים ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
		30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23	31.12.22
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2025 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר משטחם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-
אחרים	מספר נכסים בהקמה בתום תקופה	1	1	1	1	1
	סה"כ שטחים בהקמה (לפי 100%) (מתוכנן) בתום תקופה (באלפי מ"ר)	12,608	12,608	12,608	12,608	12,608
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	9,100	2,653	10,644	22,783	7,259
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	89,000	79,522	76,914	65,000	42,500
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	45,000	45,000	40,000	10,644	22,783
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח) (2)	101,900	111,000	114,000	125,000	148,000
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה שלגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2025 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר משטחם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-

(1) הגידול בסה"כ שטחים בהקמה (לפי 100%) (מתוכנן) בין יום 31.12.2024 ליום 31.3.2025 נובע מכך שפרויקט ויז'ן (שער דרום) ופרויקט בגדרה (מגרשים 91 ו-92 נכנסו לשלב ההקמה).

(2) יתרת תקציב ההקמה לא כולל מענק צפוי ממשדך התיירות.

להלן נתונים נוספים בעניין נכסים בהקמה, לרבות הערכות החברה בדבר ה-NOI החזוי השנתי שהחברה צפויה להפיק מהפרויקטים המתוארים לעיל:

מלון נופ הרכס חלק מלון ומסחר	שיעור בעלות בנכס	שווי בספרי החברה ליום 30.6.25 (באלפי ש"ח)	תאריך תחילת הקמה (חפירה ודיפון)	תאריך סיום חזוי	שטח צפוי	סה"כ תקציב הקמה חלק החברה (באלפי ש"ח)	יתרת תקציב להשלמה באלפי ש"ח (חלק החברה)	דמ"ש ממוצעים חזויים	NOI חזוי חלק החברה (באלפי ש"ח)
מלון נופ הרכס חלק מלון ומסחר	100%	89,000	2022	2027	12,608	186,000	83,000	ל"ר (מחושב לפי EBITDA)	20,349
אופקים	50%	94,000	2023	2025	13,421	66,038	15,914	86	7,253
דימונה	50%	19,750	2025	2026	7,935	47,158	26,168	95	3,800
גדרה מגרש 90+91	50%	34,500	2025	2027	15,338	92,500	58,097	50-135 (*)	6,300
יזון חלק מסחר	100%	16,200	2020	2028	1,310	15,182	10,500	120	1,886

(*) הטווח מייצג שונות הנובעת מהפרש בין דמ"ש למשרדים לדמ"ש למסחר.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה, לרבות תאריך סיום חזוי של הקמת הנכסים, שטח צפוי, תקציב ההקמה, דמ"ש ממוצעים חזויים, וה- NOI החזוי ועוד, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת החברה, נכון למועד התשקיף וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים.

6.7.23 קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי

להלן פרטים בקשר עם קרקעות שלקבוצה זכויות בהן (כולל קרקעות המוחזקות בחברות כלולות לפי חלקה היחסי של החברה), המסווגות כנכסי נדל"ן להשקעה עבור תקופות המסתיימות ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, וכן לרבעונים שנסתיימו בימים 31.3.25 ו-30.6.25:

לשנה שהסתיימה ביום		לרבעון שהסתיים ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.3.2025	30.6.25		
207,479	227,024	255,360	256,906	מרכזים מסחריים	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד, לפי 100%, למעט שותפויות מאוחדות המוצגות לפי חלק החברה) (באלפי ש"ח)
19,794	55,918	56,371	56,775	לוגיסטיקה ואחסנה	
143,420	158,340	158,340	159,240	אחרים	
56,551	59,621	71,970	71,970	מרכזים מסחריים	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר) (לפי 100%)
19,525	30,931	30,931	30,931	לוגיסטיקה ואחסנה	
24,711	24,711	24,711	24,711	אחרים	
60,592	65,504	75,962	75,962	מרכזים מסחריים	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, בפילוח לשימושים (באלפי מ"ר) לשנה
9,610	25,000	25,000	25,000	לוגיסטיקה ואחסנה	
64,031	64,031	64,031	64,031	אחרים	
	5,287	5,287	5,287	מרכזים מסחריים	מחיר ממוצע למ"ר כפי שנלקח בהערכות השווי (הנתונים מובאים על דרך האומדן לפי הערכת החברה)
-	3,700	3,700	3,700	לוגיסטיקה ואחסנה	
7,250	7,350	7,414	7,414	אחרים	
5,378	4,169-	370-	695	מרכזים מסחריים	רווחי שערון
6,074	7,561	104	129	לוגיסטיקה ואחסנה	
31,850	13,617	3.5-	900	אחרים	
-	30,101	40,335	-	מרכזים מסחריים	רכישות חדשות בתקופה
-	27,618	-	-	לוגיסטיקה ואחסנה	
-	-	-	-	אחרים	
144,100	144,050	153,340	153,340	סה"כ סכום / שווי קרקעות המוחזקות בחברות כלולות לפי חלקה היחסי של החברה (באלפי ש"ח)	
28,542	28,542	28,542	28,542	סה"כ שטח קרקעות המוחזקות בחברות כלולות לפי חלקה היחסי של החברה	

6.7.24 קרקעות להשקעה – גילוי נוסף בדבר עתודות קרקע

בבעלות החברה מספר קרקעות ופרויקטים שנמצאים בשלבי תכנון לשינוי תב"ע או הוצאת היתר בנייה, בעירוב שימושים ושילוב של דיור, מסחר, משרדים, דיור להשכרה ומלונאות להלן פירוט הפרויקטים עודף על אודות עתודות קרקע אלה.

עבודות קרקע – בשלב פיתוח מתקדם	שיעור בעלות	שימושים עיקריים	שווי בספרי החברה/חברה כלולה ליום 30.6.25 (באלפי ש"ח)	מועד התחלת בניה צפוי חפירה ודיפון	מועד סיום בניה צפוי	שטח להשכרה במ"ר לפי תכנון (במונחי 100%)	טווח אומדן עלות פרויקט חלק החברה (באלפי ש"ח)(*)	טווח אומדן עלות השלמה (חלק החברה) (באלפי ש"ח)(*)	דמ"ש ממוצעים חזויים	NOI חזוי חלק החברה בתפוסה מלאה (באלפי ש"ח)	סטטוס שעבוד
נשר	100%	מסחר ומשרדים	13,600	2026	2028	9,017	79,300-81,700	63,200-66,400	50-75 (**)	4,940-5,200	לא משועבד
חצור הגלילית	33.3%	מסחר	5,808	2026	2028	6,400	20,700-21,300	14,800-15,600	55-90	1,620-1,700	משועבד
ראש העין	100%	מסחר ומשרדים	39,700	2025	2028	8,000	148,500-153,000	104,700-110,700	70-130	8,380-8,810	לא משועבד
רמי לוי מישור אדומים	100%	מסחר	26,400	2026	2029	9,727	80,400-82,800	54,200-57,400	65-80	7,700-8,090	לא משועבד
שילת 24	100%	לוגיסטיקה ואחסנה	8,627	2027	2030	2,733	19,200-19,700	14,700-15,400	50	1,590-1,670	לא משועבד
שילת 26	100%	לוגיסטיקה ואחסנה	8,331	2026	2029	2,425	19,300-19,900	12,900-13,700	50	1,400-1,470	לא משועבד
שילת 28	100%	לוגיסטיקה ואחסנה	9,142	2026	2029	2,851	19,200-19,800	15,300-16,100	50	1,680-1,770	לא משועבד
הרטוב	100%	תעשייה מיוחדת	27,800	2027	2029	11,025	93,900-96,700	65,400-69,100	30-55 (***)	6,660-7,000	לא משועבד

גדרה 89	50%	מסחר	16,675	2027	2029	9,825	57,700-59,400	41,300-43,600	60-65	4,040-4,250	משועבד
פארק הצבאים בית שאן	40%	תעשייה	275	2026	2029	5,153	22,600-23,300	21,900-22,800	45-55	1,670-1,750	לא משועבד
עכו	50%	מסחר ומשרדים	27,300	2026	2029	12,029	69,600-71,700	42,600-45,400	70-120	6,930-7,280	לא משועבד
מגדלי טופז ¹⁰	50%	מסחר ומשרדים	71,375	2028	2032	42,500	349,000-359,600	293,000-307,100	70-150 (**)	29,950-31,480	משועבד
חריש 1	100%	מסחר	29,120	2027	2030	6,949	82,200-84,700	52,200-55,600	80	6,540-6,870	לא משועבד
חריש 2	100%	מסחר	11,410	2027	2030	3,509	35,100-36,100	23,300-24,700	70	2,890-3,040	לא משועבד
סה"כ			295,563			136,299					

(*) הפער בין עמודת "טווח אומדן עלות הפרויקט (חלק החברה)" לבין עמודת "טווח אומדן עלות השלמה (חלק החברה)" נובע מכך שהעמודה הראשונה כוללת עלויות קרקע ותכנון.

(**) הטווח מייצג שטחי משרדים ומסחר.

(***) הטווח מייצג שטחים רגילים ושטחי גלריה.

¹⁰ משקף את החלק בזכויות הרשום כנדל"ן להשקעה כאשר 50% נוספים מהזכויות הינם מלאי בספרי החברה הכלולה.

עמודות קרקע – תב"ע בפיתוח	שיעור בעלות בנכס	שווי בספרי החברה ליום 30.6.25 (באלפי ש"ח)	שטח הקרקע (במ"ר)	מצב תכנוני קיים	מצב תכנוני מבוקש	מועד משוער לקבלת תוקף לתב"ע	סטטוס שעבוד
יהוד	50%	18,190	3,420	תב"ע בתוקף ל-7600 מ"ר משרדים ומסחר	הליכי שינוי תבע להגדלה לכ- 15,773 מ"ר מסחר ותעסוקה וכ- 4,613 מ"ר מגורים.	2028	משועבד
רמת ישי	43.50% ¹¹	13,180	12,006	6 יחידות מגורים צמודי קרקע+מלאכה	מגורים 7,300 מ"ר עיקרי+ מסחר 2,900 עיקרי+משרדים 1,900 עיקרי	2026	לא משועבד
מלון נוף ציון	7.50%	3,180	16,819	תב"ע בתוקף ל-20,500 מ"ר מלונאות ול-700 מ"ר בית שרד	מלונאות כ-40 אלף מטר עיקרי ושירות + מגורים 17.1 אלף מ"ר עיקרי ושירות + 200 מ"ר מסחר עיקרי ושירות	2028	לא משועבד

¹¹ הנכס מאוחד בדוחות הכספיים, השווי המוצג הינו לפי 43.5%.

עבודות קרקע - לפיתוח עתידי	שיעור בעלות בנכס	סיווג	שווי בספרי החברה ליום 30.6.25 (באלפי ש"ח)	שטח הקרקע (במ"ר)	שטח החברה חלק הקרקע (במ"ר)	שטח צפוי לבניה (במ"ר)	עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)	פירוט וסטטוס	סטטוס תכנון עתידי	סטטוס שעבוד
קריית גת	100%	מסחרי	67,240	20,080	20,080	12,038	26,649	זכויות להקמת מתחם מסחרי של כ-12 אלף מ"ר בשלב א' ושני מבני משרדים מעל בהיקף של כ-26 אלף מ"ר בשלב ב'.	טרם נקבע	לא משועבד
נתניה	100%	אחר	29,840	13,192	13,192	6,798	12,892	קידום תב"ע לפרויקט עירוב שימושים משרדים ומסחר	ממתין למדיניות חדשה של העירייה ביחס למתחם	לא משועבד
שער בנימין מגרש 201	100%	תעשייה לוגיסטיקה ואחסנה	2,600	4,000	4,000	1,601	2,712	מגרש בייעוד לתעשייה	טרם התחיל תכנון	לא משועבד
סה"כ	-	-	99,680	37,272	37,272	20,437	42,254	-	-	-

עמודות קרקע לפרויקטים בעירוב שימושים	חלק החברה בפרויקט	שווי בספרי החברה ליום 30.6.25 (באלפי ש"ח)	מהות הפרויקט	סטטוס	זכויות למגורים	זכויות מסחר	זכויות משרדים	זכויות מלונאות	סטטוס ביצוע	תאריך תחילת הקמה (חפירה ודיפון)	תאריך סיום	סטטוס שעבוד
בית שמש	100%	53,100	מגורים, מסחר ותעסוקה	מאוסרת תב"ע	180 יחידות דיוור 17,710 מ"ר שטח לשיווק	5,620 (*)	15,400		הוגשה בקשה לתיק מידע, לתחילת תכנון מפורט.	2027	2032	לא משועבד
מתחם הרכבת (**)	60.5%	118,450	מגורים, מסחר ומלונאות	מאוסרת תב"ע	180 יחידות דיוור 14,813 מ"ר שטח לשיווק	2,601		4,068	חפירה ודיפון	2025	2030	משועבד

(*) מהם 1,440 מסחר מוגבל.

(**) ביחס למתחם זה יצוין: (1) חלק החברה בפרויקט בהחזקה ישירה של 23.23% (לפני העברת הזכויות המתוארות לעיל) וכן 37.305% המוחזק באופן עקיף על ידי חברה כלולה; (2) כ-3.31% מהזכויות צפויות לעבור לבעל השליטה במסגרת חלוקת דיבידנד בעין – להרחבה ראו סעיף 6.4.1 לפרק זה; ו-(3) החברה וחברה כלולה יחד עם השותף בנכס מצויים בהליכי השלמת רכישה של כ-3,190 מ"ר נוספים במתחם זה לצרכי תעסוקה.

הערכות החברה לגבי עמודות הקרקע המפורטות בסעיף זה, לרבות אפשרות לפתח את הקרקע, השטחים החזויים, השימוש האפשרי בהם, מועדי קבלת היתרים ואישורים ביחס אליהם, מועדי בניה וכיו"ב, טווח אומדן עלות פרויקט חלק החברה, דמ"ש ממוצעים חזויים, ה-NOI החזוי, ועוד, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת החברה, נכון למועד התשקיף וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים לרבות רשויות רישוי ותכנון.

6.7.25 זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים מניבים

להלן טבלה ובה מפורטים נתונים בדבר זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים מניבים של הקבוצה (לא כולל קרקעות להשקעה), נכון ליום 30.6.2025. זכויות הבנייה המפורטות כוללות רק זכויות בנייה מהותיות, שלהערכת החברה הינן בנות ניצול מבחינה תכנונית (בהתאם לתב"ע מאושרת), כלכלית ופיזית, אשר בחלקן כפופות גם להסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים.

ליום 30.6.2025				
שימוש עיקרי	מרכזים מסחריים	תעשייה ולוגיסטיקה	אחר	סה"כ
סך זכויות הבנייה בנכסי החברה או חברות בנות מאוחדות של החברה (100%) (באלפי מ"ר)	1,700	2,100	6,500	10,300
שווי הוגן (באלפי ש"ח) (*)	-	-	-	-

(*) בהערכות השווי של החברה לא יוחס שווי לזכויות בניה לא מנוצלות.

ככלל, ניצול זכויות בנייה מותנה, בין היתר, בכדאיות כלכלית (הנבחנת בין היתר לנוכח פרמטרים שונים כגון השימושים בפועל בנכס, העלויות הכרוכות במימוש הזכויות ובכלל זה היטלי השבחה ותשלומים לרשויות הרלוונטיות, ועוד). יצוין, כי בחלק מנכסיה, החברה פועלת לעיתים להשבחה ופיתוח בדרך של שינוי מצב תכנוני (כגון שינוי ייעוד או הגדלת הזכויות בנכסים).

הערכות החברה לגבי ניצול זכויות הבנייה ו/או שינויים תכנוניים כאמור הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת החברה, נכון למועד התשקיף וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים לרבות רשויות רישוי ותכנון.

6.7.26 רכישה ומכירה של נכסים – גילוי מצרפי

להלן פירוט בדבר נכסים מניבים שנרכשו ונמכרו על ידי החברה (לא כולל חברות כלולות) במהלך שלוש התקופות המסתיימות ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024, וכן במהלך הרבעונים הראשון והשני לשנת 2025:

לשנה שהסתיימה ביום			לרבעון שהסתיים ביום			
31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.3.25	30.6.25		
-	-	-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
-	-	-	-	-	תמורה מממוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

לשנה שהסתיימה ביום			לרבעון שהסתיים ביום			
31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.3.25	30.6.25		
-	-	-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
2	2	4	3	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
44,877	57,110	129,817	37,042	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
		4,136		-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
26	20	34	15.3	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

6.7.27 התאמות – גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

6.7.27.1 התאמה לדוח על המצב הכספי

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)					
לשנה שהסתיימה ביום		לרבעון שהסתיים ביום			
31.12.23	31.12.24	31.3.25	30.6.25		
920,487	1,032,569	1,102,490	1,121,839	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 6.7.16 לעיל) (מאוחד)	הצגה בפרק תיאור עסקי התאגיד
146,484	182,174	235,128	253,450	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 6.7.22 לעיל) (מאוחד)	
370,693	441,282	470,071	472,921	סה"כ קרקעות להשקעה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 6.7.23 לעיל) (מאוחד)	
1,437,664	1,656,025	1,807,689	1,848,210	סה"כ (מאוחד) (לא כולל כלולות)	
2,126,362	2,375,113	2,528,834	2,579,353	סה"כ כולל כלולות	
-	-	-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה"	התאמות

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)					
לשנה שהסתיימה ביום		לרבעון שהסתיים ביום			
31.12.23	31.12.24	31.3.25	30.6.25		
				בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
688,698	719,088	721,145	731,143	התאמות אחרות – שווי נדל"ן להשקעה של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	
688,698	719,088	721,145	731,143	סה"כ התאמות	
1,437,664	1,656,025	1,807,689	1,848,210	סה"כ, אחרי התאמות	
1,437,664	1,656,025	1,807,689	1,848,210	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי

6.7.27.2 התאמה לרווחי FFO

FFO לתקופה של רבעון או שנה, באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)									
לשנה שהסתיימה ביום			לרבעון שהסתיים ביום		לרבעון שהסתיים ביום		לחציון שהסתיים ביום		
31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.3.24	31.3.25	30.6.24	30.6.25	30.6.24	30.06.25	
44,961	107,851	158,511	25,988	26,414	31,338	48,782	57,326	75,196	רווח נקי (מאוחד)
התאמות									
-	-	-	-	2,034	-	1,497	-	3,531	נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית
250	499	462	44	146	181	158	225	304	פחת והפחתות
(68,217)	(62,890)	(104,777)	(25,589)	(21,229)	(29,082)	(12,024)	(54,671)	(33,253)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן

									להשקעה או ממכירת פעילות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36
161,708	28,615	(23,422)	400	588	17,833	(32,830)	18,233	(32,242)	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
(30,548)	5,621	25,423	4,840	4,709	(412)	9,046	4,428	13,756	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(39,892)	(28,263)	(5,952)	4,280	14	(3,304)	(3,503)	976	(3,489)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
27	43	80	26	19	(3,847)	(487)	(3,821)	(468)	התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב FFO
68,289	51,476	50,325	9,989	12,695	12,707	10,639	22,696	23,335	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	נטרול פעילות היזום והפיתוח (נדל"ן בהקמה)
(590)	2,100	2,544	2,496	-	184	(198)	2,680	(198)	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות (*)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(2,411)	(605)	(195)	(53)	(301)	-80	869	(133)	568	הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
690	(344)	(540)	(562)	69	(24)	(154)	(586)	(85)	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מההתאמות לעיל
65,978	52,627	52,134	11,870	12,463	12,787	11,156	24,657	23,620	FFO לפי גישת ההנהלה (**)

-	-	-	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
65,978	52,627	52,134	11,870	12,463	12,787	11,156	24,657	23,620	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) נתוני ה-FFO בגישת ההנהלה אינם כוללים התאמה בגין הטבה מבעל שליטה. בהקשר זה, בשל כללי חשבונאות, החברה רשמה, ביחס לתקופות המפורטות בטבלה, בדוחותיה הכספיים, הוצאות מימון בגין הלוואה מבעל שליטה לפי **שווי הוגן**, אשר גבוהות מהוצאות המימון שהלוואה זו נושאת **בפועל**, בהתאם להסכם של החברה עם בעל השליטה. על פי גישת הנהלת החברה, על מנת לשקף באופן מדויק יותר את ה-FFO בפועל של החברה, יש להוסיף לנתון ה-FFO בגישת ההנהלה (ה-AFFO) את הפער בין עלויות המימון שנרשמו בספרים לבין עלויות המימון שהחברה נשאה בהן בפועל. פער זה עמד בתקופות המפורטות על הסכומים הבאים: 2022 - 474 אלפי ש"ח; 2023 - 3,761 אלפי ש"ח; 2024 - 3,667 אלפי ש"ח; רבעון 1 - 2024 - 797 אלפי ש"ח; ורבעון 1 - 2025 - 1,042 אלפי ש"ח, רבעון 2 - 2024 - 891 אלפי ש"ח ורבעון 2 - 2025 - 456 אלפי ש"ח. **ככל שמוסיפים התאמה זו, נתוני ה-FFO בגישת הנהלת החברה הינם כדלקמן** - 2022 - 66,452 אלפי ש"ח; 2023 - 56,389 אלפי ש"ח; 2024 - 55,800 אלפי ש"ח; רבעון 1 - 2024 - 12,666 אלפי ש"ח; רבעון 1 - 2025 - 13,507 אלפי ש"ח; רבעון 2 - 2024 - 13,679 אלפי ש"ח; ורבעון 2 - 2025 - 11,611 אלפי ש"ח.

(**) לעניין הוצאות חריגות / חד-פעמיות החברה ניטרלה בעיקר עלויות משפטיות ואחרות בגין השקעה בחו"ל שנמחקה בשנים קודמות וכן עלויות חד פעמיות לתיקון נזקים שנגרמו על ידי שוכר לשעבר במגרש בעטורות.

(***) התאמת הזכויות שאינן מקנות שליטה, אינה כוללת בתוכה רווחי שערור ומיסים נדחים בגינם. רווחי השערור הותאמו במלואם כחלק מהתאמת רווחים והפסדים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. יובהר, כי בטבלה לעיל לא נכללו נתונים בדבר חלק המיעוט ביחס לתקופות הדיווח, וזאת משום שחלק המיעוט בתקופות אלה הורכב משערוכים (למעט סכומים זניחים), ועל כן התאמת השערוכים תואמה בשורה הרלבנטית לשערוכים בטבלה.

מדד ה-FFO (Funds From Operation) נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילותה בתחום הנדל"ן להשקעה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן המניב שבבעלותה. מדד זה אינו מדד פיננסי המבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. המדד משקף את הרווח הנקי החשבונאי לתקופה, בניכוי ונטרול הכנסות והוצאות שנועדו לשקף באופן מדויק ונכון יותר את הביצועים התפעוליים והכלכליים של הנכסים. יש להדגיש כי ה-FFO: (א) לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם; (ג) אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה. יש להדגיש כי בשל אופייה העסקי של החברה, נתון ה-FFO כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בחברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. המדד מוצג בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בדבר "כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO (2025)" ועמדת סגל רשות ניירות ערך 99-6 "שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים".

6.7.28 מבנים מניבים מהותיים

6.7.28.1 קניון רמי לוי + תלפיות

קניון רמי לוי + תלפיות הינו מבנה מניב בשטח של כ-10,430 מ"ר, הממוקם באזור התעשייה תלפיות בירושלים. הנכס מסווג בדוחות החברה כנדל"ן להשקעה, ומושכר לצרכי מסחר. למועד התשקיף, הנכס מושכר ל-8 שוכרים, בהם רשת שיווק השקמה (שתרומתה ל-NOI מהנכס בשנת 2024 וברבעון 2 2025 עמדה על 66%-66%, בהתאמה).

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]			שנה		פריט מידע												נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			
			ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (שיעור תשואה מותאם) (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערון (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]			
מפלגות - יו.ל. וט. לוגיסטיקה	אזור	ישראל	Q2 25	109,044	109,044	109,044	1,889	1,385	5,540	5%	5.1%	7.4%	-	814	76%	70	3.01%	דברת אולפיר	היוון הכנסות	ראו הערת שוליים מתחת לטבלה.
			Q1 25	109,044	109,044	109,044	1,861	1,351	5,440	4.96%	5%	7.3%	-	814	76%	70	3.12%	דברת אולפיר	היוון הכנסות	
	מטבע מסחרי	ש"ח	2024	108,230	108,230	108,230	7,369	5,261	5,315	4.9%	4.96%	7.2%	-	3,292	76%	69	2.87%	דברת אולפיר	היוון הכנסות	
	שימוש עיקרי	מסחר	2023	104,880	104,880	104,880	7,192	5,012	5,066	4.8%	4.83%	6.8%	-	231	76%	67	2.72%	דברת אולפיר	היוון הכנסות	
	עלות מקורית (אלפי ש"ח)	73,486																		
	חלק התאגיד	100%	2022	104,540	104,540	104,540	6,396	4,433	4,497	4.2%	4.3%	6%	-	3,002	76%	63	2.58%	דברת אולפיר	היוון הכנסות	
	שטח		10,429																	

* הנכס בקניין רמי לוי + תלפיות מצוי בגוש 30130 חלקה 103 ובגוש 30131 חלקות 4-10 ו-43. זכויות הקבוצה בנכס הינן זכויות חכירה עד לשנת 2033. ככלל, בנכסים אשר מעמדם הקנייני הינו חכירה, הקבוצה פועלת, ככל האפשר, להעברה ורישום בעלות מלאה על שמה במקרקעין. קיימת תוכנית אב לאזור שמאפשרת שינוי תב"ע ותוספת זכויות בנייה – לפרטים נוספים ר' סעיף 6.8.1.7 לתשקיף. תיאור השימוש בנכס הינו בהתאם לשימוש המבוצע בפועל במושכר.

** לימים 31.12.2022, 31.12.2023 ו-31.12.2024 בוצעה הערכת שווי מלאה. ליום 31.3.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה. ליום 30.6.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה.

*** הנחות מרכזיות שעמדו בבסיס הערכות השווי שבוצעו בתקופות המתוארות בטבלה כוללות בין היתר הנחות של מעריך השווי בדבר **NOI מיוצב** (2022 – 5,223; 2023 – 5,750; 2024 – 6,066); **דמ"ש ממוצעים** (2022 – 65; 2023 – 67; 2024 – 69), **שיעורי תפוסה** (2022 – 76%; 2023 – 76%; 2024 – 76%), **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי היוון**, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן – (2022 – 6.25%; 2023 – 6.5%; 2024 – 6.5%); שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים – (2022 – 7.25%; 2023 – 7.25%; 2024 – 7.25%); שיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) נאמד בגישת השוואה לפי שווי של 8,000 ₪ למ"ר. כן יצוין כי בהערכות השווי לא יוחס שווי לזכויות בנייה לא מנוצלות.

6.7.28.2 האומן 15

הנכס ברחוב האומן 15 הינו מבנה מניב בשטח כולל של כ-8,270 מ"ר, הממוקם באזור התעשייה תלפיות בירושלים. הנכס מסווג בדוחות החברה כנדל"ן להשקעה, ומושכר לצרכי מסחר ומשרדים. למועד התסקיף, הנכס מושכר ל-5 שוכרים, בהם רשת שיווק השקמה (שתרומתה ל-NOI מהנכס בשנת 2024, ברבעון 1 2025 וברבעון 2 2025, עמדה על 69% ו-70%, בהתאמה). בנוסף, חלק מקומת המשרדים משמשת את החברה.

פרט מידע																		שנה	שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]		
נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)							
הנחות נוספות – בבסיס ההערכה – [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	3.1%	110	82%	400	-	17.5%	9.3%	9.3%	6,343	1,587	1,579	67,800	67,800	Q2 25	ישראל	אזור	האומן 15		
	היוון הכנסות	דברת אולפירי	3.43%	110	82%	400	-	17.4%	9.3%	9.2%	6,320	1,566	1,566	67,800	67,800	Q1 25					
	היוון הכנסות	דברת אולפירי	3.28%	109	82%	2,400	-	17.17%	9.3%	9.1%	6,285	6,159	6,159	67,400	67,400	2024	ש"ח	מטבע מסחרי			
	היוון הכנסות	דברת אולפירי	3.38%	105	82%	1,200	-	16.6%	9.3%	9.3%	6,063	5,996	5,996	65,000	65,000	2023	מסחר	שימוש עיקרי			
																	35,872	עלות מקורית (אלפי ש"ח)			
	היוון הכנסות	דברת אולפירי	3.58%	104	82%	7,400	-	16.5%	9.4%	9.3%	5,980	5,927	5,927	63,800	63,800	2022	100%	חלק התאגיד			
8,270																	שטח				
ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.																					

* הנכס ברחוב האומן 15 מצוי בגוש 30142 חלקה 69. החברה פועלת על מנת להסדיר את רישום הבית המשותף. קיימת תוכנית אב לאזור שמאפשרת שינוי תב"ע ותוספת זכויות בנייה. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.8.1.7 לתשקיף. תיאור השימוש בנכס הינו בהתאם לשימוש המבוצע בפועל במושכר.

** לימים 31.12.2022, 31.12.2023 ו-31.12.2024 בוצעה הערכת שווי מלאה. ליום 31.3.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה. ליום 30.6.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה.

*** הנחות מרכזיות שעמדו בבסיס הערכות השווי שבוצעו בתקופות המתוארות בטבלה כוללות בין היתר הנחות של מעריך השווי בדבר **NOI מיוצב** (2022 – 6,693; 2023 – 6,866; 2024 – 7,096); **דמ"ש ממוצעים** (2022 – 93; 2023 – 95; 2024 – 99 ורבעון ראשון ושני 2025 – 99), **שיעורי תפוסה** (2022 – 78%; 2023 – 78%; 2024 – 78% ורבעון ראשון ושני 2025 – 78%), **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי היוון**, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן – (2022 – 6.5%; 2023 – 6.5%; 2024 – 6.5% ורבעון ראשון ושני 2025 – 6.5%); שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים – (2022 – 7%; 2023 – 7.25%; 2024 – 7.25% ורבעון ראשון ושני 2025 – 7.25%); שיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) (2022 – 8%; 2023 – 8%; 2024 – 8.25% ורבעון ראשון ושני 2025 – 8.25%). כן יצוין כי בהערכות השווי לא יוחס שווי לזכויות בנייה לא מנוצלות.

6.7.28.3 מול 7 – באר שבע

נכס "מול 7 – באר שבע" הינו מרכז מסחרי מניב בשטח כולל של כ-10,097 מ"ר, הממוקם בעיר באר שבע. הנכס מוחזק על ידי חברה כלולה, "רם-שם נכסים בע"מ", אשר שיעור הבעלות של החברה בה (בשרשור מלא) הינו 50%. למועד התשקיף, הנכס מושכר ל-23 שוכרים, בהם רשת שיווק השקמה (שתרומתה ל-NOI מהנכס בשנת 2024, ברבעון 1 וברבעון 2 2025 עמדה על 30%, 30% ו-30%, בהתאמה).

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]			שנה		פריט מידע												נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) ^(א)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ^(א)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ^(א)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [מספר שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
מול 7 באר שבע	אזור	ישראל	Q2 25	168,300	168,300	168,300	3,180	2,633	10,789	6.2%	6.4%	14.6%	3%	94%	82	14%	ירון ספקטור	היוון הכנסות	ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.
			Q1 25	168,300	168,300	168,300	3,279	2,604	10,728	6.1%	6.3%	14.5%	3%	94%	82	14%	ירון ספקטור	היוון הכנסות	
	מסחרי	ש"ח	168,300	168,300	168,300	12,639	10,240	10,378	6%	6.1%	14.3%	3%	94%	82	14%	ירון ספקטור	היוון הכנסות		
	עלות מקורית (אלפי ש"ח)	71,761	167,300	12,809	10,658	10,742	6.3%	6.4%	14.8%	37%	98%	2,601	12%	ירון ספקטור	היוון הכנסות				
																מסחרי			
	חלק התאגיד	50%	164,700	164,700	164,700	12,066	9,897	9,932	6%	6%	13.8%	61%	96%	81	12%	ירון ספקטור	היוון הכנסות		
שטח	10,731																		

* נכס "מול 7 באר שבע" מצוי בגוש 38008 בחלקות 51-52. זכויות הקבוצה בנכס הינן זכויות חכירה עד לשנת 2060. ככלל, בנכסים אשר מעמדם הקנייני הינו חכירה, הקבוצה פועלת, ככל האפשר, להעברה ורישום בעלות מלאה על שמה במקרקעין.

** לימים 31.12.2022, 31.12.2023 ו-31.12.2024 בוצעה הערכת שווי מלאה. ליום 31.3.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה. יחס ה-LTV ירד בשנת 2024, מאחר שהחברה פרעה את מרבית ההלוואה. ליום 30.6.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה.

*** הנחות מרכזיות שעמדו בבסיס הערכות השווי שבוצעו בתקופות המתוארות בטבלה כוללות בין היתר הנחות של מעריך השווי בדבר **NOI מיוצב** (2022 – 9,969; 2023 – 10,447; 2024 – 10,291); **דמ"ש ממוצעים** (2022 – 81; 2023 – 84; 2024 – 84), **שיעורי תפוסה** (2022 – 96%; 2023 – 98%; 2024 – 94%), **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי היוון**, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן – (2022 – 6.5%; 2023 – 6.6%; 2024 – 6.6%); שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים – (2022 – 6.75%; 2023 – 6.85%; 2024 – 6.85%); שיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) (2022 – 7.5%; 2023 – 7.6%; 2024 – 7.35%). כן יצוין כי בהערכות השווי לא יוחס שווי לזכויות בנייה לא מנוצלות.

6.7.28.4 מודיעין – מרלו"ג

נכס "מודיעין – מרלוג" הינו מרכז לוגיסטי מניב בשטח כולל של כ-30,933 מ"ר, הממוקם באזור התעשייה ליגד בעיר מודיעין. הנכס מוחזק על ידי חברה כלולה, "מגה אור רמי לוי בע"מ", אשר שיעור הבעלות של החברה בה (בשרשרת מלא) הינו 50%. למועד התשקיף, הנכס מושכר לרשת שיווק השקמה, (תרומתה ל-NOI מהנכס בשנת 2024 וברבעונים 1 ו-2 2025 עמדה על 100%, 100% ו-100%, בהתאמה).

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]			שנה	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור העלות (%)	שיעור תשואה על חוב (LTV)	יחס הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	שיעור לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate / שיעור הון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
מדינת ישראל	אזור	ישראל	Q2 25	237,270	237,270	237,270	6,745	6,740	13,544	5.68%	5.71%	8.93%	67%	3,760	100%	36	ל.ר	ספקטור ירון	הון הכנסות	ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.
			Q1 25	234,260	234,260	234,260	3,356	3,354	13,439	5.73%	5.74%	8.88%	68%	660	100%	36	ל.ר	ספקטור ירון	הון הכנסות	
			2024	233,600	233,600	233,600	13,194	13,150	13,422	5.63%	5.75%	8.71%	68%	8,360	100%	36	ל.ר	ספקטור ירון	הון הכנסות	
	שימוש עיקרי	לוגיסטיקה	2023	225,240	225,240	225,240	12,805	12,744	12,968	5.66%	5.76%	8.44%	45%	7,500	100%	34	ל.ר	ספקטור ירון	הון הכנסות	
				עלות מקורית (אלפי ש"ח)	151,020	50%	30,933	חלק התאגיד												
	שטח (מ"ר)	חלק התאגיד	50%	30,933	217,740	217,740	12,225	12,215	12,509	5.61%	5.74%	8.09%	50%	27,359	100%	33	ל.ר	ספקטור ירון	הון הכנסות	

* נכס "מודיעין – מרלוג" מצוי בגוש 5896 חלקה 12. זכויות הקבוצה בנכס הינן זכויות חכירה עד לשנת 2060. ככלל, בנכסים אשר מעמדם הקנייני הינו חכירה, הקבוצה פועלת, ככל האפשר, להעברה ורישום בעלות על שמה.

** לימים 31.03.2022, 31.03.2023 ו-30.06.2024 בוצעה הערכת שווי מלאה. ליום 31.3.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה. ליום 30.6.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה.

*** העלייה ביחס שווי הנכס לחוב (LTV) בין השנים 2023 ל-2024 נבעה ממימון מחדש והגדלת סכום ההלוואה ביחס לנכס.

**** הנחות מרכזיות שעמדו בבסיס הערכות השווי שבוצעו בתקופות המתוארות בטבלה כוללות בין היתר הנחות של מעריך השווי בדבר **NOI מיוצב** (2022 – 12,049; 2023 – 12,673; 2024 – 13,150); **דמ"ש ממוצעים** (2022 – 33; 2023 – 34; 2024 – 36), **שיעורי תפוסה** (2022 – 100%; 2023 – 100%; 2024 – 100%), **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי הירון**, כדלקמן: שיעור הירון ביחס לשוכר עוגן – (2022 – 5.75%; 2023 – 5.75%; 2024 – 5.75%). כן יצוין כי בהערכות השווי לא יוחס שווי לזכויות בנייה לא מנוצלות.

6.7.28.5 קניין מגה אור רמי לוי באריאל

נכס "קניין מגה אור רמי לוי באריאל" הינו מרכז מסחרי מניב בשטח כולל של כ-13,184 מ"ר, הממוקם בעיר אריאל. הנכס מוחזק על ידי חברה כלולה, "מגה אור רמי לוי בע"מ", אשר שיעור הבעלות של החברה בה (בשרשור מלא) הינו 50%. למועד התסקיף, הנכס מושכר ל-46 שוכרים, בהם רשת שיווק השקמה (שתרומתה ל-NOI מהנכס בשנת 2024 וברבעונים 1 ו-2 2025 עמדה על 25%, 25% ו-25%, בהתאמה).

פרט מידע																			שנה	שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [סעיף 10א' / Cap Rate] [סעיף 10ב' השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערור (מאוחד) (במטבע הפעילות (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)							
ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.	הכנסות היוון	דוד ומנור סגל	10%	88	98%	5,600	-	15.16%	6.75%	6.61%	15,296	7,484	8,498	226,452	226,452	Q2 25	אזור	ישראל	קניין מגה אור רמי לוי אריאל			
	הכנסות היוון	דוד ומנור סגל	10%	88	98%	500	-	14.84%	6.93%	6.47%	14,644	3,661	4,208	221,352	221,352	Q1 25						
	הכנסות היוון	דוד ומנור סגל	10%	86	98%	14,490	-	14.71%	6.64%	6.44%	14,987	14,520	16,436	225,600	225,600	2024	ש"ח	מטבע מסחרי				
	הכנסות היוון	דוד ומנור סגל	10%	86	97%	13,000	-	14.2%	6.65%	6.64%	14,036	14,006	15,688	211,030	211,030	2023	מסחרי	שימוש עיקרי				
	הכנסות היוון	דוד ומנור סגל	10%	81	99%	18,290	-	13.59%	6.74%	6.77%	13,346	13,394	14,682	197,960	197,960	2022	50%	חלק התאגיד		שטח (מ"ר)		
																	13,184					

* נכס "קניון מגה אור רמי לוי אריאל" מצוי במגרשים 12, 13 ו-14 לפי תכנית 130/1/4/2. זכויות הקבוצה בנכס הינן זכויות חכירה עד לשנת 2060. ככלל, בנכסים אשר מעמדם הקנייני הינו חכירה, הקבוצה פועלת, ככל האפשר, להעברה ורישום בעלות מלאה על שמה במקרקעין.

** לימים 31.03.2022, 31.03.2023, 31.03.2024 ו-31.03.2025 בוצעה הערכת שווי מלאה. ליום 30.6.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה.

*** להלן יפורטו הנחות מרכזיות שעמדו בבסיס הערכות השווי שבוצעו בתקופות המתוארות בטבלה כוללות בין היתר הנחות של מעריך השווי בדבר **NOI מיוצב** (מרץ 2023 – 13,942; מרץ 2024 – 14,467; מרץ 2025 – 15,005); **דמ"ש ממוצעים למ"ר** (מרץ 2023 – 90; מרץ 2024 – 86; מרץ 2025 – 84); **שיעורי תפוסה** (מרץ 2023 – 96%; מרץ 2024 – 97%; מרץ 2025 – 99%); **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו החברה זכאית לשכ"ד בסיסי + תוספת הכנסות מפדיון; וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי היוון**, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן (מרץ 2023 – 6.25%; מרץ 2024 – 6.25%; מרץ 2025 – 6.25%); שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים (מרץ 2023 – 6.75%; מרץ 2024 – 6.75%; מרץ 2025 – 6.75%); שיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) (מרץ 2023 – 7.25%; מרץ 2024 – 7.25%; מרץ 2025 – 7.25%). כן יצוין כי בהערכות השווי לא יוחס שווי לזכויות בנייה לא מנוצלות.

6.7.28.6 קניון מבשרת ציון

נכס "קניון מבשרת" הינו מרכז מסחרי מניב בשטח משווק של כ-11,507 מ"ר, הממוקם ביישוב מבשרת ציון. למועד התשקיף, הנכס מושכר ל-45 שוכרים, בהם רשת שיווק השקמה (שתרומתה ל-NOI מהנכס בשנת 2024 וברבעונים 1 ו-2 2025 עמדה על 38%, 40%, ו-40.5%, בהתאמה).

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%; (חלק החברה - 50%)]			שנה	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערון (מאוחד) (במטבע הפעילות (באלפי ש"ח)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	עומס ממוצע למ"ר (בש"ח) דמי שכירות בלבד בהסכמים ספציפיים)	זיהוי מעריך השווי			מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
ראו הערת שוליים מתחת לטבלה.	אזור	ישראל	Q2 25	187,000	187,000	187,000	4,167	2,402	10,360	4.8%	5.5%	4%	64.6%	-116	90%	78	4.3%	מנור דוד סגל	היוון הכנסות
			Q1 25	187,000	187,000	187,000	3,773	2,126	10,338	4.5%	5.5%	3.9%	64%	416	89%	76	4.3%	מנור דוד סגל	היוון הכנסות
		ש"ח	2024	185,500	185,500	185,500	17,833	10,810	10,907	5.8%	5.9%	5.0%	64%	14,998	88%	78	4%	מנור דוד סגל	היוון הכנסות
	עלות מקורית (אלפי ש"ח) (חלק החברה)	111,867	2023	170,000	170,000	170,000	21,394	14,031	8,863	8.3%	5.2%	6.5%	71%	14,632	87%	79	4.1%	מנור דוד סגל	היוון הכנסות
חלק התאגיד	שטח (מ"ר)	50%	2022	157,100	157,100	157,100	14,458	6,691	8,562	4.3%	5.4%	3.1%	75%	(9,742)	94%	72	6%	דברת אולפיגר	היוון הכנסות

* נכס "קניון מבשרת" מצוי בגוש 30469 חלקה 12. זכויות הקבוצה בנכס הינן זכויות חכירה עד לשנת 2057 במגרש מספר 2 ועד 2059 במגרש מס' 3. ככלל, בנכסים אשר מעמדם הקנייני הינו חכירה, הקבוצה פועלת, ככל האפשר,

להעברה ורישום בעלות מלאה על שמה במקרקעין.

**** הפער בין ה-NOI וה-NOI המתואם בשנים 2022 ו-2023 נובע מהכנסות שנרשמו בגין הסכם פשרה בין החברה לבין רשת שיווק השקמה בקשר עם תשלום דמי שכירות ודמי ניהול.**

***** לשנת 2023 וכן ליום 31.3.2025 וליום 30.6.2025, לא בוצעה הערכת שווי מלאה ביחס לנכס קניון מבשרת ציון, ובהתאם ההערכה המצוינת בשנת 2023 מבוססת על הערכות החברה.**

****** הנחות מרכזיות שעמדו בבסיס הערכות השווי שבוצעו בתקופות המתוארות בטבלה כוללות בין היתר הנחות של מעריך השווי בדבר **NOI מיוצב** (2022 – 11,780; 2023 – 11,372; 2024 – 10,866); **דמ"ש ממוצעים** (2022 – 76; 2023 – 77; 2024 – 80); **שיעורי תפוסה** (2022 – 94%; 2023 – 94%; 2024 – 88%); **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי הדין**, כדלקמן: שיעור הדין ביחס לשוכר עוגן (2022 – 6.75%; 2023 – 6.75%; 2024 – 6.25%); שיעור הדין ביחס לשוכרים אחרים (2022 – 6.75%; 2023 – 6.75%; 2024 – 6.75%); שיעור הדין ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) (2022 – 7.25%; 2023 – 7.25%; 2024 – 7.25%). כן יצוין כי בהערכות השווי לא יוחס שווי לזכויות בנייה לא מנוצלות.**

6.7.28.7 מבנים מהותיים בהקמה

לחברה 5 נכסים אשר, למועד התשקיף, מוגדרים כנדל"ן להשקעה בהקמה בדוחותיה הכספיים. למועד זה, אף אחד מבין נכסים אלו אינו מוגדר כנכס מניב מהותי בהקמה.

6.7.28.8 קרקעות להשקעה מהותיות

לקבוצה 19 נכסים אשר, למועד התשקיף, מוגדרים כקרקעות להשקעה בדוחותיה הכספיים. למועד זה, אף אחד מבין נכסים אלו אינו מוגדר כקרקע להשקעה מהותית. בנוסף, חברות כלולות של החברה מחזיקות נכון למועד התשקיף ב-3 קרקעות להשקעה.

6.7.29 מבנים מניבים מהותיים מאוד

נכון למועד התשקיף, לקבוצה שני (2) נכסי נדל"ן מניב מהותיים מאוד – קניון רמי לוי + מודיעין (מרכז עינב); וקניון עטרות.

6.7.29.1 רמי לוי + מודיעין (מרכז עינב)

פירוט תמציתי בדבר הנכס

פירוט ליום 30.6.2025	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%]
רמי לוי + מודיעין	שם הנכס
מודיעין ישפרו סנטר גוש 5892 חלקה 23-24, גוש 5890 חלקה 24.	מיקום הנכס
11,616 מ"ר	שטח הנכס במ"ר
מוחזק על ידי חברת הבת ש.ל.ר אחזקות בע"מ, 100%	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
ל"ר	ציון שמות השותפים לנכס
2010, 2006	תאריך רכישת הנכס
זכות חכירה ראשית עד לשנת 2055	זכויות משפטיות בנכס
טאבו	מצב רישום זכויות משפטיות
2,028 מ"ר	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

נתונים עיקריים אודות הנכס

2010, 2006	מועד הרכישה
83,028	עלות הרכישה / הקמה

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

2022	2023	2024	Q1 2025	2025 2Q	(חלק התאגיד בנכס - 100%)
140,198	144,650	155,200	155,600	156,500	שווי הוגן בסוף השנה (באלפי ש"ח)
140,198	144,650	155,200	155,600	156,500	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
6,418	3,725	10,112	382	785	רווחי או הפסדי שערך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף השנה
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה
96.33%	96.1%	91%	91%	90%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
10,283	10,254	9,733	9,702	9,702	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
9,732	10,742	10,621	2,492	2,682	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
18	80	82	83	83	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח)
86	107	97.5	90	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
8,447	9,609	9,375	2,182	2,119	NOI (באלפי ש"ח)
8,557	9,734	9,536	2,240	2,249	NOI מותאם (באלפי ש"ח)
6.0%	6.6%	6.0%	5.6%	5.42%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.1%	6.7%	6.1%	5.8%	5.75%	שיעור תשואה מותאם (%)
31	30	28	28	28	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
2,229	2,552	2,638	2,742	2,681	פדיון ממוצע למ"ר ¹² (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	שער חליפין

¹² יצוין, כי לא נמצא בידי החברה מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס, והגילוי ניתן רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא אמיתות מידע זה.

2022	2023	2024	Q1 2024	Q1 2025	Q2 2024	Q2 2025	חלק התאגיד בנכס – 100%
הכנסות (באלפי ש"ח)							
7,846	8,295	8,350	2,146	2,008	2,203	2,055	מדמי שכירות – קבועות
399	404	443	78	82	75	90	מדמי שכירות – משתנות
1,618	1,716	1,689	421	402	479	458	מדמי ניהול
12	21	36	8	10	-	7	מהפעלת חניונים
178	263	261	2	-	-	-	אחרות
10,053	10,699	10,779	2,655	2,502	2,757	2,610	סה"כ הכנסות
עלויות (באלפי ש"ח)							
1,189	1,492	1,553	365	310	374	491	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	-	-	-	-	פחת
-	-	-	-	-	-	-	אחרות
1,189	1,492	1,553	365	310	374	491	סה"כ עלויות:
8,864	9,207	9,226	2,290	2,192	2,383	2,119	רווח:
8,864	9,207	9,226	2,290	2,192	2,383	2,119	NOI:

שוכרים עיקריים בנכס¹³ (ליום 30.6.2025)

חלק התאגיד בנכס – 100%	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם לעשרים אחוזים או יותר מההכנסות בנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית (והתקופה שנותרה בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
רשת שיווק השקמה	29.8%	כן	קמעונאות	תקופת התקשרות מקורית – 20 שנים. תקופה שנותרה – 8 שנים.	5	צמוד למדד	-	חברה קשורה

*תרומתה של רשת שיווק השקמה ל-NOI מהנכס בשנת 2024 וברבעונים 1 ו-2 2025 עמדה על 30%, 31%, ו-31%, בהתאמה.

¹³ "שוכר עיקרי" – שוכר עוגן או שוכר שההכנסה ממנו מניבה עשרים אחוזים לפחות מההכנסות הנכס המניב.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

צפי לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	צפי לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	צפי לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%]
באלפי ש"ח					
6,679	7,219	7,440	7,779	8,289	מרכיבים קבועים
-	-	-	204	408	מרכיבים משתנים (אומדן)
6,679	7,219	7,440	7,983	8,696	סה"כ הכנסות

השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת להשבחת הנכס בהליכי תכנון שונים, ובכלל זה ניצול זכויות בנייה קיימות והוספת זכויות ושימושים חדשים, ככל שהיבטי תכנון מאפשרים זאת. למועד התשקיף קיים היתר בנייה לתוספת של כ- 2,028 מ"ר משרדים לנכס (מעבר לזכויות הבלתי מנוצלות).

מימון ספציפי לנכס

למועד זה, לא קיים מימון ספציפי ביחס לנכס.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

למועד זה, לא קיימים שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות ביחס לנכס מנכסי החברה.

הערכת שווי הנכס (גילוי בהתאם לטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה ותקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות):

חלק החברה בנכס - 100%	30.6.25	31.3.25	2024	2023	2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	156,500	155,600	155,200	144,650	140,198
זהות מעריך השווי	מנור סגל - עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006 במשרד "דוד ומנור סגל שמאות מקרקעין בע"מ", רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א), תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (מצטיין נשיא). חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישור ואוניברסיטת בר-אילן. בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ. השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.				
האם המעריך בלתי תלוי?	כן				
האם קיים הסכם שיפוי?	כן				
תאריך התוקף של הערכת השווי:	30.6	3.25	12.24	12.23	12.22
שווי סמוך לפני מועד ההערכה	156,500	155,600	155,200	144,650	140,198
ההנחות המרכזיות ששימשו לצורך הערכת השווי	ללא שינוי ביחס ל-2024.	ללא שינוי ביחס ל-2024.	בסיס הנתונים הינו עשרות חוזי שכירות מהנכס עצמו. הנחות מרכזיות: NOI מיוצב: 9,447,478 ש"ח דמ"ש ממוצעים 75 ש"ח למ"ר. שיעורי תפוסה: 91%. מננון הסכמי שכירות: ש"ח בסיסי + תוספת מפדיון; הנחות הקשורות לשיעורי הוון: שיעור הוון ביחס לשוכר עוגן של 6.25%; שיעור הוון ביחס לשוכרים אחרים של [6.75%]; ושיעור הוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) של 7.25%. בהערכת השווי יוחס שווי לזכויות בנייה למשרדים.	בסיס הנתונים הינו עשרות חוזי שכירות מהנכס עצמו. הנחות מרכזיות: NOI מיוצב: 9,162,463 ש"ח; דמ"ש ממוצעים: 72 ש"ח למ"ר. שיעורי תפוסה: 95%. מננון הסכמי שכירות: ש"ח בסיסי + תוספת מפדיון; הנחות הקשורות לשיעורי הוון: שיעור הוון ביחס לשוכר עוגן של 6.25%; שיעור הוון ביחס לשוכרים אחרים של [6.75%]; ושיעור הוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) של 7.25%. בהערכת השווי יוחס שווי לזכויות בנייה למשרדים.	בסיס הנתונים הינו עשרות חוזי שכירות מהנכס עצמו. הנחות מרכזיות: NOI מיוצב: 9,206,927 ש"ח; דמ"ש ממוצעים: 72 ש"ח למ"ר. שיעורי תפוסה: 96%. מננון הסכמי שכירות: ש"ח בסיסי + תוספת מפדיון; הנחות הקשורות לשיעורי הוון: שיעור הוון ביחס לשוכר עוגן של 6.25%; שיעור הוון ביחס לשוכרים אחרים של [6.75%]; ושיעור הוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) של 7.25%. בהערכת השווי יוחס שווי לזכויות בנייה למשרדים.
מודל הערכת השווי (אחר):	גישת הוון הכנסות לנכסים מניבים				

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	31.3.2025	30.6.25	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%]	
שינוי בשווי באלפי ש"ח					ניתוחי רגישות לשווי	
130,600	134,640	144,500	144,750	145,587	עלייה של 0.5%	שיעור היוון
151,667	156,280	167,600	167,900	168,871	ירידה של 0.5%	
147,357	151,880	163,000	163,500	164,446	עלייה של 5%	דמי שכירות
133,323	137,420	147,400	147,420	148,273	ירידה של 5%	
141,120	144,865	156,500	156,900	157,808	עלייה של 5%	שיעור תפוסה
139,000	140,824	152,300	152,430	153,312	ירידה של 5%	

הערכות החברה בסעיף זה, הכוללות נתונים צופי פני עתיד בקשר עם נכס רמי לוי + מודיעין (מרכז עינב), לרבות בקשר עם הכנסות צפויות מחוזי שכירות בנכס, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור התשקיף. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

6.7.29.2 קניון עטרות

פירוט תמציתי בדבר הנכס

פירוט ליום 30.6.2025	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%]
קניון עטרות	שם הנכס
אזור התעשייה עטרות, גוש 30634 חלקה 13	מיקום הנכס
13,183 (כולל 50% משטח גלריה)	שטח הנכס במ"ר
בבעלות מלאה (במישרין) של החברה	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
ל"ר	ציון שמות השותפים לנכס
2010	תאריך רכישת הנכס
חכירה עד לשנת 2062	פירוט זכויות משפטיות בנכס
חכירה	מצב רישום זכויות משפטיות
988	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר
ל"ר	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

2022	2023	2024	Q1 2025	Q2 2025	(חלק התאגיד בנכס - 100%)
150,700	149,700	154,200	153,100	154,746	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
150,700	149,700	154,200	153,100	154,746	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
1,963	(1,311)	4,457	(1,196)	1,616	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
93%	90%	90%	93%	91.5%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
12,545	12,185	12,160	12,567	12,366	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
13,160	13,663	12,457	3,227	3,762	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
72	75	68	70	78	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח)
85	99	80	100	90	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
7,226	8,285	7,744	1,931	2,472	NOI (אלפי ש"ח)
7,436	8,553	8,128	1,946	2,620	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
4.80%	5.53%	5.02%	5.05%	6.39%	שיעור תשואה בפועל (%)
4.93%	5.71%	5.27%	5.08%	6.77%	שיעור תשואה מותאם (%)
33	30	31	33	32	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,652	1,627	1,624	1,611	1,827	פדיון ממוצע למ"ר ¹⁴
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	שער חליפין

נתונים עיקריים אודות הנכס

2010	מועד הרכישה
155,500	עלות הרכישה / הקמה

¹⁴ יצוין, כי לא נמצא בידי החברה מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס, והגילוי ניתן רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא אמיתות מידע זה.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	2024 1Q	Q1 2025	Q2 2024	Q2 2025	חלק התאגיד בנכס - 100%
הכנסות (באלפי ש"ח)							
8,425	7,313	7,381	1,873	1,932	1,890	1,828	מדמי שכירות - קבועות
1,386	2,874	1,773	440	482	423	954	מדמי שכירות - משתנות
3,346	3,467	3,498	865	889	840	904	מדמי ניהול
42	84	65	31	-	30	-	מהפעלת חניונים
162	125	110	6	-	-	-	אחרות
13,361	13,864	12,826	3,215	3,303	3,183	3,686	סה"כ הכנסות
עלויות (באלפי ש"ח)							
6,135	5,579	4,862	1,278	1,295	1,280	1,214	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	-	-	-	-	פחת
-	-	-	-	-	-	-	אחרות
6,135	5,579	4,862	1,278	1,295	1,280	1,214	סה"כ עלויות
7,226	8,285	7,964	1,937	2,008	1,903	2,472	רווח
7,226	8,285	7,964	1,937	2,008	1,903	2,472	NOI

שוכרים עיקריים בנכס¹⁵ (ליום 30.6.2025)

חלק התאגיד בנכס - 100%	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מההכנסות בנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית (והתקופה שנותרה בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
רשת שיווק השקמה	42%	כן	קמעונאות	20	15	צמוד למדד		חברה בבעלות בעלת השליטה

*תרומתה של רשת שיווק השקמה ל-NOI מהנכס בשנת 2024 וברבעונים 1 ו-2 2025 עמדה על 38%-39%, בהתאמה.

¹⁵ "שוכר עיקרי" - כהגדרת המונח בה"ש 10 לעיל.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שנתית ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שנתית ביום 31.12.2028	לשנה שנתית ביום 31.12.2027	לשנה שנתית ביום 31.12.2026	לשנה שנתית ביום 31.12.2025	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%]
באלפי ש"ח					
6,655	6,748	6,910	7,879	8,119	מרכיבים קבועים
898	947	947	1,103	2,062	מרכיבים משתנים (אומדן)
7,553	7,695	7,857	8,981	10,181	סה"כ הכנסות

*משקף הכנסות משכ"ד כולל אופציות.

השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

למועד זה, לא מתוכננים השבחות או שינויים מהותיים בנכס.

מימון ספציפי לנכס

למועד זה, לא קיים מימון ספציפי ביחס לנכס.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

למועד זה, הנכס משועבד לטובת בנק לאומי לטובת מסגרת אשראי כללית שנטל התאגיד – ראו בהקשר זה באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

הערכת שווי הנכס (גילוי בהתאם לטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה ותקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות)

2022	2023	2024	31.3.25	30.6.25	חלק החברה בנכס – 100%
150,700	149,700	154,200	153,100	154,746	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
דברת אולפין					זהות מעריך השווי
כן					האם המעריך בלתי תלוי?
כן					האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.03.25	30.06.25	תאריך התוקף של הערכת השווי:
150,700	149,700	154,200	153,100	154,746	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה
גישת היוון הכנסות לנכסים מניבים					מודל הערכת השווי (אחר):

2022	2023	2024	מרץ 2025	יוני 2025	
בסיס הנתונים הינו עשרות חוזי שכירות מהנכס עצמו. הנחות מרכזיות: NOI מיוצב - 8,482; דמ"ש ממוצעים 65 ש"ח; שיעורי תפוסה - 93%; מנגנון השכירות הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל; וכן הנחות הקשורות לשיעורי היוון, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן של 6.25%; שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים של 6.75%; ושיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) של 7.75%. כן יצוין כי בהערכות השווי לא יוחס שווי לזכויות בנייה לא מנוצלות.	בסיס הנתונים הינו עשרות חוזי שכירות מהנכס עצמו. הנחות מרכזיות: NOI מיוצב - 9,351; דמ"ש ממוצעים 67 ש"ח; שיעורי תפוסה - 90%; מנגנון השכירות הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל; וכן הנחות הקשורות לשיעורי היוון, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן של 6.25%; שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים של 7%; ושיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) של 8%. כן יצוין כי בהערכות השווי לא יוחס שווי לזכויות בנייה לא מנוצלות.	בסיס הנתונים הינו עשרות חוזי שכירות מהנכס עצמו. הנחות מרכזיות: NOI מיוצב - 10,444; דמ"ש ממוצעים 69 ש"ח; שיעורי תפוסה - 92%; מנגנון השכירות הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל; וכן הנחות הקשורות לשיעורי היוון, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן של 6.25%; שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים של 7%; ושיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) של 8%. כן יצוין כי בהערכות השווי לא יוחס שווי לזכויות בנייה לא מנוצלות.	ללא שינוי ביחס ל-2024.	ללא שינוי מהותי ביחס ל-2024.	ההנחות המרכזיות ששימשו לצורך הערכת השווי

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	31.3.2025	30.6.25	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%]	
שינוי בשווי באלפי ש"ח					ניתוחי רגישות לשווי	
140,300	139,700	143,600	142,556	144,089	עלייה של 0.5%	שיעור היוון
162,800	161,500	166,500	165,367	167,145	ירידה של 0.5%	
158,100	157,100	161,900	160,766	162,494	עלייה של 5%	דמי שכירות
143,300	142,400	146,500	145,455	147,019	ירידה של 5%	
153,900	153,000	157,500	156,900	158,587	עלייה של 5%	שיעור תפוסה
146,950	146,600	150,900	152,900	154,544	ירידה של 5%	

הערכות החברה בסעיף זה הכוללות נתונים צופי פני עתיד בקשר עם קניון עטרות, לרבות בקשר עם הכנסות צפויות מחוזי שכירות בנכס, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור התשקיף. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

6.8 תחום הנדל"ן היזמי

6.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות והשינויים החלים בו

6.8.1.1 כללי

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי כוללת, בין היתר, רכישת קרקעות וייזום, תכנון, פיתוח ובנייה של פרויקטים שונים, בעיקר למגורים.

נכון ליום 30.6.2025, הקבוצה (כולל חברות כלולות או חברות המוצגות לפי שווי הוגן) מקדמת, במסגרת תחום פעילות זה, 8 פרויקטים יזמיים, מתוכם פרויקט אחד בשלב תכנון; 3 פרויקטים בשלבים שונים של בנייה והקמה; ו-4 עתודות קרקע (המוצגות כמלאי בדוחותיה הכספיים). כמו כן, החברה פועלת כיום מול דיירים בפרויקט אחד של התחדשות עירונית.

למועד התסקיף, לחברה שלושה פרויקטים המוגדרים כ"פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" – פרויקט "ויז'ן (שער דרום)" בירושלים; פרויקט "נוף הרכס" בירושלים; ופרויקט "פריים ג'רוזלם (הולילנד)" בירושלים.

6.8.1.2 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

החברה רואה במדינת ישראל אזור פעילות אחד. למועד זה, תחום פעילות הנדל"ן היזמי של החברה מרוכז באזור ירושלים והסביבה.

6.8.1.3 סוגי הפרויקטים

בתחום פעילות זה, החברה מקדמת פרויקטים של מגורים ומשרדים, מסוגים שונים, לרבות עסקאות בנייה על קרקע בבעלות התאגיד, ופרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי-בינוי).

6.8.1.4 אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

החברה פועלת כיום בפרויקטים אותם היא מקדמת. החברה מתקשרת עם קבלנים וחברות בנייה לצורך הקמת הפרויקטים. בתחום המגורים, החברה מתקשרת עם קבלן ראשי ("מפתח") וביתר התחומים החברה מתקשרת הן עם קבלנים ראשיים והן מול קבלני משנה, לתקופות ולחלקים שונים בפרויקטים. ניהול ופיקוח בפרויקטים נעשה על ידי חברות ניהול ופיקוח חיצוניות, בבקרה וניהול על ידי גורמים פנימיים בחברה, לרבות מהנדס החברה. הניהול הכספי של הפרויקטים מתבצע על ידי החברה. לחברה אין תלות בקבלן או נותן שירותים מסוג ניהול פרויקטים ו/או פיקוח.

6.8.1.5 מדיניות מימון פרויקטים

החברה מממנת את הפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי באמצעות תזרים המזומנים השוטף שלה וממקורותיה. לעיתים החברה נוטלת מימון מגופים מממנים חיצוניים בהתאם לצורכי הפרויקט. חלק מבין הפרויקטים הקיימים בחברה מומנו באמצעות בעלים מהחברה האם של החברה, ר.ל. החזקות בע"מ.

6.8.1.6 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

במהלך השנתיים האחרונות, 2023 ו-2024, פרויקטים משמעותיים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי נכנסו לשלב התכנון המתקדם ו/או הביצוע. פרויקטים משמעותיים שחלה התקדמות מהותית בתכנון ו/או בהקמה שלהם הינם, בין היתר, פרויקטי "ויז'ן (שער דרום)", "נוף הרכס", ו"פריים ג'רוזלם (הולילנד)". כמו כן, נכון למועד התסקיף, החברה מרחיבה את האסטרטגיה העסקית שלה בתחום ההתחדשות העירונית.

תכנית אב תלפיות – בשנת 2023 אישרו הוועדה המחוזית ועיריית ירושלים תכנית אב חדשה לאזור תעשייה תלפיות. בבעלות החברה שלושה נכסים בתחומי התכנית, כאשר באחד מהם (קניון האחים ישראל) אף אושרה לאחרונה תב"ע בהתאם להוראות תכנית האב. להלן פרטים על אודות נכסים אלו, לרבות חלק החברה הצפוי מסך הזכויות בהתאם לתכנית האב, בפילוח לפי סוגי שימושים:

שם המתחם	גודל המגרש	שיעור בעלות	חלק החברה צפוי מסך הזכויות מגורים ברוטו (במ"ר)	חלק החברה צפוי מסך הזכויות מסחר ברוטו (במ"ר)	חלק החברה צפוי מסך הזכויות תעסוקה ברוטו (במ"ר)
רמי לוי + תלפיות*	6.9 דונם	100%	15,357	2,490	9,962
האומן 15*	6.6 דונם	מעל ל- 75%	11,075	1,796	7,184
קניון "האחים ישראל"	7.2 דונם	12.50%	2,975	313	1,252
סה"כ חלק בזכויות לפי תכנית האב (במ"ר)			29,407	4,599	18,398
תוספת זכויות אופציונלית (תחת הנחה שיוספו זכויות לפי תב"ע ספציפית החלה על הנכסים)**			14,289	-	-
סה"כ חלק בזכויות לפי תכנית האב (במ"ר) (בהנחת תוספת זכויות אופציונלית בהתאם לתב"ע ספציפית החלה על הנכסים)**			43,696	4,599	18,398

* מבנים מניבים מהותיים. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.7.28.1 ו- 6.7.28.2 לתשקיף. השווי של נכסי "רמי לוי + תלפיות", "האומן 15" ו"קניון האחים ישראל" בדוחות החברה עומד על 109 מ', 67.8 מ' ו- 22.9 מ' מיליון בהתאמה, נכון ליום 30.3.2025. שווי זה אינו לוקח בחשבון את סה"כ חלק החברה בזכויות לפי תוכנית האב.

** מובהר כי נכון למועד זה, ביחס לקניון רמי לוי + תלפיות, וביחס לאומן 15, לא קיימת תב"ע מאושרת המקנה תוספת זכויות אופציונלית. הנתונים המתייחסים לתוספת זכויות אופציונלית מכוח תב"ע ספציפית (ככל שתאושר) ביחס לנכסים אלו, מבוססים על הערכת החברה לפיה ככל שתאושר תב"ע לנכסים אלו, הזכויות שיינתנו בה יהיו זהות לזכויות שאושרו במסגרת התב"ע המאושרת החלה על קניון האחים ישראל (870%).

הערכות החברה בעניין תכנית אב תלפיות, ובפרט לעניין תוספות הזכויות על פי תכנית האב או התב"ע שתחול על הנכסים, ומימוש זכויות עתידיות בהתאם להן, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה, בין היתר, בשל הליכי תכנון וביצוע ארוכים, שיקולים עסקיים שונים, וכן בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

6.8.1.7 מגבלות חקיקה ותקינה בעלי השפעה מהותית על תחום הפעילות

לפרטים אודות עיקרי הוראות החקיקה הרלוונטיות לתחום פעילות זה ראו סעיף 6.12 להלן.

6.8.1.8 השלכות דיני המס החלים על התאגיד והייחודים לתחום הפעילות

לפירוט משטר המס החל על פעילות הקבוצה ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

6.8.1.9 תחרות בתחום הנדל"ן היזמי

ראו סעיף 6.22 להלן.

6.8.1.10 גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילות הנדל"ן היזמי והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום זה הינם: ידע וניסיון באיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות אטרקטיביות; איתנות פיננסית; נזילות, ויכולת לגייס הון; פריסה רחבה של פרויקטים ומיקומים אטרקטיביים; מוניטין עסקי חיובי, מיצוב נכון בשוק וצבר קרקעות המאפשר צמיחה ופעילות מתמשכת; וניסיון רב בתהליכי ייזום, ביצוע ושיווק פרויקטים, וביכולת ניהול פרויקטי התחדשות עירונית באופן אפקטיבי.

6.8.1.11 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בו

חסמי כניסה – יציבות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי והשגת מימון לצורך רכישת קרקעות והקמת פרויקטים. כמו כן, נדרש ידע וניסיון עשיר בתכנון, ניהול, ביצוע ושיווק פרויקטים בתחום הבנייה למגורים, וכן בהליכי עבודה מול רשויות התכנון והעמידה בדרישות הרגולציה.

חסמי יציאה – הפרויקטים אותם מקדמת החברה הינם ארוכי טווח הדורשים זמן ומחויבות ממושכת. כמו כן, נדרשת יכולת לעמוד בהתחייבויות פיננסיות ויכולת פירעון חובות. מחסום יציאה נוסף הינו אחריות החברה כלפי רוכשי דירות.

6.8.2 תמצית התוצאות בתחום

להלן תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (באלפי ש"ח):

ל-12 חודשים שהסתיימו ביום			ל-3 חודשים שהסתיימו ביום				
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	30.6.2024	30.6.2025	
-	-	-	-	1,846	-	4,050	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
-	-	-	-	688	-	1,464	רווחים/ הפסדים (מאוחד)
-	-	-	-	688	-	1,464	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
173,262	276,429	341,926	280,522	348,755	285,598	366,640	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

6.8.2.1 נתונים מצרפיים

נתוני הפרק שלהלן לא כוללים פרויקטים יזמיים בחברות כלולות אלא אם צוין אחרת במפורש.

6.8.2.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

נכון למועד זה, החברה אינה מחזיקה במלאי נכסים בגין פרויקטים שהקמתם הסתיימה.

6.8.2.3 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה (נכון ליום 30.6.2025)	
318	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
12,497 מ"ר	מספר משרדים כולל בהקמה
341,653	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
400,697	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
12	מספר חוזי מכירה מחייבים של יח"ד שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
306	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
20	מספר חוזי מכירה מחייבים של יח"ד שנחתמו מסוף תקופת הדיווח שהסתיימה ביום 31.12.2024 ועד סמוך למועד התשקיף (לגבי פרויקטים בהקמה)

6.8.2.4 צבר הכנסות ומקדמות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
באלפי ש"ח			
2,428	1,846	רבעון 1	שנת 2025
2,337	2,974	רבעון 2	
771	1,600	רבעון 3	
-	1,700	רבעון 4	
-	6,000	שנת 2026	
-	7,000	שנת 2027	
26,030	10,446	שנת 2028	
-	-	שנת 2029 ואילך	
31,566	31,566	סה"כ	

6.8.2.5 ספקים וקבלני משנה עיקריים

הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק ברבעון 1 2025	היקף רכישות מהספק בשנת 2024	משקל הספק מכלל רכישות החברה (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס	לא	9,172	5,151	55%	אין	

6.8.3 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.8.3.1 פרויקטים בהקמה

נכון למועד זה, אין לחברה פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד.

6.8.3.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה

נכון למועד זה, החברה אינה מחזיקה במלאי נכסים בגין פרויקטים שהקמתם הסתיימה.

6.8.3.3 פרויקטים בתכנון

נכון למועד זה, אין לחברה פרויקטים בתכנון, למעט פרויקט פריים ג'רוזלם ("הולילנד") המסווג כנכס מהותי מאוד.

6.8.3.4 פרויקטים שהסתיימו

אין לחברה פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2024 ובמהלך הרבעון הראשון לשנת 2025.

6.8.3.5 עתודות קרקע¹⁶

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקט – נתונים באלפי ש"ח												
זכויות בנייה					שטח	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 30.6.2025					מועד רכישה	שם הפרויקט, מיקום וחלק התאגיד האפקטיבי בו
מצב תכנוני מבוקש /מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)			עלות נוכחית בספרים ליום 30.06.25	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית		
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר								
תנאי סף ועדה מחוזית	113.5	79	122	38	4,651	38,979	-	1,469	3,294	34,216	2023	ראש העין 100%

6.8.3.6 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

נכון למועד זה, היות שלא קיימים בחברה פרויקטים יזמיים בהקמה, פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה, פרויקטים בתכנון, או פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2024 ובמהלך הרבעון הראשון והשני לשנת 2025, שאינם מהותיים מאוד, אין לחברה מידע רלוונטי בנוגע לאשראי לליווי פרויקטים ו/או קבלני ביצוע. למידע כאמור בנוגע לפרויקטים יזמיים מהותיים מאוד ראו סעיפים 6.8.4 – 6.8.6 להלן.

¹⁶ פרויקט עתודות קרקע הוא קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, וכמו כן להערכת הנהלת התאגיד, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח או שהתקבל לגביו היתר בנייה.

6.8.3.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי

נכון למועד התשקיף, היות שלא קיימים בחברה פרויקטים יזמיים בהקמה, פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה, פרויקטים בתכנון, או פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2024 ובמהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, שאינם מהותיים מאוד, החברה לא ביצעה ניתוחי רגישות בנדון. לניתוחי רגישות בפרויקטים יזמיים מהותיים מאוד, ראו סעיפים 6.8.4 – 6.8.6 להלן.

6.8.4 פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "ויז'ן" (שער דרום) (חלק המגורים והמשרדים)

פירוט תמציתי בדבר הפרויקט – מעודכן ליום 30.6.2025

פרטים	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – כ-100%]
שם הפרויקט	ויז'ן
מיקום הפרויקט	רובע וינר החדש בירושלים, דרך חברון, חלקה 51 גוש 30128
תיאור קצר של הפרויקט	בניית 298 יח"ד בשני מגדלי מגורים – A ו-B (צפוי להיבנות מגדל נוסף – C בפרויקט)
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100% בקירוב
מבנה ההחזקה בפרויקט	66.4% מוחזקים באופן ישיר ו-33.6% על ידי חברת ש.ב.ח שער לירושלים המוחזקת בשיעור של 100% בקירוב
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2006, 2005
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	4.2 דונם
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	12.28
מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל/מתוכנן)	12.24
מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)	12.28
הסכמים עם קבלני ביצוע	קיים הסכם עם דניה סיבוס בע"מ לביצוע הפרויקט – הסכם פאושלי עם קבלן ראשי להקמת כל שטחי הפרויקט עד למסירת הדירות לדיירים (תקופת הבדק בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1974).
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	2020 החלו עבודות חפירה ודיפון. 2024 החלו עבודות הקמה.
זכויות משפטיות בקרקע	חכירה מהוונת עד לשנת 2071 עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי-בינוי/אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

מצב תכנוני – נכון ליום 30.6.2025

סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	32,713	298	בחודש אוגוסט 2023 התקבל היתר בנייה לבניין A+
שטחי מסחר	1,310	-	חניונים ומסחר. כמו כן, בחודש ינואר 2025 התקבל היתר בנייה לבניין B.
שטחי משרדים	12,497	-	שטחי המסחר מסווגים כנדל"ן להשקעה בהקמה.

* החברה מקדמת שינוי תב"ע לבניין המשרדים (בשלב זה, טרם נדון הנושא בוועדה המחוזית), כאשר בהתאם לשינוי התב"ע המבוקש, ככל שיתקבל, הזכויות שצפויות להתקבל כוללות כ-650 מ"ר ברוטו מגורים למכירה (4 יח"ד); כ-19,700 מ"ר ברוטו מגורים להשכרה ל-15 שנים (כ-116 יח"ד); כ-650 מ"ר מתחם עבודה; וכ-650 מ"ר למבני ציבור.

נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				2025		[נתונים לפי 100%; חלק החברה - 100%]	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	רבעון 1	רבעון 2		
25,814	25,814	25,814	25,814	25,814	25,814	25,814	25,814	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
91,110	144,436	145,707	147,605	155,812	190,554	192,991	193,665	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
22,164	28,329	28,929	29,429	29,429	34,580	43,752	58,984	עלויות מצטברות בגין בנייה	
3,627	8,395	9,902	11,175	12,916	14,534	16,934	17,485	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
142,715	206,974	210,352	214,023	223,971	265,482	279,491	295,948	סה"כ עלות מצטברת	
142,715	206,974	210,352	214,023	223,971	265,482	279,491	295,948	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
142,715	206,974	210,352	214,023	223,971	265,482	279,491	295,948	סה"כ עלות מופחתת בספרים	עלויות שטרם הושקעו
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
130,520	77,194	75,923	74,025	65,818	31,076	35,972	35,298	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
483,836	477,671	477,071	476,571	476,571	471,420	462,248	453,016	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
19,835	15,067	13,560	12,287	10,546	8,928	6,528	5,977	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
634,191	569,932	566,554	562,883	552,935	511,424	504,748	494,291	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
16%	24%	25%	25%	26%	32%	33%	35%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	מועד השלמת בנייה צפוי	

* יצוין כי נכון למועד זה החברה עובדת על טיוטת דוח אפס עדכנית שבמסגרתה ייתכנו שינויים בהרכב ההכנסות והעלויות מהפרויקט, אולם לא צפוי שינוי מהותי ברווחיות הגולמית של הפרויקט (כאשר גם אם יחול שינוי החברה צופה כי הרווחיות הגולמית לא תקטן).

נתונים על שיווק הפרויקט

2025		[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 100%]	
רבעון 1	רבעון 2		
6	6	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
519	462	יחידות דיור (מ"ר)	
-		שטחי משרדים (מ"ר)	
36,742	37,062	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	שטחי משרדים	
6	6	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
519	462	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי משרדים (מ"ר)	
36,742	37,062	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	שטחי משרדים	
1,132,700	1,143,800	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
16,160	14,511	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
1.5%	3%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
292	286	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
32,194	31,732	יחידות דיור (מ"ר)	
12,497	12,497	שטחי משרדים (מ"ר)	
		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
		מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]	
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

*שיווק הפרויקט החל בשנת 2025.

נתונים על הכנסות מחוזי מכירה ומקדמות

סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 100%]
-	-	עד ליום האחרון של שנת 2024
5,536	8,120	שנת 2025
-	6,000	שנת 2026
-	7,000	שנת 2027
26,030	10,446	שנת 2028
-	-	שנת 2029 ואילך
31,566	31,566	סה"כ

נתונים על רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט באלפי ש"ח					
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	31.3.2025	30.6.2025	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]
-	-	-	1,132,700	1,143,800	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	-	784,239	790,239	עלויות פרויקט צפויות
-	-	-	348,461	353,561	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	688	1,464	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	-	-	347,773	352,097	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	-	-	30.8%	30.9%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	-	29,661	30,000	מגורים
-	-	-	13,000	13,000	משרדים
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (במגורים – לפני מע"מ)

נתונים על רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט המהותי מאוד שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]
-57,200	-114,400	352,097	57,200	114,400	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
79,000	39,500	352,097	-39,500	-79,000	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
164,608	מוצג כהלוואות לזמן קצר	30.6.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
137,309	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
94,127	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה		
ספטמבר 2024	תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
מסגרת כוללת 538 מיליון ש"ח 180 מיליון ש"ח מסגרת כספית שלב קרקע מורחב 165 מיליון ש"ח מסגרת כספית מימון בנייה	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח)		
מסגרת כספית של 197 מיליון ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
ריבית קבועה לשנה 5.85%, לאחר שנה פריים +0.25%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
ריבית רבעונית. קרן ההלוואה בריבית קבועה תיפרע ביום 30.9.25 ותהפוך לריבית משתנה	מועדי פירעון קרן וריבית		
1. סה"כ התקבולים ממכירת דירות בשלב א' בפרויקט (158 יחידות ראשונות) לא יפחת מ-466 מיליון ש. 2. במקרה ותהיה חריגה ממחירי מכירה לפי דוח אפס שתשקף ירידה מצטברת של מעל ל-6% הבנק יהיה רשאי להורות על נקיטת פעולות לרבות השקעת הון עצמי ו/או המצאת בטחונות נוספים. 3. במקרה בו תהיה חריגה משמעותית לפי שיקול דעת הבנק מלוחות הזמנים לביצוע מכירת היחידות או מתחזית קצב קבלת תקבולי מכירתן, יהיה הבנק רשאי להורות לחברה על נקיטת פעולות לפי שיקול דעתו בין היתר לצורך הגברת קצב המכירה, וכן לדרוש השקעת הון עצמי ו/או המצאת בטחונות נוספים.	תניות פיננסיות מרכזיות		
מכירה מוקדמת של לפחות 16 יחידות בשווי מינימלי של 47 מיליון ש.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכד']		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
כן	האם מסוג non-recourse [כן/לא]		
אישור מפקח במסגרת דוח חודשי על ביצוע עבודות בפועל; אישור עמידה בתקציב הכללי והמפורט; ביקור המפקח באתר אישור הבנק. במועד כניסה לליווי תותר משיכת עודף הון עצמי ולאחר מכן יותרו משיכות מעת לעת בהתאם לקצב התקדמות הבנייה ובאישור הבנק המלווה.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
ר' להלן	בטחונות		

נתונים על השעבודים המוטלים על הפרויקט בהקמה המהותי מאוד

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 30.6.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	ללא הגבלה
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-

נתונים על ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מהפרויקט

באלפי ש"ח	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]
353,561	רווח גולמי צפוי
42,857	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
310,704	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט ^(א)
145,195	הון עצמי שהושקע עד ליום 30.6.2025
0	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
0	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
0	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
455,899	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
0	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
455,899	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
אין מועד צפוי	מועד צפוי למשיכת עודפים
אישור מפקח במסגרת דוח חודשי על ביצוע עבודות בפועל אישור עמידה בתקציב הכללי והמפורט ביקור המפקח באתר אישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

*הרווח גבוה בכ-100% מדוח האפס, בין השאר בשל עלותה ההיסטורית של הקרקע (אשר הוערכה בהתאם להערכת הבנק ב-159 מיליוני ש"ח) ועדכון מחירי המכירה ביח"ד.

6.8.5 פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "נוף הרכס" (חלק המגורים)

פירוט תמציתי בדבר הפרויקט – מעודכן ליום 30.6.2025

פרטים	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – כ-100%]
שם הפרויקט	נוף הרכס ירושלים
מיקום הפרויקט	ירושלים
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט מגורי יוקרה, מלונאות ומסחר בשדרת המלונות מעל טיילת ארמון הנציב בירושלים
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט	100%
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	12.2020
שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט	2,563 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	12.2027
מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל/מתוכנן)	8.25
מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)	8.27
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם חפירה ודיפון ובניית שלד חברה חיצונית וכן הסכמים עם מספר קבלנים להשלמת גמרים
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	תחילת עבודות חפירה ודיפון – 11.2021. היתר הבנייה לפרויקט התקבל בחודש יוני 2023.
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם פיתוח
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	ל"ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

מצב תכנוני – נכון ליום 30.6.2025

סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	2,631	20	שטחי המסחר והמלונאות בפרויקט מסווגים כנדל"ן להשקעה בהקמה.
שטחי מסחר	1,581	-	
שטחי מלונאות	11,027	-	

נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				2025		[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 100%]	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	רבעון 1	רבעון 2		
26,313	26,391	26,391	26,391	26,391	26,391	26,391	26,391	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,157	4,443	4,551	4,783	4,480	5,705	5,995	6,330	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
2,738	6,516	6,516	6,856	8,836	9,088	9,652	11,824	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,149	1,152	1,152	1,152	1,152	1,152	1,155	1,160	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
34,357	38,503	38,611	39,182	40,858	42,336	43,194	45,705	סה"כ עלות מצטברת	
34,357	38,503	38,611	39,182	40,858	42,336	43,194	45,705	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
34,357	38,503	38,611	39,182	40,858	42,336	43,194	45,705	סה"כ עלות מופחתת בספרים	
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה
6,495	6,130	6,023	5,791	6,094	4,869	4,578	4,239	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
33,145	29,367	29,367	29,027	27,047	26,795	26,228	24,056	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
3								עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
39,643	35,497	35,390	34,818	33,141	31,664	30,805	28,294	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
17%	25%	26%	27%	30%	33%	35%	41%	שיעור השלמה [כספית] (לא כולל קרקע) (%)	
8.2027	8.2027	8.2027	8.2027	8.2027	8.2027	8.2027	8.27	מועד השלמת בנייה צפוי	

נתונים על שיווק הפרויקט

2025		[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]	
רבעון 1	רבעון 2		
-	-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי משרדים (מ"ר)	
-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	שטחי משרדים	
-	-	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי משרדים (מ"ר)	
-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	שטחי משרדים	
122,600	122,600	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
		מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]	
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	

*שיווק הפרויקט החל בשנת 2025. המחיר למ"ר וכן ההכנסות הצפויות מהפרויקט נקבעו על סמך הערכות החברה לפי עסקאות דומות ופרויקטים בעלי מאפיינים דומים (עירוב שימושים) בשוק היוקרה.

נתונים על הכנסות מחוזי מכירה ומקדמות

טרם נחתמו חוזי מכירה ולא התקבלו מקדמות.

נתונים על רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט באלפי ש"ח					
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	31.3.2025	30.6.25	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]
-	-	-	122,600	122,600	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	-	74,000	74,000	עלויות פרויקט צפויות
-	-	-	48,600	48,600	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (כולל מע"מ)
-	-	-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
-	-	-	48,600	48,600	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
-	-	-	40%	40%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	-	46,610	46,610	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)

נתונים על רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט המהותי מאוד שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]
(12,300)	(6,100)	48,600	6,100	12,300	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
7,400	3,700	48,600	(3,700)	(7,400)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

למועד זה לא קיים מימון ספציפי על הפרויקט.

נתונים על השעבודים המוטלים על הפרויקט

למועד זה לא מוטלים שעבודים כלשהם על הפרויקט.

נתונים על ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מהפרויקט

(באלפי ש"ח)	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]
48,600	רווח גולמי צפוי
9,500	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
39,100	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט ^(א)
43,194	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט מהות התאמה זו)
82,294	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
82,294	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
טרם ידוע	מועד צפוי למשיכת עודפים
ל"ר	תנאים מתלים למשיכת עודפים

6.8.6 פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – פרויקט פריים ג'רוזלם "הולילנד"

פירוט תמציתי בדבר הפרויקט – מעודכן ליום 30.6.2025

פרטים	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – כ-40%]
שם הפרויקט	פריים ג'רוזלם
מיקום הפרויקט	ירושלים
תיאור קצר של הפרויקט	שלושה מגדלי מגורים וחלק מסחרי
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	40%
מבנה ההחזקה בפרויקט	כלולה
ציון שמות השותפים לפרויקט	נהור
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2010
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	9.3 דונם
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	12.2029
מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל/מתוכנן)	6.2025
מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)	12.2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם עבודות חפירה ודיפון עם האחים ברדריאן
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	עבודות חפירה ודיפון 9.24 למועד התשקיף טרם התקבל היתר בניה
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

מצב תכנוני – נכון ליום 30.6.2025

סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	33,157	268	בחודש 11.2023 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט.
שטחי מסחר	1,574		

נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				2025		[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 40%]	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	רבעון 1	רבעון 2		
159,625	159,625	159,625	159,625	159,625	159,625	159,625	159,625	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,413	6,392	6,503	10,888	15,124	12,220	13,652	18,230	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	-	-	1,094	3,910	5,515	6,034	עלויות מצטברות בגין בנייה	
					6,946	10,531	14,232	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
164,038	166,017	166,128	170,513	175,843	182,701	189,323	198,121	סה"כ עלות מצטברת	
164,038	166,017	166,128	170,513	175,843	182,701	189,323	198,121	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
								עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
164,038	166,017	166,128	170,513	175,843	182,701	189,323	198,121	סה"כ עלות מופחתת בספרים	
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו
119,632	117,653	117,542	113,157	108,921	111,825	110,393	105,815	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
366,046	366,046	366,046	366,046	364,952	362,136	360,531	360,012	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	41,054	37,469	33,768	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות	

								בעתיד (אומדן)
533,678	531,699	531,588	527,203	521,873	515,015	508,393	499,595	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
1%	1%	1%	2%	3%	4%	6%	7%	שיעור השלמה [נספין] (לא כולל קרע) (%)
12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	מועד השלמת בנייה צפוי

נתונים על שיווק הפרויקט

למועד זה, החל השיווק של הפרויקט ונחתמו 8 חוזים מול קונים.

נתונים על הכנסות מחוזי מכירה ומקדמות

למועד זה, טרם הוכרה הכנסה מחוזי מכירה ומקדמות.

נתונים על רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט באלפי ש"ח					
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	31.3.2025	30.6.25	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 40%]
-	-	-	1,094,700	1,094,700	הכנסות צפויות בגין הפרויקט(*)
-	-	-	697,716	697,716	עלויות פרויקט צפויות
-	-	-	396,984	396,984	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	0	0	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
-	-	-	396,984	396,984	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
-	-	-	36.3%	36.3%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	-	31,356	31,356	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (במגורים – לפני מע"מ)
-	-	-	35,000	35,000	

(*) הנתון מבוסס על הערכת החברה לפי מכירות במחיר למ"ר של כ-37 אלפי ש"ח למ"ר. החברה מבססת את הערכותיה בעניין זה, בין היתר, על סקר שוק לפרויקטים בעלי אופי דומה.

נתונים על רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט המהותי מאוד שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 40%]
(109,500)	(54,700)	396,984	54,700	109,500	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
69,800	34,900	396,984	(34,900)	(69,800)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

הנתונים להלן לקוחים מתוך הסכם ליווי פרויקט שנחתם ביחס לקרקע והפרויקט, מועד הפירעון הסופי של ההלוואה צפוי להיות שישה חודשים ממועד סיום הבניה ולא יאוחר מ-31.01.2026.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
124,800	מוצג כהלוואות לזמן קצר	30.6.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (לפי חלק החברה 40%)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
115,290	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
101,300	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
תאגיד בנקאי		מוסד מלווה	
הסכם ליווי חתום מחודש 6.25		תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
מסגרת אשראי פיננסי של 245 מיליון ש"ח		סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח)	
120,200		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
פריים + 0.15%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
ריבית רבעונית		מועדי פירעון קרן וריבית	
אם מחירי היחידות יהיו נמוכים ביותר מ-5% מן התחזית.		תניות פיננסיות מרכזיות	
אם קצב המכירות המאושרות המצטבר ו/או קצב קבלת התקבולים איטי באופן שסוטה ב- 10% ומעלה מתחזית המכירות והתקבולים המפורטת בנספח א' והסטיה הנ"ל לא תוקנה תוך 6 חודשים.		תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכד']	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	
החברה נתנה ערבות בגובה של עד 40 אחוז מסכום ההלוואה המובטח		האם מסוג non-recourse [כן/לא]	
שחרור הכספים מחשבון הפרויקט יתבצע, בין היתר, בהסתמך על אישורי המפקח לגבי שווי העבודות שבוצעו בפרויקט, התשלום בגין כפי שנדרש בפועל ובכפוף לעמידה בתקציב הפרויקט.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	
1. משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מיום 20.6.2014 על כל זכויות הלקוחות במקרקעין. 2. שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלקוחות על פי הסכמי הרכישה של היחידות והשטחים בפרויקט. 3. שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלקוחות על פי הסכמי הרכישה של היחידות והשטחים בפרויקט. 4. שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות הלקוחות על פי		בטחונות	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
פוליסות ביטוחי רכוש של הפרויקט (כמפורט בנספח הביטוח), לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחם וקביעת הבנק כמוטב בלתי חוזר לפיהן. 5. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות הלקוחות לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס, בקשר עם הפרויקט ובכלל זאת ממנהל מס ערך מוסף. כמו כן יחול השעבוד על כל ההפסדים, ההקלות, הפטורים, ההנחות, הזיכויים וההחזרים העומדים לזכות הלקוחות כיום ו/או שיעמדו לזכותם בעתיד כל פי דין ועל כל הזכויות שיש להם כיום ו/או שתהיינה להם בעתיד לגביהם, לרבות הזכויות לקבלם, לנצלם ולעשות בהם כל שימוש מכל סוג שהוא על פי כל דין לרבות וכן את כל הזכויות שיש ו/או שתהיינה להם לקיזוז הפסדים מכל מין וסוג שהוא והכל אך ורק בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט. 6. שעבודים קבועים ראשונים בדרגה זכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות הלקוחות מפעם לפעם בחשבון הפרויקט ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון הפרויקט ו/או בכל אופן אחר מתקבולים ו/או הכנסות הקשורים בפרויקט. לפי דרישת הבנק, הלקוחות ייצרו וירשמו שעבודים נוספים על זכויותיהם בחשבון הפרויקט בכל עת שייזקפו כספים לחשבון הפרויקט. 7. התחייבות בעלי השליטה.	

נתונים על השעבודים המוטלים על הפרויקט בהקמה המהותי מאוד

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 30.6.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	משכנתא ראשונה בדרגה	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרות וכיו"ב)		ר' בטבלה לעיל	

נתונים על ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מהפרויקט

רווח גולמי צפוי	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 40%]	באלפי ₪
396,984		
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)		(43,882)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט ^(א)		353,102
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח		133,338
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח		-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי		-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט מהות התאמה זו)		-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה		486,439
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח		-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח		
מועד צפוי למשיכת עודפים		
תנאים מתלים למשיכת עודפים		

המידע המתואר בטבלאות בסעיפים 6.8.4, 6.8.5 ו-6.8.6 לעיל, בקשר עם פרויקט ויז'ן, פרויקט נוף הרכס, ופרויקט פריים ג'רוזלם, לרבות – מועדי השיווק, העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (לרבות עלויות המימון), מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, המועד הצפוי להשלמת הקמת הפרויקט,

המידע הנוגע לכלל ההכנסות הצפויות מהפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה, לשיעור הרווח הגולמי הצפוי וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססות על תחשיבים כלכליים שערכה החברה ועל ניסיונה. המידע וההערכות האמורות אינם בשליטתה המלאה של החברה והתקיימותם בפועל אינה ודאית והם עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני והערכות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים, בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמנינותם ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או בזמנינותו של כוח אדם; (3) יחולו שינויים בהוראות רגולציה הרלוונטיות להקמת הפרויקט; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.26 להלן.

6.8.7 התחדשות עירונית

החברה פועלת לאיתור, ייזום והוצאה לפועל של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. במסגרת אסטרטגיית הצמיחה והרחבת תחומי פעילותה, במהלך השנתיים האחרונות, החלה לפעול באופן ממוקד להרחבת התחום. לצורך כך, הקימה החברה מחלקה ייעודית המורכבת מצוות מקצועי בעל ניסיון עשיר של שנים רבות בתחום ההתחדשות העירונית. כיום מקדמת החברה מספר מתחמים בשלבים שונים, ועל אף שכניסתה לתחום החלה לאחרונה בלבד, מורגשת היענות גבוהה מצד בעלי דירות בפרויקטים, כאשר בחלק מהפרויקטים החברה נבחרה רשמית על ידי הדיירים כיום. החברה רואה בהתחדשות העירונית תחום בעל פוטנציאל מהותי לצמיחה ארוכת טווח, והציבה לעצמה יעד אסטרטגי להרחיב ולהעמיק את פעילותה בתחום זה בשנים הקרובות.

למועד התשקיף, החברה מקדמת פרויקט אחד תחת תחום פעילותה זה, הנמצא בשלבי תכנון:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור	מספר יח"ד קיימות	מספר יחידות מבוקשות ^(ב)	שיעור הדיירים החתומים (מתוך סך הדיירים) סמוך למועד פרסום הדו"ח ^(א)	מועד תחילת ביצוע ההתחממות	מצב תכנוני	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים ^(ד)	הערות
האחדות כפר סבא	כפר סבא רחוב האחדות 6-8	50%	42	155	80%	25.5.23	עבר תנאי סף בוועדה המחוזית	2026	תנאי הסף לקראת הפקדה
רוטשילד 97 ראשון לציון	ראשון לציון בניינים רוטשילד 97 ו-השדה 4	100%	30	96	26%	28.10.25	טרם אושרה תב"ע	2027	במו"מ להסכם
זמנהוף בתים	זמנהוף 3,5,7 בתים	100%	37	100	0%	1.1.26	טרם אושרה תב"ע	2026	התקבלה הודעת זכייה
הלפר בתים	בתים בר שאול 6 ו-א 6	50%	36	108	0%	1.9.2025	תב"ע במסלול רשויות – מבואה צפונית בתים	2026	במו"מ להסכם

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור	מספר יח"ד קיימות	מספר יחידות מבוקשות ^(ב)	שיעור הדיירים החתומים (מתוך סך הדיירים) סמוך למועד פרסום הדו"ח ^(א)	מועד תחילת ביצוע ההחלטות	מצב תכנוני	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים (ד)	הערות
מתחם הבילויים	שרה אהרונסון-2, 10, רמת גן	50%	120	320	0%	1.12.2025	טרם אושרה תב"ע	2027	התקבלה הודעת זכייה
מתחם הלל סילבר	אבא הילל סילבר-58, 66 101-73, 107	100%	404	1858	0%	1.12.2025	טרם אושרה תב"ע	2027	התקבלה הודעת זכייה

הערות:

(*) הגילוי בטבלה הינו בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך בשו"ת 105-21. למועד פרסום התסקיף, החברה רואה בפרויקטים של התחדשות עירונית כפרויקטים "בעלי היתכנות", כהגדרת מונח זה בעמדה, ככל שמתקיימים בהם שני התנאים הבאים, באופן מצטבר: (1) הושגה הסכמה של למעלה מ-67% מבעלי הזכויות בפרויקט; (2) ישנה תב"ע מאושרת שחלה על הפרויקט. יצוין כי בטבלה לעיל כלולים גם פרויקטים שטרם מוגדרים כ"בעלי היתכנות" כאמור, אולם החברה רואה בהם כפרויקטים עתידיים שבאפשרותה יהיה לקדם. (*) בחלק מהפרויקטים אותם החברה מקדמת תידרש הגשת בקשה לאישור שינוי תב"ע כחלק מקידום הפרויקט.

(*) יובהר כי עד למועד שבו כלל הדיירים במקרקעי הפרויקט חתמו על ההסכם והתמלאו כלל התנאים המתלים הקבועים בו, אין לחברה זכויות במקרקעין עליהם יוקם הפרויקט.

המידע הכלול בסעיף זה, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ומציין פרויקטים שעלולים שלא להתממש, הואיל ופרויקטי התחדשות עירונית הינם פרויקטים ארוכים ומורכבים שנמשכים מספר שנים והוצאתם אל הפועל תלויה, בין היתר, בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, אישורים הקשורים למיסוי העסקה, הליכי תכנון מורכבים ותנאי שוק משתנים. בנוסף, קיימת אי-ודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים לאור הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט.

**6.8.8 מידע על אודות הערכות שווי "מהותיות" ו"מהותיות מאוד" של נכסי הנדל"ן להשקעה
ונכסי הנדל"ן היזמי של הקבוצה, בהתאם לתקנה 62 לתקנות פרטי תשקיף ותקנה 8
לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים**

למועד התשקיף, לחברה אין הערכות שווי "מהותיות מאוד" בהתאם לתקנה 8 לתקנות הדוחות.
למועד התשקיף, לחברה שלוש הערכות שווי "מהותיות" בהתאם לתקנה 8 לתקנות הדוחות – הערכת
שווי לנכס קניון רמי לוי + מודיעין (מרכז עינב); הערכת שווי לקניון עטרות; והערכת שווי לפרויקט
"שער דרום". לפרטים ראו סעיפים 6.7.28.1, 6.7.28.2 ו-6.8.4 לעיל.

6.8.9 מידע על אודות מעריך שווי מהותי מאוד

להלן יובאו פרטים אודות "מעריך שווי מהותי מאוד", כהגדרת מונח זה בעמדת רשות ניירות ערך.¹⁷
משרדי גרינברג אולפין ושות' וכן דוד ומנור סגל – שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "מעריכי השווי")
עורכים הערכות שווי עבור כלל נכסי החברה, בשווי כולל של כ-1.395 מיליארדי ש"ח, המהווה כ-47%
מסך נכסי החברה בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, ועל כן מוגדרים כמעריכי שווי
מהותיים מאוד, וזאת בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך המוזכרת לעיל.

השמאים במעריכי השווי הינם בעלי ניסיון ומומחיות משמעותיים בתחומי הנדל"ן היזמי והמניב
בישראל, המקנים להם את המיומנויות הדרושות לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. תנאי
ההתקשרות עם מעריכי השווי, החלים על כלל נכסי החברה המוערכים על ידם, בהתאם לסעיף 2
לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, מפורטים בהערכות
השווי המצורפות לפרק 10 לתשקיף זה. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של החברה ליום 30
ביוני 2025, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

החברה התחייבה לשפות את מעריכי השווי בגין כל תביעה שתסתיים בפסק דין סופי וחלוט נגדם בקשר
להערכות השווי, כתוצאה מנתונים שסופקו על ידי החברה ונמצאו שגויים ו/או לא מדויקים באופן
מהותי, ובתנאי שהערכת השווי בוצעה על פי סטנדרטים מקצועיים שמאיים מקובלים, בסבירות
ובשקידה ראויה, וכי החיוב אינו נובע מרשלנות מקצועית של מעריך השווי בעריכת הערכות השווי ו/או
מהערכות שגויות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב בהכנתה.

6.9 פעילויות נוספות שאינן מהוות תחום פעילות בחברה

הקבוצה, בהיותה קבוצה עסקית גדולה ומשמעותית, פועלת גם בתחומים נוספים אשר אף אחד מהם
אינו מוצג כמגזר בר-דיווח בדוחות הכספיים של החברה, ואינו מוגדר בפני עצמו כתחום פעילות. למועד
זה, לא קיימות לחברה פעילויות כאמור שהינן מהותיות לחברה.

¹⁷ עמדת סגל משפטית 105-30: "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות
מאוד לתאגיד" מיום 22 ביולי 2015, כפי שעודכנה ביום 26 באוגוסט 2015.

פעילות בתחום האנרגיה הירוקה:

החברה בוחנת ופועלת להקמת מערכות סולאריות בשטחי החברה, הקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים והתקנת מתקני אגירת חשמל בנכסים שהיא מחזיקה.

התוכניות העסקיות של החברה לשנים 2024 ו-2025 כללו יעד של קידום, תכנון, ייזום והקמה של מערכות סולאריות (פוטו-וולטאיות) להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות מבנים בבעלות הקבוצה.

במסגרת פרויקטים אלו, פועלת החברה באמצעות חברות בנות (רמי לוי אנרגיה ירוקה ורמי לוי טרינרג'י) וכן באמצעות שותפות ביג סולאר קסטינה. המודל העסקי שבו מתכננת החברה לבצע את הפרויקטים משתנה בהתאם לסוג הפרויקטים ולמידת המעורבות של הקבוצה בפרויקט – ייתכנו פרויקטים בהם הקבוצה תפעל במודל יזמות מלא, תקים באופן עצמאי מערכות סולאריות על נכסים שבבעלותה ותתפקד כיזם הפרויקט (כאשר מודל עסקי זה יאפשר לקבוצה לצבור ניסיון כיזמת בתחום הפעילות, אשר בשלב מאוחר יותר, ניתן יהיה להשתמש בו גם לטובת הצעת שירותים בתחום פעילות זה לגורמים חיצוניים); וייתכנו פרויקטים בהם הקבוצה תחליט לפעול במודל של שותפות, במסגרתו הקבוצה תשכיר נכסי נדל"ן ליזמים אחרים עבור דמי שכירות.

נכון למועד התשקיף, החברה השלימה את הקמתן והפעלתן של 10 מערכות סולאריות על גגות ושטחים הקיימים בנכסי החברה, כולל באמצעות חברות כלולות, המצויים בנכסים הבאים: עטרות, גוש עציון, קריית שמונה, מישור אדומים, מגרש 43 בשילת, אריאל, מרלוג, עפולה, ביג קסטינה ואילת. פעילות זו הניבה לחברה נכון ליום 31.12.2024 הכנסות של כ-661 אלפי ש"ח, לעומת כ-357 אלפי ש"ח ליום 31.12.2023.

עד ליום 31 בדצמבר 2024 נצברו לחברה עלויות להקמת המערכות הסולאריות בסך כולל של כ-5,413 ש"ח אשר מוצגות במסגרת סעיף הרכוש הקבוע של החברה בדוחותיה הכספיים.

להלן יפורט ריכוז נתונים ותחזיות החברה בקשר עם תחום האנרגיה המתחדשת:

EBITDA	עלות הקמה	הספק DC	
(חלק החברה) (מ' ש')	(חלק החברה) (מ' ש')		
1.3	6.2	4,567	פרויקטים סולאריים קיימים

EBITDA צפויה לשנת 2030	עלות הקמה מתוכננת	הספק DC חזוי	
(חלק החברה) (מ' ש')	(חלק החברה) (מ' ש')		
2.7	13.5	8,100	פרויקטים סולאריים בתכנון עתידי/פוטנציאלי

EBITDA צפויה לשנת 2030 (חלק החברה) (מ' ש')	עלות הקמה מתוכננת (חלק החברה) (מ' ש')	גודל מערכות KWP מתוכנן	
6.8	47.3	112,200	פרויקטים לאגירת ארגיה בתכנון עתידי / פוטנציאלי

EBITDA (חלק החברה) (מ' ש')	עלות הקמה (חלק החברה) (מ' ש')	מספר עמדות צפוי	
1	5.5	86	פרויקטים לעמדות טעינה בתכנון עתידי / פוטנציאלי

סה"כ EBITDA צפויה מפרויקטים בשנת 2030	11.8 מ' ש"ח
---------------------------------------	-------------

תחזיות החברה באשר לתחילת הפעלת המערכות הסולאריות הנוספות להפקת חשמל על הגגות וכן באשר להפעלת עמדות טעינה חשמליות כאמור לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התחזיות אינן ודאיות ועשויות בפועל להיות שונות, באופן מהותי, מהמפורט לעיל ומהמשתמע ממנו, בהתאם לאפשרויות הקמת המערכות הפוטו-וולטאיות בפועל ובהתאם לקבלת הקצאות מרשות החשמל.

חלק רביעי – מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה

6.10 רכוש קבוע ומתקנים

הרכוש הקבוע של החברה כולל בעיקר את המבנה המשמש למשרדי החברה, המהווה חלק ממבנה שבבעלות החברה ברחוב האומן 15 בירושלים, וכן מערכות סולאריות, עמדות טעינה, כלי רכב, ציוד וריהוט. ראו בעניין זה, ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

לקבוצה מתקנים סולאריים המותקנים על גבי גגות של מבנים שבבעלות החברה בישראל. המתקנים משמשים להפקת חשמל, אשר מסופק לחברת החשמל לישראל תמורת תשלום.

6.11 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן להשקעה והנדל"ן היזמי בישראל, החברה כפופה למגוון הוראות חוק ורגולציה, הכוללות בין היתר את דיני המקרקעין, חוקי התכנון והבנייה, חקיקה בנושאי איכות הסביבה, הוראות רישוי עסקים, תקנות הבטיחות בעבודה, חוקי התחרות העסקית וחקיקה בתחום הנזיקין.

בתחום הנדל"ן להשקעה – החברה, בתפקידה כבעלים, חוכרת או מנהלת נכסי מקרקעין, עלולה לשאת באחריות משפטית להפרות חוק המתרחשות בשטחי המקרקעין שבבעלותה או בחכירתה, ובהתאם לכך עשויה להידרש לשאת בעלויות הכרוכות בציות לדרישות החוק. עם זאת, מאחר שרוב נכסי החברה מושכרים לעסקים מסחריים שאינם מוגדרים כמפעלים מזהמים, ובהתחשב בהסדרי חלוקת האחריות בין החברה לשוכריה, החברה מעריכה כי חשיפתה לסיכונים הנובעים מרגולציית סביבה ואקלים ביחס לנכסים אלו אינה מהותית. למיטב ידיעת החברה ולפי הערכתה, נכון למועד פרסום התשקיף, לא קיימים סיכונים סביבתיים בעלי השפעה מהותית על החברה או כאלה שצפויים להשפיע עליה באופן מהותי בעתיד.

בתחום הנדל"ן היזמי – נכון למועד פרסום התשקיף, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות דרישות מהותיות מצד המשרד להגנת הסביבה בקשר עם פרויקטי המגורים "ויז'ן" (שער דרום), "נוף הרכס" והולילנד, מלבד דרישות סטנדרטיות הנדרשות במסגרת הליכי רישוי והוצאת היתרי בנייה. דרישות אלו כוללות הוראות בנוגע למניעת השפעות ומפגעים סביבתיים הנגרמים על ידי פרויקט הבנייה (כגון זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע), וכן אמצעי הגנה על הפרויקט ודייריו מפני מפגעים חיצוניים. דרישות אלו מוסדרות בדרך כלל במסגרת תכנית בניין עיר (תב"ע), היתר הבנייה והנחיות הרשויות המוסמכות. במקרים מסוימים, הרשויות עשויות לדרוש מהיזם התחייבות לשיפוי להבטחת פיצוי בגין נזקים שייגרמו כתוצאה ממפגעים סביבתיים, או לחלופין לדרוש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה טרם תחילת העבודות. תסקיר זה נועד להבטיח הגנה על הפרויקט ודייריו מפני גורמים חיצוניים כגון משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קרבה למתקני אשפה או תשתיות חשמל וכדומה. בנוסף, עם השלמת הקמת פרויקט, כתנאי לקבלת אישור אכלוס (טופס 4) מהרשות המקומית, היזם עשוי להידרש להוכיח עמידה בכל הדרישות הסביבתיות הרלוונטיות.

במהלך השנים האחרונות, לא התרחש אירוע או עניין הקשור בפעילות החברה אשר גרם או היה עלול לגרום לפגיעה מהותית בסביבה, וכן לא אירע כל אירוע סביבתי שהשפיע באופן מהותי על החברה. עד למועד פרסום התשקיף, החברה לא הייתה מעורבת בהליכים משפטיים או מנהליים מהותיים בנושאי איכות הסביבה, בין אם כצד ישיר ובין אם באמצעות נושאי משרה בכירה בה. בנוסף, החברה לא נדרשה להכיר בהוצאות מהותיות או לבצע הפרשות כספיות משמעותיות בדוחותיה הכספיים בגין סיכונים סביבתיים כלשהם.

מדיניות החברה מתמקדת בציות מלא להוראות ולדרישות החוק החלות עליה, ולצורך כך החברה משקיעה משאבים מתאימים. עם זאת, להערכת החברה, היקף המשאבים המושקעים בתחום זה אינו מהותי לפעילותה העסקית. במבט לעתיד, החברה מחויבת להמשיך ולהכיר בחשיבות הערכה וניהול של סיכונים סביבה ואקלים מהותיים כחלק אינטגרלי ממערך ניהול הסיכונים הכולל שלה. החברה מתכננת לבחון את הצורך בביצוע סקר מקיף של סיכונים סביבה ואקלים ולשקול אימוץ נהלים פנימיים בתחום זה, תוך הסתייעות ביועצים מקצועיים חיצוניים ככל שידרש.

לצד ניהול החשיפות המשפטיות הכרוכות בציות לדיני סביבה ואקלים, החברה מייחסת חשיבות רבה לשילוב שיקולים סביבתיים ואקלימיים כחלק אינטגרלי מאסטרטגיית הפעילות העסקית שלה. במסגרת זו, החברה מקדמת מספר יוזמות, ביניהן: ניצול יעיל של נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות לייצור חשמל נקי ומתקני אגירת אנרגיה; אימוץ תקני בנייה ירוקה בפרויקטים היזמיים שהיא מפתחת; וכן יוזמות נוספות התומכות בקיימות סביבתית ובהפחתת טביעת הרגל הפחמנית של פעילותה.

6.12 מגבלות ופיקוח החלים על פעילות התאגיד

6.12.1 כפיפות הפעילות לחוקים שונים החלים על פעילות החברה

החברה כפופה להוראות חוק החברות ולתקנות שהותקנו מכוחו, והחל ממועד פרסום התשי"ב, כתאגיד מדווח, היא תהיה כפופה גם להוראות חוק ניירות ערך ולתקנות שהותקנו מכוחו.

על פעילות החברה בתחום הנדל"ן חלות מגבלות רגולטוריות מגוונות, ובכלל זה: הוראות דיני התכנון והבנייה, דיני המקרקעין וחקיקת מקרקעי ישראל, מיסוי מקרקעין (ממשלתי ומקומי), מיסוי עירוני, רישוי עסקים, רישוי קבלנים, דיני איכות הסביבה, דיני נגישות לאנשים עם מוגבלויות, דיני תחרות, דיני הגנת הפרטיות, דיני הגנת הצרכן, דיני בטיחות וגיהות בעבודה, חוקי עזר עירוניים וכן דיני עבודה, לרבות בקשר עם העסקת קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון.

בפרט, פעילות החברה כפופה, בין היתר, לחוקים הבאים והתקנות שהותקנו מכוחם: חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק המכר, התשכ"ח-1968, חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, פקודת הנזיקין [נוסח חדש], התשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה ולדיני עבודה.

בתחום הנדל"ן להשקעה, החברה כפופה גם להוראות חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 וכן לתקנות הנוגעות לאחזקת מבנים ובטיחותם.

בתחום הנדל"ן היזמי, החברה כפופה, בנוסף, לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 וכן להנחיות מנהל התכנון והוועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ובנייה.

בתחום המלונאות, החברה כפופה גם לחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976, תקנות שירותי תיירות (בתי מלון) וכן להנחיות משרד התיירות ומשרד הבריאות.

בתחום ההתחדשות העירונית, החברה כפופה גם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, וחקיקת המיסוי הרלוונטית, וכן לרפורמות בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות במסגרת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021.

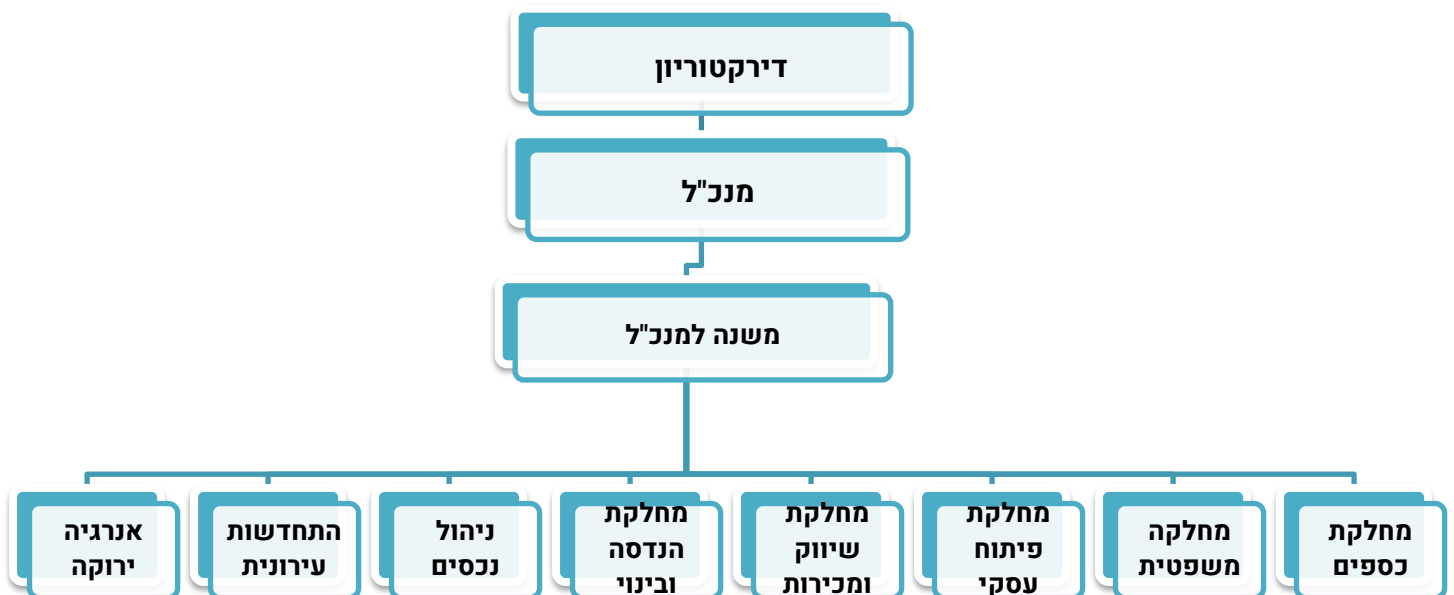
בתחום האנרגיה המתחדשת (גגות סולאריים ועמדות טעינה) הוראות החוק המרכזיות שחלות על החברה הינן חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996; כללי משק החשמל (אמות מידה לרמה, לטיב ולאיכות השירות שנותן ספק שירות חיוני), התשע"ח-2018; אסדרות רשות החשמל; תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014.

6.12.2 החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות

נכון למועד פרסום התשקיף, קבוצת רמי לוי נכללת ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים המפורסמת על ידי הוועדה לצמצום הריכוזיות, וזאת בשל מחזור המכירות הקובע שלה העולה על הרף הכספי שנקבע בחוק. בהתאם לכך, החברה וכן חברות אחרות בשליטת רשת שיווק השקמה, לא יוכלו לשלוט בגוף פיננסי משמעותי (כהגדרתו בחוק הריכוזיות), ולא להחזיק באמצעי שליטה בגוף כאמור מעבר לשיעורים המותרים, כמפורט בחוק הריכוזיות. נכון למועד פרסום התשקיף, החברה עומדת בהוראות חוק הריכוזיות.

6.13 הון אנושי

תרשים המבנה הארגוני בקבוצה



מצבת עובדים ונותני שירותים לקבוצה

למועד התשקיף מועסקים בקבוצה, לא כולל חברות ניהול נכסים, כ-23 עובדים. להלן פירוט מצבת ההון האנושי בחברה:

31.12.2023	31.12.2024	31.3.2025	
2	2	2	הנהלה בכירה
4	4	5	כספים
3	3	3	פיתוח עסקי, שיווק ומכירות
2	2	2	הנדסה
3	3	3	משפטי
-	3	3	התחדשות עירונית
-	2	2	אנרגיה ירוקה
2	3	3	אחרים
16	22	23	סה"כ

שינויים מהותיים ושינויים מבניים במצבת העובדים בקבוצה

בין השנים 2023 ועד למועד התשקיף לא בוצעו שינויים מהותיים במצבת העובדים בקבוצה.

שינויים מבניים, תוכניות התייעלות וקיצוצים במצבת כוח האדם

בשנת 2024 הוקמו יחידות ייעודיות בחברה בתחום ההתחדשות העירונית והאנרגיה הירוקה.

תלות באנשי מפתח

להערכת החברה אין לה תלות מהותית בנושא משרה בכירה מסוים או עובד מסוים.

השקעה באימונים והדרכה

חברות הקבוצה עורכות לעובדים במחלקות השונות הדרכות והכשרות מקצועיות בהתאם לתחומי עיסוקם. בנוסף, העובדים בקבוצה עוברים הדרכות והעשרות הנדרשות על פי חוק כגון הדרכות בנושאי בטיחות, איכות הסביבה ומניעת הטרדות מיניות. ההוצאות בגין הכשרות וההדרכות לעובדים הינן בהיקף זניח לקבוצה.

תנאי העסקה ותגמול עובדים ונושאי משרה

עובדים – עובדי הקבוצה זכאים לשכר ולתנאי עבודה ותנאים סוציאליים כמתחייב על פי כל דין, לרבות לגבי ימי חופשה, מחלה, הבראה, הפרשות לקרן פנסיה וכיו"ב.

נושאי משרה – לפרטים על אודות תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה הבכירה בחברה ראו פרק 8 לתשקיף. אודות מדיניות התגמול שאימצה החברה, אשר תיכנס לתוקפה עם ובכפוף להשלמת ההנפקה נשוא תשקיף, זה ראו נספח א' לפרק 8 לתשקיף.

למועד התשקיף, לא מוקצות אופציות לעובדים בחברה מכוח תוכנית אופציות.

6.14 הון חוזר

להלן יפורט בתמצית הרכב ההון החוזר של החברה לימים 31.12.2024, 31.3.2025 ו-30.6.2025:

הון חוזר	התחייבויות שוטפות	נכסים שוטפים	
(27,851)	560,820	532,969	31.12.2024
(104,908)	638,817	533,909	31.3.2025
(75,156)	650,588	575,432	30.6.2025

ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נכון ליום 30.6.2025 הינו כ-(262,081) אלפי ש"ח. יצוין כי הגרעון נובע מהלוואות בעלים והלוואות המועמדות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים שהחברה צופה בוודאות גבוהה שיוארכו ואף יועמדו לזמן ארוך. להלן הסבר למהות ההבדל בין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים לבין ההון החוזר:

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
220,792	(354,640)	575,432	נכסים שוטפים
482,873	(167,715)	650,588	התחייבויות שוטפות
(262,081)	(186,925)	(75,156)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נכון ליום 31.12.2024 הינו כ-(225,791). יצוין כי הגרעון נובע מהלוואות בעלים והלוואות המועמדות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים שהחברה צופה בוודאות גבוהה שיוארכו ואף יועמדו לזמן ארוך. להלן הסבר למהות ההבדל בין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים לבין ההון החוזר:

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
196,043	(336,926)	532,969	נכסים שוטפים
421,834	(138,986)	560,820	התחייבויות שוטפות
(225,791)	(197,940)	(27,851)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

6.15 השקעות בחברות בנות וחברות קשורות

נכון למועד התשקיף, למעט החברה, אין מחזיק בלמעלה מ-25% מהון המניות המונפק והנפרע או מזכויות ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בנות ו/או קשורות מהותיות של החברה. לפרטים אודות תאגידים וחברות בנות ו/או חברות קשורות מהותיות בהן מחזיקה החברה ראו סעיפים 6.1.2, וכן תיאור לאורך פרק 6 על אודות נכסים המוחזקים בחברות בנות ו/או כלולות.

6.16 מימון

כללי – החברה מממנת את פעילותה מהון עצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, וכן מאשראים מגורמים בנקאיים ושאינם בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה התחייבויות פיננסיות בסך של כ-666 מיליון ש"ח, מתוכן סך של כ-448 מיליון ש"ח הלוואות מתאגידים בנקאיים.

הסכמי מימון מהותיים – ליום 30.6.2025 אין לחברה הסכם מימון המהווה "אשראי מהותי" של החברה בהתאם לעמדה משפטית 104-15 של רשות ניירות ערך (אשראי בר דיווח). לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים אודות הסכמי ליווי ספציפיים בנכסי החברה ראו סעיפים 6.8.4 – 6.8.6 לתשקיף זה.

שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית – להלן מובא פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית להלוואות החברה שהיו בתוקף בתקופת הדוח, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי, תוך הפרדה בין אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

אשראי לזמן קצר		אשראי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)		
ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	
6.10%	6.27%	6.55%	6.75%	תאגידים בנקאיים

מגבלות על החברה בקבלת אשראי – נכון ליום 30.6.2025 ולמועד התשקיף, אין לחברה מגבלות ספציפיות בקבלת אשראי.

מסגרות האשראי של התאגיד – למועד התשקיף לחברה מסגרות אשראי שוטפות בגובה 185 מיליוני ש"ח ומסגרות אשראי לליווי פרויקטים בסך 380 מיליוני ש"ח, שמתוכה נוצל ליום 30.6.2025 סך של 162 מיליוני ש"ח בגין מסגרות שוטפות וסך של 165 מיליוני בגין מסגרת ליווי פרויקט. למועד התשקיף נוצל 182 מיליוני ש"ח בגין מסגרת אשראי שוטפת וסך של 192 מיליוני ש"ח בגין ליווי פרויקטים.

הערכת החברה לגבי צורך בגיוס מקורות לשנה הקרובה – ליום 30.6.2025 היתרות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה (מזומנים, פיקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים), הן בהיקף של כ-193 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה יתרות מסגרת אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של כ-216 מיליון ש"ח. החברה נוהגת לגייס מעת לעת את המימון הדרוש לה לצורך הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון באמצעות מימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת. להערכת החברה, היא לא תידרש לגיוס מקורות נוספים על תמורת ההנפקה לצורך כיסוי יעדי ההנפקה נשוא תשקיף זה או לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים.

אשראי בריבית משתנה – לפרטים בדבר ריבית משתנה בהלוואות ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. הריבית המשתנה מבוססת על שיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח.

ערביות – למידע אודות ערבויות שהעמידה החברה בקשר עם התחייבויות חברות בת, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

שעבודים – להבטחת חלק מהתחייבויותיה משעבדת החברה מעת לעת נכסים שונים. לפרטים בדבר נכסים של החברה המשועבדים כבטוחות ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

אשראי בר דיווח – הלוואות מהותיות בהתאם לעמדת סגל 104-15 ("אשראי בר דיווח") – למועד זה לחברה מסגרת אשראי אחת שעונה להגדרת אשראי בר דיווח בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך 104-15, העומדת למימון פרויקט שער דרום – להרחבה ראו סעיף 6.16 לעיל.

יצוין כי לחברה יתרות חו"ז מול החברה האם ר.ל. השקמה החזקות (שאינן בגדר הלוואה), העומדת נכון ליום 30.6.2025, על סכום של 199,835 אלפי ש"ח. כמפורט בעטיפת התשקיף וכן בפרק 5 לתשקיף, בכוונת החברה, בכפוף להשלמת ההנפקה, לפרוע את ההלוואה הנ"ל ולשקול נטילת הלוואה אחרת מגורם בנקאי תחתיה.

6.17 ביטוח

במסגרת פעילותה השוטפת, החברה (בעצמה או באמצעות חברות הקבוצה) מתקשרת במגוון פוליסות ביטוח, הכוללות בין היתר: ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי רכב, ביטוח אש וסיכונים טבע לנכסי החברה, וכן פוליסה לביטוח כספים. היקף הכיסוי הביטוחי נקבע בהתאם לאופי פעילות החברה, צרכיה הספציפיים, הסטנדרטים המקובלים בענף ודרישות החברה. בהתבסס על חוות דעת יועצי הביטוח המקצועיים של החברה, הנהלת החברה מעריכה כי מערך הביטוח הקיים מספק כיסוי נאות והולם את הסיכונים הביטוחיים העיקריים להם חשופה החברה, וזאת בהתחשב באופי פעילותה העסקית ובניסיון העבר שנצבר בחברה.

6.18 מיסוי

לפרטים על שיעור המס החל על החברה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים בדבר מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף ראו סעיף 2.11 בפרק 2 לתשקיף זה. למועד זה, החברה לא קיבלה דרישות בכתב לגבי דיוני מס, למעט בחברה כלולה אחת. כמו כן, בשנת 2025 חתמה החברה הסכם שומה חלקי עם מס הכנסה בעניין שומות הקשורות לשינוי ייעוד בפרויקט ויז'ן (שער דרום).

6.19 הסכמים מהותיים

להלן פירוט התקשרויות החברה בהסכמים מהותיים¹⁸ אשר החברה צד להם או זכאית מכוחם, שאינם במהלך העסקים הרגיל

6.19.1 הסכמים מול רשת שיווק השקמה – לחברה התקשרויות נפרדות ובלתי תלויות זו בזו בהסכמי שכירות מול רשת שיווק השקמה בנכסיה המניבים השונים. מערך התקשרויות זה

¹⁸ לעניין זה, החברה רואה כ"הסכם מהותי", הסכם שייצר בשנת 2024 או שצפוי לייצר בעתיד 5% או יותר מההכנסות או מהרווח המאוחד של החברה כפי שמופיעים בדוחות הכספיים (לא כולל חברות כלולות). הערכות החברה בעניין זה הינן בגדר "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, והן עשויות שלא להתממש, בין היתר בעקבות השפעות תוצאתיות של כלל פעילויות החברה על הדוח המאוחד, ועוד.

הינו מהותי בראיית החברה. החברה רואה בשני הסכמי השכירות הבאים עם רשת שיווק השקמה כהסכמי שכירות מהותיים: (1) הסכם השכירות שקיים בין החברה לבין רשת שיווק השקמה בנכס רמי לוי + תלפיות; (2) הסכם השכירות שקיים בין החברה לבין רשת שיווק השקמה בנכס עטרות. לפרטים ראו סעיפים 6.7.21 ו-6.7.27 לעיל, סעיף 8.7 בפרק 8 לתשקיף זה וכן האמור בביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

6.19.2 הסכם שיתוף במקרקעין בקרקע באופקים

ביום 16 בדצמבר 2021 נחתם בין החברה בע"מ לבין גיטי נדל"ן בע"מ הסכם מכר, במסגרתו רכשה גיטי נדל"ן 50% מהזכויות והחובות של רמי לוי במקרקעין המצויים באזור התעשייה שקד באופקים. המקרקעין כוללים שלושה מגרשים (מס' 306,304,302) בשטח כולל של כ-25,792 מ"ר, בהתאם לתנאי מכרז רשות מקרקעי ישראל, ובתמורה לסך של 19,344,000 ש"ח בתוספת מע"מ. במקביל, נחתם בין הצדדים הסכם שיתוף, אשר מסדיר את יחסי השותפות ביניהם במקרקעין ובפרויקט שיוקם עליהם. בהתאם להסכם, כל צד יחזיק ב-50% בלתי מסוימים במקרקעין, והצדדים יפעלו במשותף להקמת פרויקט מסחרי בניהול המשותף, באמצעות הנהלת שותפות בת שני נציגים (אחד מכל צד). ההחלטות בנוגע לניהול המקרקעין והפרויקט יתקבלו בהסכמה משותפת, כאשר לחברה שמורה זכות וטו בלעדית בנוגע למיקום והפעלת סופרמרקט בפרויקט. ההסכם מסדיר את מנגנוני המימון, ניהול כספים, חלוקת רווחים, מנגנון "BMBY" ליציאה מהשותפות, וכן מגבלות על העברת זכויות לצדדים שלישיים ללא הסכמה מראש.

6.19.3 הסכם שיתוף במקרקעין בקניון מבשרת

ביום 15 ביוני 2023 נחתם הסכם שותפות בין הוריון גולד השקעות בע"מ (להלן: "הוריון") לבין החברה, המסדיר את יחסי השותפות ביניהן בקשר עם קניון מבשרת אשר הוקם על ידן על גבי המקרקעין בחלקות 3 ו-4 בגוש 30469 במבשרת ציון. ההסכם מחליף הסכמי שותפות קודמים שנחתמו בין הצדדים בדצמבר 2007 ובמרץ 2013. על פי ההסכם, הצדדים הינם שותפים בחלקים שווים (50%-50%) בקניון מבשרת ובחברת הניהול המנהלת את הקניון, וכן בכל הזכויות, החובות וההתחייבויות בקשר עם המקרקעין, הקניון וניהולם. ההסכם קובע כי כל ההחלטות התפעוליות, הפיננסיות והאסטרטגיות יתקבלו על ידי הצדדים פה אחד. הצדדים נושאים במשותף, לפי יחס האחזקות, בכל העלויות, התשלומים, ההפסדים וההוצאות הנובעות מהמקרקעין והקניון, וזכאים באותו יחס לרווחים ולזכויות האחרות.

6.19.4 הסכם שיתוף במקרקעין במתחם הרכבת

הסכם השיתוף נחתם בירושלים בחודש מאי 2025 בין שלושה צדדים עיקריים: החברה, חברת הרכבת במושב בע"מ (להלן: "הרכבת במושבה") ואברהם מורדוך (להלן: "מורדוך"). ההסכם מסדיר את שיתוף הפעולה בין הצדדים בנוגע למתחם התחנה בדרך בית לחם בירושלים, הכולל שלוש חלקות עיקריות. מטרת ההסכם היא לקדם פרויקט בנייה רחב היקף במתחם, הכולל מלון, שטחי מסחר, מגורים ושימור מבנים, בהתאם לתב"ע מאושרת ולתוכניות עתידיות נוספות, תוך ניצול מלא של זכויות הבנייה במקרקעין. ההסכם קובע את יחס הזכויות של כל אחד מהצדדים במקרקעין ובפרויקט (החברה מחזיקה ב-23.23% מהזכויות, הרכבת במושבה יחד עם קרן בכספי בניה השקעות ואחזקות בע"מ מחזיקה ב-74.61% מהזכויות ומורדוך מחזיק ב-2.16% מהזכויות). ההסכם מסדיר כי זכויותיו של

מורדוך, וכן חלק מזכויות החברה (נכון למועד התשקיף, לאחר תאריך הדוח, עברו לבעל השליטה בחברה, מר רמי לוי, זכויות אלה, בשיעור של 3.31%, במסגרת הליך של חלוקת דיבידנד בעין – לפרטים נוספים ראו 6.4.1 לתשקיף זה), ייוחדו לרכיב המגורים בפרויקט, כאשר יתר הזכויות יתחלקו בין הרכבת במושבה והחברה בהתאם ליחס הזכויות ביניהם. ייחוד הזכויות וחישוב שוויין היחסי ייעשו על ידי שמאי מוסכם, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם השיתוף. מנגנון קבלת ההחלטות המרכזי בפרויקט מבוסס על מנהלת פרויקט, המורכבת משני נציגים – אחד מטעם החברה ואחד מטעם מורדוך. המנהלת מוסמכת לנהל את כל ההיבטים השוטפים של הפרויקט, לרבות כספים, התקשרויות, שיווק, תפעול וקבלת החלטות מהותיות.

6.19.5 הסכם שיתוף במקרקעין בגדרה

הסכם השיתוף נחתם ביום 26 בספטמבר 2024 בין החברה לבין 504 יזמות ונדל"ן בע"מ, ומסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בנוגע לפרויקט נדל"ן משותף במקרקעין בגדרה (גוש 2218, חלקות 301-302, מגרשים 90 ו-91). ההסכם נחתם במקביל להסכם מכר, במסגרתו רכשה רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מחצית מהזכויות במגרש 91 מ-504 יזמות ונדל"ן בע"מ, כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקים הצדדים בזכויות שוות (50% כל אחד) בפרויקט. ההסכם קובע כי כל צד אחראי למימון חלקו בפרויקט, לרבות הון עצמי ובטחונות, ללא ערבות הדדית, וכי כל ההכנסות, ההוצאות וההתחייבויות יחולקו בין הצדדים לפי חלקם היחסי. ניהול הפרויקט יתבצע במשותף באמצעות מנהלת פרויקט, כאשר החלטות מהותיות (כגון שינוי בזכויות, מימון, מכירה, התקשרויות חריגות) דורשות הסכמה פה אחד. ההסכם כולל מנגנונים למניעת העברת זכויות לצדדים שלישיים עד לקבלת טופס 4, זכות סירוב ראשונה, מנגנון "BMBY" ליישוב מחלוקות מהותיות, וכן הוראות לעניין דילול זכויות במקרה של אי-עמידה בהתחייבויות מימון.

6.19.6 תקנון התאגדות מגה אור רמי לוי בע"מ – כאמור לעיל, החברה הינה בעלת מניות (50%)

במגה אור רמי לוי בע"מ, שהינה חברה פרטית, המחזיקה בזכויות במספר נכסים מניבים. למועד התשקיף בעלת המניות הנוספת במגה אור רמי לוי בע"מ הינה מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "**מגה אור**"), אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה. בעלי המניות של מגה אור רמי לוי בע"מ, מתנהלים בהתאם להוראות תקנון התאגדות של מגה אור רמי לוי בע"מ אשר עיקריו יתוארו בתמצית להלן:

- א. הון המניות כולל מניות רגילות בלבד, המקנות זכויות בהון וזכויות הצבעה כמקובל;
- ב. העברת מניות על-ידי בעל מניות לצד ג' כלשהו כפופה לזכות סירוב ראשונה של יתר בעלי המניות, בהתאם להוראות הקבועות בתקנון ההתאגדות;
- ג. מניין חוקי באסיפת בעלי מניות הינו מספר בעלי המניות אשר מחזיקים, ביחד או לחוד, לא פחות מ-51% מהון המניות של החברה.
- ד. דירקטוריון מגה אור רמי לוי בע"מ ימנה ארבעה חברים כאשר כל החזקה ב-25% מההון המונפק של החברה תעניק למחזיק בה זכות למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה, לפטרו ולמנות אחר תחתיו. נכון למועד התשקיף, מכהן בדירקטוריון מגה אור רמי לוי בע"מ דירקטור אחד שהומלץ על ידי החברה ודירקטור אחד שהומלץ על ידי מגה אור.
- ה. מניין חוקי לקיום ישיבת דירקטוריון יתהווה אם נוכחים לפחות שני דירקטורים, מהם

אחד שמונה על ידי החברה ואחד שמונה על ידי מגה אור, כאשר כל ההחלטות בדירקטוריון יתקבלו פה אחד. בכל מקרה של קיפאון בקבלת החלטות, יהיו הצדדים רשאים לפנות לבורר.

6.20 פיתוח עסקי, שיווק והפצה

פעילות הפיתוח העסקי של החברה כוללת, בין היתר, התקשרות בהסכמים עם בעלי קרקעות, נכסים מניבים ומבנים המיועדים להשבחה, לצורך רכישתה, השכרה או פיתוח פרויקטים נדל"ניים, ולהרחבת הפעילות הקיימת באמצעות מינוף מערכות היחסים עם שותפים עסקיים.

פעילות השיווק של החברה כוללת, בין היתר, מאמצי פרסום, שיווק והפצה באמצעות משרדי תיווך ויועצי פרסום ברשתות החברתיות, וכן במדיה הכתובה, באתרי נדל"ן מובילים, באמצעות האינטרנט וכיו"ב. החברה נעזרת במתווכי נדל"ן ויועצים חיצוניים אשר תפקידם לאתר קרקעות, נכסים מניבים ופרויקטים פוטנציאליים להשקעה ולפיתוח, וכן שוכרים פוטנציאליים. להערכת החברה, אין לה תלות באף אחד מצינורות השיווק שלה, ולא צפויה עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפם.

בתחום הנדל"ן היזמי, החברה מפעילה מערך שיווק ומכירות פנימי, באמצעות מספר מודלים שיווקיים מתקדמים. האסטרטגיה השיווקית מתבססת על שלושה אפיקים עיקריים: התאמת תנאי תשלום אישיים ללקוחות, הצעת הלוואות בתנאים נוחים ("הלוואות קבלן"), ומבצעי קבלן נקודתיים המותאמים לצרכי השוק. בין המודלים הפופולריים ניתן למצוא את שיטת התשלומים המדורגת, דוגמת מודלים "80/20" או "85/15", בהם רוכשים משלמים אחוז מסוים בעת חתימת החוזה והיתרה בסמוך למסירה, וכן מודלים מימוניים ייחודיים כמו "הלוואות בלון" בהן החברה נושאת בעלויות הריבית. בשנת 2024 ועד למועד התשיעי, הרוב המוחלט של מכירות החברה בוצע באמצעות מודלי מימון אלו. עם זאת, חשוב לציין כי המודלים השיווקיים הללו מיושמים תוך שמירה על תנאים סטנדרטיים מקובלים בשוק, ואינם משפיעים באופן מהותי על היקפי המימון או על ההכנסות הכוללות של החברה, כאשר בשים לב ליחס המינוף הנמוך של החברה, ולאופי פעילותה (הכולל גם ובעיקר נדל"ן מניב), החברה סבורה כי שימוש במודלי שיווק אלו אינו מייצר סיכונים מהותיים בראייתה.

6.21 נכסים לא מוחשיים

הנכסים הלא מוחשיים העיקריים של החברה כוללים, בין היתר, סימן מסחרי של פרויקט ויז'ן שער דרום. הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים בגין הנכסים הלא מוחשיים אינם מהותיים לחברה.

החברה עושה שימוש בשם ובלוגו "רמי לוי השקמה נדל"ן". החברה רואה בשם ובלוגו כנכס בלתי מוחשי חשוב לקבוצה, יוצרים בידול לחנויותיה ולנכסיה, מהווים כלי לזיהוי הקבוצה ומעניקים לה ערך מוסף על פני מתחרים.

6.22 תחרות

ענף הנדל"ן המניב והיזמי בישראל מאופיין בתחרות עזה ודינמית המתקיימת לאורך כל השרשרת – מאיתור קרקעות ונכסים, דרך פיתוח ובנייה, ועד להשכרה וניהול שוטף. בשוק פועלים מגוון רחב של שחקנים, החל מחברות נדל"ן ציבוריות גדולות וקרנות ריט, דרך גופים מוסדיים ומשקיעים פרטיים, ועד ליזמים קטנים. התחרות מתעצמת באזורים שבהם היצע השטחים גדול והביקוש מוגבל, כאשר עיקרה נסוב סביב מחירי השכירות, מיקום הנכסים, תמהיל השימושים, איכות הבנייה והתחזוקה, ורמת השירות לשוכרים. מספר המתחרים בתחום הנדל"ן המניב והיזמי הוא גדול, ולא ניתן להעריך במדויק את נתח השוק של החברה ואת מעמדה בשוק.

למתחרי החברה עשויים להיות יתרונות, לרבות גישה למקורות הון ומימון, יתרונות לגודל, מוניטין מבוסס וקשרים עסקיים ענפים. יתרונות אלו מאפשרים להם להשיג מימון בתנאים אטרקטיביים, לרכוש נכסים במחירים תחרותיים ולהציע תנאי שכירות גמישים יותר. החרפת התחרות בענף עלולה להוביל לשחיקה בדמי השכירות, עלייה במספר הנכסים הפנויים, הארכת משכי הזמן להשכרת שטחים והגדלת עלויות השיווק. בתחום היזמי, התחרות המוגברת עלולה להביא לעליית מחירי הקרקעות, לשחיקה במרווחי הרווח היזמי ולהארכת תקופות המכירה של יחידות בפרינקטים.

החברה פועלת באופן מתמיד לחיזוק יתרונותיה התחרותיים באמצעות מספר אסטרטגיות מרכזיות. ראשית, החברה מתמקדת באיתור ורכישת נכסים במיקומים אסטרטגיים בעלי נגישות גבוהה וחשיפה לקהלי יעד רחבים. שנית, החברה שואפת לבנות פורטפוליו מגוון עם פריסה ארצית רחבה של נכסי נדל"ן מניב, המאפשר פיזור סיכונים. שלישית, החברה פועלת למיקסום פוטנציאל הנכסים שברשותה באמצעות תכנון יעיל, ניצול זכויות בנייה והתאמת תמהיל השימושים לביקושי השוק.

להערכת הקבוצה, לקבוצה שני יתרונות תחרותיים משמעותיים: (1) נכסים מניבים רבים של החברה מושכרים לרשת שיווק השקמה, שהינה צד קשור לחברה, לתקופות זמן ארוכות. רשת שיווק השקמה הינה שוכר בעל איתנות פיננסית ותזרים מזומנים באופן המעניק לחברה ביטחון בקבלת דמי השכירות ממנה באופן שוטף ויציב; (2) יחסי המינוף של החברה נמוכים, באופן המקטין את חשיפות הקבוצה להרעה בתוצאות פעילותה כתוצאה מהשפעות מימון.

לאור האמור לעיל, החברה מעריכה כי למרות התחרות העזה בענף, האסטרטגיה העסקית שלה והיתרונות התחרותיים שפיתחה, מציבים אותה בעמדה טובה להמשיך ולהתפתח בשוק הנדל"ן המניב והיזמי בישראל.

6.23 הליכים משפטיים

לפרטים על אודות הליכים משפטיים תלויים ועומדים, אשר החברה היא צד להם, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

6.24 יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה ממשיכה לראות את עיקר עיסוקה בתחום הנדל"ן המניב ביעודים המוגדרים מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים, לצד המשך פיתוח תחום הפעילות של הנדל"ן היזמי למגורים, כמפורט להלן.

בתחום הנדל"ן להשקעה – החברה תפעל למיצוי הפוטנציאל הגלום בנכסי הנדל"ן להשקעה אותם היא מחזיקה, לרבות בדרך של שיפור חוזי השכירות, ההכנסות והרווחים מהנכסים, הקמת נכסי נדל"ן להשקעה נוספים, הוספת שימושים, ייעודים, זכויות והגדלת אחוזי בנייה (בהתאם למגבלות הקיימות בנכסים) ועוד. כמו כן, בראייה ארוכת טווח, החברה רואה כיעד מבחינתה בניית תמהיל שוכרים רחב והפחתת התלות ברשת שיווק השקמה כשוכר עוגן יחיד.

בתחום הנדל"ן היזמי – החברה תמשיך לפעול לטובת הוצאה לפועל של פרויקטי בנייה, וכן לאיתור קרקעות ופרויקטים פוטנציאליים נוספים לייזום ופיתוח, כולל בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים). בצד זאת, החברה רואה כמנוע צמיחה אפשרי משמעותי את כניסתה לתחום ההתחדשות העירונית, בעיקר באזור ירושלים והסביבה.

בצד פעילויות הליבה, בכוונת החברה להתפתח בתחום האנרגיה הירוקה, וזאת בין היתר, באמצעות הקמת גגות סולאריים על המבנים שבבעלותה, במטרה לתרום ליצירת אנרגיה נקייה ומקיימת. כמו כן, החברה תבחן אפשרויות להרחיב את התשתיות שלה באמצעות התקנת עמדות טעינה לרכבים

חשמליים. אסטרטגיה זו תספק לחברה הזדמנויות לצמיחה ולפיתוח בתחום האנרגיה הירוקה.

6.25 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

במהלך השנה הקרובה, בכוונת החברה להמשיך ולפעול למימוש האסטרטגיה שתוארה לעיל. החברה צופה להשלים את הקמתו של הפרויקט באופקים (שאינו מהותי), המוגדר "נדל"ן להשקעה בהקמה", וכן להמשיך ולקדם את הקמתם של יתר הפרויקטים המוגדרים כ"נדל"ן להשקעה בהקמה" וכ"נדל"ן יזמי בהקמה". בנוסף, וכאמור לעיל, החברה תמשיך לעסוק בהשבחת חלק מנכסיה המצויים בהליכי תכנון שונים, במטרה להוסיף זכויות ושימושים חדשים לנכסיה.

הערכות החברה המפורטות בשני הסעיפים האחרונים, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, והן עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בסביבה המקרו-כלכלית, התפתחויות בענף הנדל"ן, ועוד.

6.26 גורמי סיכון

להערכת החברה, בפעילותה של החברה ישנה חשיפה, בעיקר, לגורמי הסיכון המפורטים להלן. הערכת החברה משקללת את היקף הסיכון הגלום בגורם הסיכון ואת ההסתברות להתרחשותו, למיטב הבנתה למועד התשיף.

המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות, בין היתר, על ניסיון העבר, היכרות החברה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה ביחס להתפתחות הכלכלית והמשקית של המשק בכלל והחברה בפרט. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות לעומת הערכות החברה, בין היתר בשל גורמים שאינם בהכרח בשליטתה. כמו כן, החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון כאמור, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכת החברה.

6.26.1 סיכונים מאקרו-כלכליים ופיננסיים

6.26.1.1 מצב המשק – פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן מושפעת בין היתר מהמצב הכלכלי במשק הישראלי, ובתוך כך משינויים בצמיחה במשק, יוקר המחיה, עליית מחירי הריביות למימון ולמשכנתאות ועוד. שינויים לרעה בפרמטרים אלו, עלולים להוביל לירידה בביקוש לדירות ולשטחים מסחריים ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה, הן בתחום הנדל"ן להשקעה והן בתחום הנדל"ן היזמי.

6.26.1.2 מצב ביטחוני – המצב הביטחוני והמדיני בישראל עלול להשפיע על המשק הישראלי בכלל, ועל ענף הנדל"ן בפרט, כתוצאה מירידה בביקוש לנכסים מניבים והאטה במכירת דירות. עם זאת, יצוין כי היות שחלק משמעותי מנכסיה של החברה מושכר לרשת שיווק השקמה, אשר ממשיכה לפעול באופן רציף גם בעתות מלחמה, עשויה להקטין את חשיפתה של החברה בנדון.

6.26.1.3 ריבית ואינפלציה – עליית שיעור הריבית במשק עשויה להשפיע על עלויות גיוס כספים עתידי של החברה, במידה והחברה תידרש לו לפי היקף ההשקעה בפרויקטים עתידיים. בהתאם, החברה תשקול את שיעורי התשואה בפרויקטים כאמור, על מנת שיגלמו את השינויים בעלויות המימון. כמו כן, הסכמים מול קבלנים מבצעים בפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי בחלק מהמקרים הינם צמודי מדד, ועל כן עלייה במדד [מדד מחירים לצרכן או תשומות?] עלולה להגדיל את הוצאות החברה ולהשפיע על רווחיות הפרויקטים.

6.26.1.4 סיכוני סייבר – במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים. מתקפת סייבר שמטרתה חדירה או פגיעה במערכות החברה, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום נזקים לחברה, לרבות פגיעה ברצף הפעילות, אובדן מידע או דליפת מידע עסקי רגיש והוצאות לשיקום המערכות.

6.26.2 סיכונים ענפיים

6.26.2.1 האטה בשוק הנדל"ן מניב – ענף הנדל"ן המניב בישראל עלול להיות מושפע מאירועי מאקרו, משינויים בביקושים, ממדיניות ממשלתית ומוניציפלית בתחומי התכנון והבנייה, ועוד. שינויים אלו עלולים להוביל לפגיעה בפעילות ובתוצאות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה, לפגוע באופן מהותי בשווי ההון של נכסיה ועוד.

6.26.2.2 שינויים לרעה בשווי נכסי נדל"ן – נכסי הנדל"ן להשקעה מוצגים בדוחות החברה על פי השווי ההון שלהם בהתאם להערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. שינויים בשווי ההון נקפים לדוח רווח והפסד, ובשל כך הם עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

6.26.2.3 סיכונים יזמיים (נדל"ן יזמי) – פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי כרוכה בסיכונים יזמיים רבים, כגון אי השלמת פרויקטים במועדים ובלוחות זמנים שנקבעו, אי קבלת אישורים והיתרים, ביצוע שונה מהתכנון שבוצע לפרויקט, קשיים בשיווק הפרויקטים ועוד. כל אלו עלולים להשפיע באופן מהותי על הערכות החברה ביחס לרווחיות הפרויקטים בתחום זה.

6.26.2.4 שינויים רגולטוריים – שינויים משמעותיים בחקיקה וברגולציה, לרבות בקשר עם היתרי בנייה, שינויים בתקנים ובחקיקת חוקי עזר עירוניים, הצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות, לרבות בתחום אישור תוכניות בניין עיר (תב"ע), ועיכובים בקבלת אישורים מהרשויות או אי קבלתם, עלולים להשפיע באופן מהותי על תוצאות החברה.

6.26.2.5 שינויי מיסוי – שינויים בשיעורי המס החלים על פעילות החברה בתחום הנדל"ן, לרבות במסגרת רכישה, מכירה או החזקת נדל"ן, עלולים לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

6.26.2.6 זמינות כוח אדם – מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעמם מתקשרת החברה מעת לעת, לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבו ובמקביל לגרום לייקור עלויות העבודה, באופן שעלול לפגוע בתוצאות החברה.

6.26.2.7 אירועים סביבתיים ורעידות אדמה – אירועים סביבתיים משמעותיים, וכן רעידות אדמה, עלולים להוביל לנזקים מהותיים לנכסי החברה, בין היתר בשל אובדן הכנסות. למועד התשקיף, החברה מבטחת את נכסיה מפני סיכון של רעידת אדמה, בתנאים מקובלים בפוליסות מסוג זה.

6.26.3 סיכונים ייחודיים לחברה

6.26.3.1 תלות בשוכר – רשת שיווק השקמה הינה שוכר עיקרי של החברה. סיום ההתקשרות עם שוכר זה עלול להביא בטווח הקצר לאובדן הכנסות משמעותי, ולפגיעה מהותית בתוצאות החברה (וייתכן אף בשווי ההון של נכסיה). יצוין, בהקשר זה, כי רשת שיווק השקמה הינה חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, כאשר אישור התקשרות עם החברה, לרבות ההתקשרויות בהסכמי השכירות עמה, טעונים אישורים מיוחדים באורגני רשת שיווק השקמה (ושל החברה).

השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	סיכון	
	X		מצב המשק	סיכונים מאקרו-כלכליים ופיננסיים
		X	מצב ביטחוני	
	X		סיכון ריבית ואינפלציה	
		X	סיכוני סייבר	סיכונים ענפיים
	X		האטה בשוק הנדל"ן המניב	
	X		חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן	
	X		סיכונים יזמיים	
	X		שינויים רגולטוריים	
		X	שינויי מיסוי	
	X		זמינות כוח אדם	
	X		אירועים סביבתיים ורעידת אדמה	
X			תלות בשוכר עוגן – רשת שיווק השקמה	
				סיכוני החברה

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2024 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

דירקטוריון רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 וכן לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות הדוחות.

המידע המובא בדוח זה כולל הערכות שהן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. כך, בין היתר, הערכות החברה בעניין קידומם של פרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה בהקמה או בתחום הנדל"ן היזמי עשויות להיות כרוכות בפעולות מגוונות ובתהליכים ארוכי טווח, לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן, הצלחה שיווקית וכיו"ב. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל שהחברה מקדמת יצאו לפועל ו/או שתרומתם לתוצאות החברה תתאם את ציפיות החברה. באותו האופן, הערכות החברה באשר להשפעות אפשריות של מצב ביטחוני ומאקרו-כלכלי, עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים ומהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא. כמו כן, אומדנים והערכות של החברה, בין היתר בעניין מדדי ביצוע מייצגים (כגון NOI מייצג) או התפתחות עתידית בהם, מבוססים על הערכות הנהלה, שאין ודאות כי תתממשנה בפועל.

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

כללי 1.

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב והיזמי בישראל. נכון למועד תשקיף זה, החברה מדווחת על שני מגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים: תחום הנדל"ן להשקעה ותחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים. בנוסף, החברה פועלת בתחומים נוספים לא מהותיים, שאינם מוגדרים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 וכן סעיף 6.2 לתשקיף.

בתחום הנדל"ן המניב, החברה מנהלת עשרות נכסי נדל"ן בכל רחבי הארץ בתחום המסחרי (מרכזי מסחר, קניונים, מרכזים המושכרים לרשתות קמעונאות מזון וסופרים – שבמרכזם רשת שיווק השקמה ועוד), בתחומי הלוגיסטיקה והתעשייה (מרכזים לוגיסטיים, מחסנים, שטחי תעשייה, מגרשים ועוד), ובתחומים אחרים (יחידות דיור, משרדים, מלונאות ונכסים נוספים). כמו כן, החברה ממשיכה להקים ולפתח מרכזים מסחריים נוספים בפריסה ארצית רחבה.

בתחום הנדל"ן היזמי, החברה מקדמת הליכי תכנון וייזום של פרויקטים, לרבות קידום תב"עות להשבחה ושינוי ייעוד של קרקעות שנרכשו לאורך השנים על ידי החברה ורכישת קרקעות ביעודי נדל"ן שונים. יעדי החברה ארוכי הטווח הינם להמשיך לפתח, לנהל, ליזום ולהרחיב את פעילותה העסקית, בהקמה וניהול נכסים ביעודי הנדל"ן לבניית מגורים. בנוסף, החברה פועלת לאיתור, ייזום והוצאה לפועל של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. במסגרת אסטרטגיית הצמיחה והרחבת תחומי פעילותה, החברה החלה לפעול באופן ממוקד להרחבת התחום. החברה רואה בהתחדשות העירונית תחום בעל פוטנציאל מהותי לצמיחה ארוכת טווח, והציבה לעצמה יעד אסטרטגי להרחיב ולהעמיק את פעילותה בתחום זה בשנים הקרובות. תחום ההתחדשות העירונית יחד עם המשך רכישת והשבחת קרקעות למגורים מהווים מנוע צמיחה בתחום הנדל"ן למגורים בחברה. החברה תמשיך בבחינה עתידית של הזדמנויות חדשות, ובנייה של פרויקטים ברחבי המדינה וזאת לצד השבחת האתרים הקיימים.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך על ידי החברה. לאחר השלמת רישום ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ככל שתושלם, תהפוך החברה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

2. התפתחויות מהותיות בתקופת הדוח

מצב ביטחוני – לניתוח המצב הביטחוני, לרבות השפעות "מלחמת חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6.1 בפרק 6 לתשקיף זה. בתמצית יצוין, כי למועד התשקיף, המצב הביטחוני לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה, כאשר הכנסותיה משוכרים נותרו ללא השפעה מהותית; ובדומה, לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, כאשר הליכי התכנון והביצוע בפרויקטים אותם החברה מקדמת המשיכו כמתוכנן.

מצב מאקרו-כלכלי ומגמות ענפיות – לניתוח מדדים מאקרו-כלכליים ומגמות ענפיות, והשפעתם האפשרית על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6.2 בפרק 6 לתשקיף זה. בתמצית יצוין, כי סביבת הריבית הגבוהה, וכן העלייה במדדי תשומות הבנייה, השפיעו או עלולים להשפיע במידה מסוימת על עלויות המימון והבנייה של החברה בפרויקטים היזמיים שאותם החברה מקדמת, אף שיצוין כי יחס המינוף של החברה, העומד נכון ליום 31.3.2025 על 34% (כולל חו"ז בעלים והלוואת מיעוט) ו-23% (לא כולל חו"ז בעלים והלוואת מיעוט), נמוך באופן יחסי. למועד זה, קיימת אי-ודאות מסוימת בענף הנדל"ן היזמי, באשר לקצב מכירת דירות בפרויקטים, בשים לב למגמות הכלליות בענף, אולם החברה מעריכה כי תעמוד בקצב מכירת הדירות בהתאם להערכותיה בפרויקטים השונים.

תחום הנדל"ן להשקעה –

נכון ליום 31.3.2025, תחום פעילות זה כולל 25 נכסי נדל"ן מניב המוחזקים במישרין על ידי החברה או על ידי חברות בנות (מאוחדות 100%) בהיקף כולל של 96.4 אלפי מ"ר בנוי (החברה מחזיקה בכלל הנכסים באופן מלא);¹ ו-23 נכסי נדל"ן להשקעה שהינם נדל"ן להשקעה בהקמה או עתודות קרקע בהיקף כולל של 216 אלפי מ"ר זכויות בנייה (חלקה היחסי של החברה).² בנוסף, לחברה אחזקות בחברות כלולות, המחזיקות אף הן בנכסי נדל"ן להשקעה, בהיקף כולל של 26.4 אלפי מ"ר (חלקה היחסי של החברה), במספר נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, וכן ב-3 עתודות קרקע בהיקף כולל של כ-61.5 אלפי מ"ר זכויות צפויות (חלקה היחסי של החברה).

במהלך תקופת הדוח חל גידול בשווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה – כאשר השווי הכולל של נכסי הנדל"ן להשקעה (לפי 100%; מאוחד, לא כולל חברות כלולות), בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, נכון ליום 31.3.2025, עומד על סך של 1,807,689 אלפי ש"ח, וזאת לעומת סך של 1,656,025 אלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2024.³ עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בהתקדמות התכנונית והשבחות בזכויות החברה במקרקעין על בסיס תוכניות שאושרו בסך של כ-115 מיליון ש"ח, עליית דמי שכירות הנהוגים בנכסי החברה; ועדכון רכיב שווי כתוספת דמי שכירות מפדיון בהתבסס על הסכמי שכירות קיימים, והיא מיוחסת בעיקר לנכסים המצרפיים וחלק מבין הנכסים המהותיים של החברה (כאשר לא חל שינוי מהותי בשווי ההון של נכסי הנדל"ן המניב של החברה המוגדרים כ"מהותיים מאוד" – קניון רמי לוי + מודיעין וקניון עטרות).

¹ "חלקה היחסי של החברה" בשטחים מחושב כמכפלת שיעור ההחזקה של החברה בנכס (במישרין או בעקיפין באמצעות שיעור החזקה בחברה בת או בחברה כלולה) בשטח הנכס.

² למבנה ההחזקות של החברה בנכסים ראו סעיף 6.1.2 לפרק זה.

³ מתוך כך, השווי הכולל של נכסי הנדל"ן להשקעה לפי חלקה היחסי של החברה לאותו המועד, עומד על סך של 1,785,659 אלפי ש"ח. למיטב ידיעת החברה, בנוסף לכך, השווי הכולל של נכסי הנדל"ן המוחזקים על ידי חברות כלולות, נכון ליום 31.3.2025, עומד על סך של 731,196 אלפי ש"ח.

במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בתוצאות הפעילות (במונחי הכנסות, רווחים ו-NOI מהפעילות), ובמדדי תפעול הנכסים המרכזיים (במונחי שיעורי תפוסה, תחלופת שוכרים וכיו"ב). סך הכנסות החברה מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בשנת 2024, לפי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, לא כולל רווחי שערך ולא כולל הכנסות המיוחסות לנכסים המוחזקים בחברות כלולות, עמד על כ-84,401 אלפי ש"ח, לעומת כ-88,040 אלפי ש"ח בשנת 2023. סך כל הכנסות החברה מנכסים אלה בתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 עמד על כ-21,656 אלפי ש"ח, לעומת כ-21,245 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ליום 31.3.2025, שיעור התפוסה של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות) שאינם בהקמה או עתודות קרקע, עמד על כ-90%, ללא שינוי מהותי ביחס לתקופות קודמות (למעט שיעורי התפוסה בנכסי התעשייה והלוגיסטיקה שגדלו באופן מהותי, מ-30% בשנת 2023, ל-87% נכון ליום 31.3.2025). בתקופת הדוח חתמה וחידשה החברה מספר הסכמי שכירות עם שוכרים, לרבות בנכסים בגוש עציון, פרדס חנה ודימונה.

באשר לנכסים מניבים בהקמה, נכון למועד זה, החברה מצויה בשלבים שונים של קידום, תכנון וייזום של 6 פרויקטים המוגדרים כ"נדל"ן להשקעה בהקמה", וכן פועלת לאיתור ולפיתוח של נכסי נדל"ן להשקעה עתידיים נוספים.

תחום הנדל"ן היזמי – בתקופת הדוח המשיכה החברה בקידום פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, לרבות על דרך השבחת נכסים קיימים וקידום פרויקטים, בעצמה או יחד עם שותפים. במהלך תקופת הדוח חלו התפתחויות מהותיות, כאשר פרויקטים משמעותיים של החברה נכנסו לשלב התכנון המתקדם ו/או הביצוע. כמו כן, החברה מיקדה את האסטרטגיה העסקית שלה בתחום ההתחדשות העירונית ונערכת להרחבת פעילותה בתחום זה. להרחבה לגבי פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, ולגבי הפרויקטים בשער דרום, נוף הרכס, ופריים ג'רוזלם, ראו סעיפים 6.8.4, 6.8.5 ו-6.8.6 בפרק 6 לתשקיף זה.

אירועים מיוחדים אחרים, הנפקות, חלוקת דיבידנד – לא חלו אירועים מיוחדים אחרים בתקופת הדוח.

3. **מדדי ביצוע מרכזיים (KPI's) ומגמות**

3.1 **NOI**

מדד ה-NOI (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) הינו מדד מרכזי שהנהלת החברה בוחנת ומנתחת לצורך הבנת פעילותה בתחום הנדל"ן להשקעה. נתון ה-NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. מודגש בזאת כי ה-NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות וכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים (להלן: "NOI").

לאורך השנים 2022, 2023, וכן בתקופת הדוח, נתוני ה-NOI של הקבוצה נותרו יציבים וקבועים באופן יחסי, עם מגמת עלייה קלה, כדלקמן:

ל-12 חודשים שהסתיימו ביום			ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
108,838	123,625	120,235	29,672	29,884	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)
122,629	73,871	128,158	27,113	22,012	רווחים/ הפסדים משערוכים (מאוחד וחברות כלולות)
214,012	173,016	225,043	50,994	46,839	רווחי הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)
60,893	62,751	61,476	15,379	15,882	NOI ⁴ מנכסים זהים (Same Property NOI) – (מאוחד / חלק התאגיד וחברות כלולות)
92,850	96,077	95,153	23,431	24,450	סה"כ NOI (מאוחד / חלק התאגיד וחברות כלולות)

צפי התפתחות NOI לתקופות עתידיות, לרבות חברות כלולות:

2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025
229,150	222,960	205,769	163,475	129,839	114,331	102,986

הערכות החברה בעניין צפי התפתחות מדד ה-NOI הין בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, והן עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה.

להרחבה על נתוני ה-NOI ראו סעיף 6.7.17 בפרק 6 לתשקיף זה.

3.2 FFO

מדד ה-FFO (Funds from Operation) נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילותה בתחום הנדל"ן להשקעה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן המניב שבבעלותה. מדד זה אינו מדד פיננסי המבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. המדד משקף את הרווח הנקי החשבונאי לתקופה, בניכוי ונטרול הכנסות והוצאות שנועדו לשקף באופן מדויק ונכון יותר את הביצועים התפעוליים והכלכליים של הנכסים. יש להדגיש כי ה-FFO: (א) לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם; (ג) אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי המדווח לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה. בשל אופייה העסקי של החברה, נתון ה-FFO כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בחברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. המדד מוצג בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בדבר "כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO (2025)" ועמדת סגל רשות ניירות ערך 99-6 "שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים".

⁴ "NOI" (Net Operating Income) – כמשמעו בטיטות תקנות נדל"ן להשקעה, וכפי שמפורט בסעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון. נתון ה-NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. יצוין כי ה-NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; ו-(ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים. לנתוני מדד FFO, ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.

לאורך השנים 2022, 2023, וכן בתקופת הדוח, נתוני ה-FFO של הקבוצה נותרו יציבים וקבועים באופן יחסי, עם מגמת עלייה קלה, כדלקמן:

FFO לתקופה של רבעון או שנה, באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)					
לשנה שהסתיימה ביום			לרבעון שהסתיים ביום		
31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.3.24	31.3.25	
44,961	107,851	158,511	25,988	26,414	רווח נקי (מאוחד)
התאמות					
-	-	-	-	2,034	נטרול הפסד מפעילות משנית
250	499	462	44	146	פחת והפחתות
(68,217)	(62,890)	(104,777)	(25,589)	(21,229)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירת פעילות
-	-	-	-	-	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
-	-	-	-	-	הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36
161,708	28,615	(23,422)	400	588	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסים
-	-	-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
(30,548)	5,621	25,423	4,840	4,709	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(39,892)	(28,263)	(5,952)	4,280	14	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
27	43	80	26	19	התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
68,289	51,476	50,325	9,989	12,695	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	-	-	נטרול פעילות הייזום והפיתוח (נדל"ן בהקמה)
(590)	2,100	2,544	2,496	-	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות (*)
-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(2,411)	(605)	(195)	(53)	(301)	הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער
-	-	-	-	-	הוצאות הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
690	(344)	(540)	(562)	69	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מההתאמות לעיל
65,978	52,627	52,134	11,870	12,463	FFO לפי גישת ההנהלה (**)
-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
65,978	52,627	52,134	11,870	12,463	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) לעניין הוצאות חריגות / חד-פעמיות החברה ניטרלה בעיקר עלויות משפטיות ואחרות בגין השקעה בחו"ל שנמחקה בשנים קודמות וכן עלויות חד פעמיות לתיקון נזקים שנגרמו על ידי שוכר לשעבר במגרש בעטרות.

(**) נתוני ה-FFO בגישת ההנהלה אינם כוללים התאמה בגין הטבה מבעל שליטה. בהקשר זה, בשל כללי חשבונאות, החברה רשמה, ביחס לתקופות המפורטות בטבלה, בדוחותיה הכספיים, הוצאות מימון בגין הלוואה מבעל שליטה לפי **שווי הוגן**, אשר גבוהות מהוצאות המימון שהלוואה זו נושאת **בפועל**, בהתאם להסכם של החברה עם בעל השליטה. על פי גישת הנהלת החברה, על מנת לשקף באופן מדויק יותר את ה-FFO בפועל של החברה, יש להוסיף לנתון ה-FFO בגישת ההנהלה (ה-AFFO) את הפער בין עלויות המימון שנרשמו בספרים לבין עלויות המימון שהחברה נשאה בהן בפועל. פער זה עמד בתקופות המפורטות על הסכומים הבאים: 2022 - 474 אלפי ש"ח; 2023 - 3,761 אלפי ש"ח; 2024 - 3,667 אלפי ש"ח; רבעון 1 - 2024 - 797 אלפי ש"ח; ורבעון 1 - 2025 - 1,042 אלפי ש"ח. **ככל שמוסיפים התאמה זו, נתוני ה-FFO בגישת הנהלת החברה הינם כדלקמן** - 2022 - 66,452 אלפי ש"ח; 2023 - 56,389 אלפי ש"ח; 2024 - 55,800 אלפי ש"ח; רבעון 1 - 2024 - 12,666 אלפי ש"ח; ורבעון 2025 - 13,507 אלפי ש"ח.

(***) התאמת הזכויות שאינן מקנות שליטה, אינה כוללת בתוכה רווחי שערון ומיסים נדחים בגינם. רווחי השערון הותאמו במלואם כחלק מהתאמת רווחים והפסדים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. יובהר, כי בטבלה לעיל לא נכללו נתונים בדבר חלק המיעוט ביחס לתקופות הדיווח, וזאת משום שחלק המיעוט בתקופות אלה הורכב משערוכים (למעט סכומים זניחים), ועל כן התאמת השערוכים תואמה בשורה הרלבנטית לשערוכים בטבלה.

לנתוני ה-FFO ראו גם סעיף 6.7.27.2 בפרק 6 לתשקיף זה.

3.3 CAP RATE

מדד ה-CAP RATE משקף את תחשיב שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה. תחשיב זה הינו תוצאת חלוקתו של נתון ה-NOI בשיעור ההיוון המקובל, והוא מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שוויים של הנכסים (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).

אלפי ש"ח		חישוב שיעור ההיוון המשוקלל
ליום 31/12/2024	ליום 31/03/2025	
2,375,113	2,528,834	סך נדל"ן להשקעה (כולל חברות כלולות)
1,778	1,778	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
767,505	848,488	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
139,647	139,647	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
1,466,182	1,538,921	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
95,153	97,801	NOI
6.49%	6.36%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)

4. **ניתוח דוחות כספיים**

4.1. **הדוח על המצב הכספי**

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות על המצב הכספי של החברה לימים 31.12.2023, 31.12.2024 ו-31.3.2025 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	31.12.2023	31.12.2024	31.3.2025	
עיקר הגידול בנכסים בשנת 2024 נובע מהשקעות שבוצעו בסך כ-66 מיליון ש"ח בסעיף מלאי מקרקעין, המשקף את פעילות החברה בתחום הנדל"ן לבנייה למגורים, וכן הלוואה שניתנה לשותף בעסקה משותפת והושבה לאחר תאריך המאזן.	450,814	532,969	533,910	נכסים שוטפים
עיקר הגידול בשנת 2024 וברבעון 1 2025 נובע מרכישות של קרקעות ונדל"ן להשקעה, השקעה בנדל"ן מניב, נדל"ן בהקמה וקרקעות בסך של 114 מיליון ש"ח ו-127 מיליון ש"ח, בהתאמה, וכן מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-105 מיליון ש"ח ו-21 מיליון ש"ח, בהתאמה.	1,437,664	1,656,025	1,807,689	נדל"ן להשקעה
עיקר הגידול בשנת 2024 נובע מקבלת אשראי למימון פרויקט "ויז'ן" (שער דרום) בסך של כ-52 מיליון ש"ח ולבניית פרויקט אופקים בסך של כ-35 מיליון ש"ח.	256,097	355,305	360,366	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
עיקר הגידול ברבעון 1 2025 בהלוואות לז"א נובעת מסיווג לז"א של הלוואה שהוצגה לזמן קצר וכן קבלת הלוואה חדשה שהוצגה לז"א.	130,321	92,056	117,728	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בניכוי חלויות שוטפות
עיקר הגידול בשנת 2024 נובע מגידול ביתרת חברות קשורות וברבעון 1 2025 נובע מגידול ביתרת בעל המניות.	106,166	197,788	226,180	זכאים
עיקר הגידול בהתחייבויות מיסים נדחים בשנת 2024 וברבעון 1 2025 מושפע באופן ישיר מעליית ערך נדל"ן להשקעה כמצוין לעיל, ובהתאם לכך, בשנת 2024 עמד הגידול על סך של כ-26 מיליון ש"ח וברבעון 1 2025 עמד הגידול על סך של כ-5 מיליון ש"ח.	85,035	110,565	115,305	מיסים נדחים
עיקר הגידול בשנת 2024 וברבעון 1 2025 נובע מגידול ביתרת העודפים בסך של כ-155 מיליון ש"ח ו-26 מיליון ש"ח, בהתאמה.	1,874,499	2,036,677	2,064,133	סך כל ההון
עיקר הגידול בשנת 2024 נובע מגידול בנכסים השוטפים מסעיפי מלאי, וכן מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה, כמפורט לעיל. עיקר הגידול ברבעון 1 2025 נבע מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה, כמפורט לעיל.	2,484,005	2,825,389	2,961,257	סך המאזן

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות הרווח וההפסד של החברה לתקופות שהסתיימו בימים 31.12.2022, 31.12.2023 ו-31.12.2024 ו-31.3.2024 ו-31.3.2025 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	31.12.22	31.12.23	31.12.24	
הכנסות משכירות	73,769	83,822	79,334	הקיטון בהכנסות בין השנים 2023 ל-2024 נובע בעיקר מהכנסה חד פעמית בגין דמי ניהול בשנת 2023.
הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה	-	-	-	
עלייה נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	68,217	62,890	104,777	הגידול בשנת 2024 נובע משערוכים שבוצעו על ידי מערכי שווי מומחים וחישוביים בהתאם להתקדמות פרויקטים וסטטוס שוכרים של הנדל"ן המניב.
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו	59,686	45,121	24,157	הירידה בשנת 2023 ו- 2024, נובעת בעיקר מקיטון שערך נדל"ן להשקעה בחברות בנות.
הכנסות ממכירת חשמל ואחרות	3,728	3,821	4,333	הגידול בשנים 2023 ו- 2024 נובע מגידול בתעריפי חברת החשמל.
הכנסות ממכירת חשמל סולארי	-	397	734	הפעילות הסולארית החלה בשנת 2023.
סה"כ הכנסות	205,400	196,051	213,335	
אחזקת נכסים ומבנים	18,146	22,027	20,891	השינוי נובע בעיקר מקיטון והתייעלות בהוצאות אחזקה ושמירה במהלך שנת 2024.
עלות דירות שנמכרו				
מכירה ושיווק	1,031	860	820	
הנהלה וכלליות	7,705	7,713	8,199	הגידול בשנת2024 נובע מגידול בהוצאות שכר.
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(590)	2,100	2,544	
סה"כ הוצאות ועלויות	26,292	32,700	32,454	
רווח מפעולות	179,108	163,351	180,881	
הוצאות מימון	170,610	50,197	17,955	השינוי בשנים 2022 ו-2023 כולל בעיקר הפסדים משערוך ניירות ערך. בשנת 2024 היה רווח מניירות ערך ולכן יש ירידה בהוצאות המימון.
הכנסות מימון	(12,584)	(6,557)	(27,117)	השינוי בשנת 2024 נובע בעיקר משינויים בשערוך ניירות ערך ומעבר מרווח להפסד.

הסברי הדירקטוריון	31.12.22	31.12.23	31.12.24	
	158,026	43,640	(9,162)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
	21,082	119,711	190,043	רווח לפני מס
השינוי בשנים 2023 ו-2024 נובע משינויים במיסים נדחים בגין הנדל"ן להשקעה וניירות ערך.	23,879	(11,860)	(31,532)	מיסים על ההכנסה
	(66)	(1)	(3,783)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	44,895	107,850	154,728	רווח נקי לתקופה (מיוחס 100% לבעלים)

הסברי הדירקטוריון	31.3.2024	31.3.2025	
			הכנסות
	19,854	19,972	הכנסות משכירות
החברה החלה במכירת דירות בפרויקט "ויז'ן" ברבעון הראשון לשנת 2025.	-	1,846	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
	25,589	21,229	עלייה נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
השינוי נובע מהפסדי שערך בחברות בנות ברבעון המקביל.	75	5,305	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	1,232	1,061	הכנסות ממכירת חשמל ואחרות
	159	624	הכנסות ממכירת חשמל סולארי
	46,909	50,037	סה"כ הכנסות
	5,357	5,224	אחזקת נכסים ומבנים
החברה החלה במכירת דירות בפרויקט "ויז'ן" ברבעון הראשון לשנת 2025.	-	1,158	עלות דירות שנמכרו
הגידול ביחס לרבעון המקביל נובע בעיקר מהוצאות מכירה ושיווק של פרויקט הדירות "ויז'ן" שהחל, כאמור, ברבעון הראשון.	102	1,161	מכירה ושיווק
הגידול נובע בעיקר מעלויות הכנה להנפקה.	1,897	2,201	הנהלה וכלליות
	2,496	-	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
	9,852	9,744	סה"כ הוצאות ועלויות
	37,057	40,290	רווח מפעולות
	(5,669)	(8,760)	הוצאות מימון
	373	821	הכנסות מימון
	(5,296)	(7,939)	הוצאות מימון, נטו
	31,761	32,354	רווח לפני מס
	(5,773)	(5,940)	מיסים על ההכנסה
	(940)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
	25,048	26,414	רווח נקי לתקופה (מיוחס 100% לבעלים)

4.3. דוחות תזרימי המזומנים

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות תזרימי המזומנים של החברה לתקופות שהסתיימו בימים 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ו-31.3.2024 ו-31.3.2025 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.3.24	31.3.25	
הגירעון בתזרים השוטף בשנים 2022, 2023 ו-2024 נובע בעיקר מהשקעות במלאי מקרקעין לבניה. ברבעון הראשון של 2025 וכן ברבעון המקביל, ההשקעות מלאי מקרקעין היו מצומצמות יותר.	(13,386)	(67,349)	(54,825)	7,878	5,818	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
בשנים 2022, 2023 ו-2024 עיקר המזומנים ששימשו להשקעה נועדו להשקעות בנדל"ן להשקעה. הגידול ברבעון הראשון לשנת 2025 לעומת הרבעון המקביל נובע בעיקר מרכישות ומהשקעות בנדל"ן מניב בסך של כ-38 מיליון ש"ח.	(131,475)	(55,352)	(95,868)	(4,589)	(33,306)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
השינויים לאורך התקופות נובעים בעיקר מקבלת אשראי לזמן קצר וארוך לטובת קידום בנייה של פרויקטים בהקמה, רכישת קרקעות חדשות וכן השקעות במלאי מקרקעין.	149,098	95,955	149,578	(3,331)	27,793	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

4.4. ניתוח נזילות ומצב מימוני

נכון ליום 31.3.2025, ההון החוזר של החברה הינו שלילי (104,907) אלפי ש"ח (נכסים שוטפים בסך של 533,910 אלפי ש"ח, לעומת התחייבויות שוטפות בסך של 638,817 אלפי ש"ח; הדבר נובע בעיקר מסיווג החו"ז מול החברה האם והבעלים לזמן קצר), וכן תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת בשנת 2024 היה שלילי (54,825 אלפי ש"ח), אולם ברבעון הראשון לשנת 2025 התזרים היה חיובי (5,818 אלפי ש"ח). עם זאת, יחס המינוף של החברה מאשראי מתאגידים בנקאיים עומד על 23%. בהתאם, דירקטוריון החברה קבע כי מצבה הפיננסי של החברה הינו איתן, ולחברה אין קשיי נזילות או מימון.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

5. **הצהרות מנהלים ודוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**
- בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות הדוחות, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים לשנה העוקבת לשנה שבה ניתן היתר לפרסום דוח זה (כלומר – החל מהדוחות הכספיים לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026).
- בהתאם להוראות תקנה 9ב(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של החברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח, למעט במקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.
6. **תרומות**
- נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. עם זאת, בשנת 2024 החברה תרמה למטרות שונות סכום בסך של כ-600 אלפי ש"ח.
7. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**
- דירקטוריון החברה קבע כי בכפוף להשלמת ההנפקה, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה יהיה שני דירקטורים, וזאת, בין השאר, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, היקף פעילותה ומורכבותה.
- בהתאם לדרישות סעיף 219(ג) לחוק החברות, לאחר הנפקת ניירות הערך לציבור על פי התשקיף, האסיפה הכללית של החברה תמנה דירקטורים חיצוניים, כאשר לפחות אחד מהם חייב להיות בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
8. **דירקטורים בלתי תלויים**
- תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות. נכון למועד תשקיף זה, לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים.
9. **דירקטורים חיצוניים**
- למועד התשקיף, החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. בכפוף להשלמת הנפקת מניות החברה לציבור על פי תשקיף זה, בכוונת החברה לכנס אסיפת בעלי מניות שעל סדר יומה מינויים של שני דירקטורים חיצוניים לחברה, כמתחייב על פי הדין.
10. **גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה**
- נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח ובהתאם למועדים הקבועים בדין.
11. **פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד**
- רואי החשבון המבקרים של החברה הינם משרד בן דוד שלוי קופ רואי חשבון (BDSK) ומשרד זיו האפט רואי חשבון (BDO).
- להלן הנתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר והיקף השעות שבוצעו בתאגיד:

משרד BDSK			
שנת 2023	שנת 2024	תקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	סוג השירות
באלפי ש"ח			
150	331	99	תשקיף, ביקורת ודוחות מס
30	48	17	אחר

משרד BDO			
שנת 2023	שנת 2024	תקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	סוג השירות
באלפי ש"ח			
-	331	99	תשקיף, ביקורת ודוחות מס
-	-	-	אחר

שכרם של רואי החשבון המבקרים נקבע בהתחשב בהיקף שעות העבודה הנדרש לשם מתן שירותי הביקורת, השירותים המבוקשים ובהתחשב בהיקף פעילותה של הקבוצה ואופי פעילותה. לדעת החברה, שכר זה הינו סביר. הדירקטוריון אישר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר.

12. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, לחברה שני מורשי חתימה עצמאיים: מר רמי לוי וגב' עדינה לוי.

13. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025.

14. **פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות**

לפרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, על הערכות השווי המהותיות ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 במרץ 2025 ביחס לנכסים קניין עטרות, קניין רמי לוי מודיעין + (מרכז עינב) ושער דרום, ראו סעיפים 6.8.4, 6.8.5 ו-6.8.6 בפרק 6 לתשקיף זה.

15. **גילוי בנוגע למעריכי שווי מהותיים מאוד**

נכון למועד התשקיף, משרדי השמאים גרינברג אולפין ושות' וכן דוד ומנור סגל – שמאות מקרקעין בע"מ הינם מעריכי שווי מהותיים מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית של רשות ניירות ערך (בסעיף זה – "עמדת הרשות").⁵ לפרטים בקשר עם מעריכי השווי המהותיים מאוד ראו סעיף 6.8.9 בפרק 6 לתשקיף זה.

⁵ עמדת סגל משפטית 105-30: "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד" מיום 22 ביולי 2015, כפי שעודכנה ביום 26 באוגוסט 2015.

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

16. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025.

17. מצבת ההתחייבויות של התאגיד

לפרטים אודות יתרות התחייבויות החברה על בסיס נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים. לפרטים אודות יתרות התחייבויות החברה ליום 31 במרץ 2025, ראו דוח מצבת התחייבויות המצורף כ**נספח א'** לדוח זה.

מר מוטי חזן	מר רמי לוי
מנכ"ל החברה	יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 7 ביולי 2025

נספח א' – מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 במרץ 2025

- א. אשראי חוץ-בנקאי – למועד התשקיף, לחברה אין אשראי חוץ-בנקאי.
- ב. אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					
		אחר	דולר	אירו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
323,635	26,346	-	-	-	297,289	-	שנה ראשונה
10,647	7,457	-	-	-	3,190	-	שנה שנייה
21,726	6,581	-	-	-	15,145	-	שנה שלישית
20,870	5,743	-	-	-	15,127	-	שנה רביעית
91,393	7,127	-	-	-	84,266	-	שנה חמישית ואילך
468,271	53,254	-	-	-	415,017	-	סה"כ

- ג. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל – למועד התשקיף, לחברה אין אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל.
- ד. טבלת סיכום לטבלאות א'-ב': סך אשראי בנקאי וחץ-בנקאי על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					
		אחר	דולר	אירו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
323,635	26,346	-	-	-	297,289	-	שנה ראשונה
10,647	7,457	-	-	-	3,190	-	שנה שנייה
21,726	6,581	-	-	-	15,145	-	שנה שלישית
20,870	5,743	-	-	-	15,127	-	שנה רביעית
91,393	7,127	-	-	-	84,266	-	שנה חמישית ואילך
468,271	53,254	-	-	-	415,017	-	סה"כ

ה. חשיפת אשראי חוץ-מאזני – למועד התשקיף, לחברה אין חשיפות אשראי חוץ-מאזניות.

ו. סך יתרות האשראי הבנקאי והאשראי החוץ-בנקאי של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות א'-ב' לעיל (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					
		אחר	דולר	אירו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
52,193	3,172	-	-	-	49,021	-	שנה ראשונה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שנייה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
52,193	3,172	-	-	-	49,021	-	סה"כ

ז. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות האם או בעל השליטה (באלפי ש"ח): ראו סעיף 6.16 בפרק 6 לתשקיף זה.

ח. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח (באלפי ש"ח) – למועד התשקיף, לחברה אין יתרות כאמור.

ט. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח): למועד התשקיף, לחברה אין יתרות כאמור.

י. רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

1. מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח): 161,821 אלפי ש"ח.

2. מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד (באלפי ש"ח): 163,509 אלפי ש"ח.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנות הדוחות.

המידע המובא בדוח זה כולל הערכות שהן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. כך, בין היתר, הערכות החברה בעניין קידום של פרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה בהקמה או בתחום הנדל"ן היזמי עשויות להיות כרוכות בפעולות מגוונות ובתהליכים ארוכי טווח, לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן, הצלחה שיווקית וכיו"ב. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל שהחברה מקדמת יצאו לפועל ו/או שתרומתם לתוצאות החברה תתאם את ציפיות החברה. באותו האופן, הערכות החברה באשר להשפעות אפשריות של מצב ביטחוני ומאקרו-כלכלי, עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים ומהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא. כמו כן, אומדנים והערכות של החברה, בין היתר בעניין מדדי ביצוע מייצגים (כגון NOI מייצג) או התפתחות עתידית בהם, מבוססים על הערכות הנהלה, שאין ודאות כי תתממשנה בפועל.

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב והיזמי בישראל. נכון למועד תשקיף זה, החברה מדווחת על שני מגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים: תחום הנדל"ן להשקעה ותחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים. בנוסף, החברה פועלת בתחומים נוספים לא מהותיים, שאינם מוגדרים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 וכן סעיף 6.2 לתשקיף.

בתחום הנדל"ן המניב, החברה מנהלת עשרות נכסי נדל"ן בכל רחבי הארץ בתחום המסחרי (מרכזי מסחר, קניונים, מרכזים המושכרים לרשתות קמעונאות מזון וסופרים – שבמרכזם רשת שיווק השקמה ועוד), בתחומי הלוגיסטיקה והתעשייה (מרכזים לוגיסטיים, מחסנים, שטחי תעשייה, מגרשים ועוד), ובתחומים אחרים (יחידות דיור, משרדים, מלונאות ונכסים נוספים). כמו כן, החברה ממשיכה להקים ולפתח מרכזים מסחריים נוספים בפריסה ארצית רחבה.

בתחום הנדל"ן היזמי, החברה מקדמת הליכי תכנון וייזום של פרויקטים, לרבות קידום תב"עות להשבחה ושינוי ייעוד של קרקעות שנרכשו לאורך השנים על ידי החברה ורכישת קרקעות ביעודי נדל"ן שונים. יעדי החברה ארוכי הטווח הינם להמשיך לפתח, לנהל, ליזום ולהרחיב את פעילותה העסקית, בהקמה וניהול נכסים ביעודי הנדל"ן לבניית מגורים. בנוסף, החברה פועלת לאיתור, ייזום והוצאה לפועל של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. במסגרת אסטרטגיית הצמיחה והרחבת תחומי פעילותה, החברה החלה לפעול באופן ממוקד להרחבת התחום. החברה רואה בהתחדשות העירונית תחום בעל פוטנציאל מהותי לצמיחה ארוכת טווח, והציבה לעצמה יעד אסטרטגי להרחיב ולהעמיק את פעילותה בתחום זה בשנים הקרובות. תחום ההתחדשות העירונית יחד עם המשך רכישת והשבחת קרקעות למגורים מהווים מנוע צמיחה בתחום הנדל"ן למגורים בחברה. החברה תמשיך בבחינה עתידית של הזדמנויות חדשות, ובנייה של פרויקטים ברחבי המדינה וזאת לצד השבחת האתרים הקיימים.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך על ידי החברה. לאחר השלמת רישום ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ככל שתושלם, תהפוך החברה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

2. התפתחויות מהותיות בתקופת הדוח

מצב ביטחוני – לניתוח המצב הביטחוני, לרבות השפעות "מלחמת חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6.1 בפרק 6 לתשקיף זה. בתמצית יצוין, כי למועד התשקיף, המצב הביטחוני לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה, כאשר הכנסותיה משוכרים נותרו ללא השפעה מהותית; ובדומה, לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, כאשר הליכי התכנון והביצוע בפרויקטים אותם החברה מקדמת המשיכו כמתוכנן.

מצב מאקרו-כלכלי ומגמות ענפיות – לניתוח מדדים מאקרו-כלכליים ומגמות ענפיות, והשפעתם האפשרית על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6.2 בפרק 6 לתשקיף זה. בתמצית יצוין, כי סביבת הריבית הגבוהה, וכן העלייה במדדי תשומות הבנייה, השפיעו או עלולים להשפיע במידה מסוימת על עלויות המימון והבנייה של החברה בפרויקטים היזמיים שאותם החברה מקדמת, אף שיצוין כי יחס המינוף של החברה, העומד נכון ליום 30.6.2025 על 35% (כולל חו"ז בעלים והלוואת מיעוט) ו-24% (לא כולל חו"ז בעלים והלוואת מיעוט), נמוך באופן יחסי. למועד זה, קיימת אי-ודאות מסוימת בענף הנדל"ן היזמי, באשר לקצב מכירת דירות בפרויקטים, בשים לב למגמות הכלליות בענף, אולם החברה מעריכה כי תעמוד בקצב מכירת הדירות בהתאם להערכותיה בפרויקטים השונים.

תחום הנדל"ן להשקעה –

נכון ליום 30.6.2025, תחום פעילות זה כולל 25 נכסי נדל"ן מניב המוחזקים במישרין על ידי החברה או על ידי חברות בנות (מאוחדות 100%) בהיקף כולל של 96.4 אלפי מ"ר בני (החברה מחזיקה בכלל הנכסים באופן מלא);⁶ ו-23 נכסי נדל"ן להשקעה שהינם נדל"ן להשקעה בהקמה או עתודות קרקע בהיקף כולל של 216 אלפי מ"ר זכויות בנויות (חלקה היחסי של החברה).⁷ בנוסף, לחברה אחזקות בחברות כלולות, המחזיקות אף הן בנכסי נדל"ן להשקעה, בהיקף כולל של 26.4 אלפי מ"ר (חלקה היחסי של החברה), במספר נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, וכן ב-3 עתודות קרקע בהיקף כולל של כ-61.5 אלפי מ"ר זכויות צפויות (חלקה היחסי של החברה).

במהלך התקופות של שלושה חודשים שבין יום 1.4.2025 לבין יום 30.6.2025 ("הרבעון השני לשנת 2025"), ושל שישה חודשים שבין יום 1.1.2025 לבין יום 30.6.2025 ("החציון הראשון לשנת 2025") ("חל גידול בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה – כאשר השווי הכולל של נכסי הנדל"ן להשקעה (לפי 100%; מאוחד, לא כולל חברות כלולות), בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, נכון ליום 30.6.2025, עומד על סך של 1,848,210 אלפי ש"ח.

⁶ "חלקה היחסי של החברה" בשטחים מחושב כמכפלת שיעור ההחזקה של החברה בנכס (במישרין או בעקיפין באמצעות שיעור החזקה בחברה בת או בחברה כלולה) בשטח הנכס.

⁷ למבנה ההחזקות של החברה בנכסים ראו סעיף 6.1.2 לפרק זה.

במהלך הרבעון השני לשנת 2025, לא חלו שינויים מהותיים בתוצאות הפעילות (במונחי הכנסות, רווחים ו-NOI מהפעילות), ובמדדי תפועול הנכסים המרכזיים (במונחי שיעורי תפוסה, תחלופת שוברים וכיו"ב). סך הכנסות החברה מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בשנת 2024, לפי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, לא כולל רווחי שערך ולא כולל הכנסות המיוחסות לנכסים המוחזקים בחברות כלולות, עמד על כ-84,401 אלפי ש"ח, לעומת כ-88,040 אלפי ש"ח בשנת 2023. סך כל הכנסות החברה מנכסים אלה במחצית הראשונה של שנת 2025 עמד על כ-44,706 אלפי ש"ח, לעומת כ-42,286 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ליום 30.6.2025, שיעור התפוסה של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות) שאינם בהקמה או עתודות קרקע הינו ללא שינוי ללא שינוי מהותי ביחס לתקופות קודמות (למעט שיעורי התפוסה בנכסי התעשייה והלוגיסטיקה שגדלו באופן מהותי, מ-30% בשנת 2023, ל-87% נכון ליום 30.6.2025). בתקופת הדוח חתמה וחדשה החברה מספר הסכמי שכירות עם שוכרים, לרבות בנכסים בגוש עציון ודימונה.

באשר לנכסים מניבים בהקמה, נכון למועד זה, החברה מצויה בשלבים שונים של קידום, תכנון וייזום של 6 פרויקטים המוגדרים כ"נדל"ן להשקעה בהקמה", וכן פועלת לאיתור ולפיתוח של נכסי נדל"ן להשקעה עתידיים נוספים.

תחום הנדל"ן היזמי – במהלך הרבעון השני לשנת 2025 המשיכה החברה בקידום פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, לרבות על דרך השבחת נכסים קיימים וקידום פרויקטים, בעצמה או יחד עם שותפים. במהלך תקופת הדוח חלו התפתחויות מהותיות, כאשר פרויקטים משמעותיים של החברה נכנסו לשלב התכנון המתקדם ו/או הביצוע. כמו כן, החברה מיקדה את האסטרטגיה העסקית שלה בתחום ההתחדשות העירונית ונערכת להרחבת פעילותה בתחום זה. להרחבה לגבי פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, ולגבי הפרויקטים בשער דרום, נוף הרכס, ופריים ג'רוזלם, ראו סעיפים 6.8.4, 6.8.5 ו-6.8.6 בפרק 6 לתשקיף זה.

אירועים מיוחדים אחרים, הנפקות, חלוקת דיבידנד – לא חלו אירועים מיוחדים אחרים בתקופת הדוח.

3. **מדדי ביצוע מרכזיים (KPI's) ומגמות**

3.1. **NOI**

מדד ה-NOI (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) הינו מדד מרכזי שהנהלת החברה בוחנת ומנתחת לצורך הבנת פעילותה בתחום הנדל"ן להשקעה. נתון ה-NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. מודגש בזאת כי ה-NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות וכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים (להלן: "**NOI**").

לאורך השנים 2022, 2023, וכן בתקופת הדוח, נתוני ה-NOI של הקבוצה נותרו יציבים וקבועים באופן יחסי, עם מגמת עלייה קלה, כדלקמן:

ל-12 חודשים שהסתיימו ביום			ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
108,838	123,625	120,235	30,550	32,125	60,222	62,009	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)
122,629	73,871	128,158	30,943	17,948	58,056	39,960	רווחים הפסדים / משערוכים (מאוחד וחברות כלולות)
214,012	173,016	225,043	54,693	42,127	105,687	88,965	רווחי הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)
60,893	62,751	61,476	15,724	16,690	31,606	32,572	NOI ⁸ מנכסים זהים (Same) Property – (NOI / מאוחד / חלק התאגיד)
92,850	96,077	95,153	22,086	23,416	46,536	47,866	סה"כ NOI (מאוחד / חלק התאגיד וחברות כלולות)

צפי התפתחות NOI לתקופות עתידיות, לרבות חברות כלולות:

2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025
229,150	222,960	205,769	163,475	129,839	114,331	102,986

⁸ "NOI" (Net Operating Income) – כמשמעו בטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, וכפי שמפורט בסעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון. נתון ה-NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. יצוין כי ה-NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; ו-(ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים. לנתוני מדד FFO, ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.

הערכות החברה בעניין צפי התפתחות מדד ה-NOI הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, והן עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה.

להרחבה על נתוני ה-NOI ראו סעיף 6.7.17 בפרק 6 לתשקיף זה.

3.2. FFO

מדד ה-FFO (Funds from Operation) נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילותה בתחום הנדל"ן להשקעה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן המניב שבבעלותה. מדד זה אינו מדד פיננסי המבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. המדד משקף את הרווח הנקי החשבונאי לתקופה, בניכוי ונטרול הכנסות והוצאות שנועדו לשקף באופן מדויק ונכון יותר את הביצועים התפעוליים והכלכליים של הנכסים. יש להדגיש כי ה-FFO: (א) לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם; (ג) אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי המדווח לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה. בשל אופייה העסקי של החברה, נתון ה-FFO כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בחברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. המדד מוצג בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בדבר "כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO (2025)" ועמדת סגל רשות ניירות ערך 99-6 "שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים".

לאורך השנים 2022, 2023, וכן בתקופת הדוח, נתוני ה-FFO של הקבוצה נותרו יציבים וקבועים באופן יחסי, עם מגמת עלייה קלה, כדלקמן:

FFO לתקופה של רבעון או שנה, באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)									
לשנה שהסתיימה ביום			לרבעון שהסתיים ביום		לרבעון שהסתיים ביום		לחציון שהסתיים ביום		
31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.3.24	31.3.25	30.6.24	30.6.25	30.6.24	30.06.25	
44,961	107,851	158,511	25,988	26,414	31,338	48,782	57,326	75,196	רווח נקי (מאוחד)
התאמות									
-	-	-	-	2,034	-	1,497	-	3,531	נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית
250	499	462	44	146	181	158	225	304	פחת והפחתות
(68,217)	(62,890)	(104,777)	(25,589)	(21,229)	(29,082)	(12,024)	(54,671)	(33,253)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירת פעילות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36
161,708	28,615	(23,422)	400	588	17,833	(32,830)	18,233	(32,242)	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
(30,548)	5,621	25,423	4,840	4,709	(412)	9,046	4,428	13,756	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל

(39,892)	(28,263)	(5,952)	4,280	14	(3,304)	(3,503)	976	(3,489)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
27	43	80	26	19	(3,847)	(487)	(3,821)	(468)	התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב FFO
68,289	51,476	50,325	9,989	12,695	12,707	10,639	22,696	23,335	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	נטרול פעילות היזום והפיתוח (נדל"ן בהקמה)
(590)	2,100	2,544	2,496	-	184	(198)	2,680	(198)	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות (*)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(2,411)	(605)	(195)	(53)	(301)	-80	869	(133)	568	הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
690	(344)	(540)	(562)	69	(24)	(154)	(586)	(85)	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מההתאמות לעיל
65,978	52,627	52,134	11,870	12,463	12,787	11,156	24,657	23,620	FFO לפי גישת ההנהלה (**)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
65,978	52,627	52,134	11,870	12,463	12,787	11,156	24,657	23,620	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) לעניין הוצאות חריגות / חד-פעמיות החברה ניטרלה בעיקר עלויות משפטיות ואחרות בגין השקעה בחו"ל שנמחקה בשנים קודמות וכן עלויות חד פעמיות לתיקון נזקים שנגרמו על ידי שוכר לשעבר במגרש בעטרות.

(**) נתוני ה-FFO בגישת ההנהלה אינם כוללים התאמה בגין הטבה מבעל שליטה. בהקשר זה, בשל כללי חשבונאות, החברה רשמה, ביחס לתקופות המפורטות בטבלה, בדוחותיה הכספיים, הוצאות מימון בגין הלוואה מבעל שליטה לפי **שווי הוגן**, אשר גבוהות מהוצאות המימון שהלוואה זו נושאת **בפועל**, בהתאם להסכם של החברה עם בעל השליטה. על פי גישת הנהלת החברה, על מנת לשקף באופן מדויק יותר את ה-FFO בפועל של החברה, יש להוסיף לנתון ה-FFO בגישת ההנהלה (ה-AFFO) את הפער בין עלויות המימון שנרשמו בספרים לבין עלויות המימון שהחברה נשאה בהן בפועל. פער זה עמד בתקופות המפורטות על הסכומים הבאים: 2022 - 474 אלפי ש"ח; 2023 - 3,761 אלפי ש"ח; 2024 - 3,667 אלפי ש"ח; רבעון 1 2024 - 797 אלפי ש"ח; ורבעון 1 2025 - 1,042 אלפי ש"ח, רבעון 2 2024 - 891 אלפי ש"ח ורבעון 2 2025 - 456 אלפי ש"ח. **ככל שמוסיפים התאמה זו, נתוני ה-FFO בגישת הנהלת החברה הינם כדלקמן** - 2022 - 66,452 אלפי ש"ח; 2023 - 56,389 אלפי ש"ח; 2024 - 55,800 אלפי ש"ח; רבעון 1 2024 - 12,666 אלפי ש"ח; רבעון 1 2025 - 13,507 אלפי ש"ח; רבעון 2 2024 - 13,679 אלפי ש"ח; ורבעון 2 2025 - 11,611 אלפי ש"ח.

(***) התאמת הזכויות שאינן מקנות שליטה, אינה כוללת בתוכה רווחי שערור ומיסים נדחים בגינם. רווחי השערור הותאמו במלואם כחלק מהתאמת רווחים והפסדים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. יובהר, כי בטבלה לעיל לא נכללו נתונים בדבר חלק המיעוט ביחס לתקופות הדיווח, וזאת משום שחלק המיעוט בתקופות אלה הורכב משערוכים (למעט סכומים זניחים), ועל כן התאמת השערוכים תואמה בשורה הרלבנטית לשערוכים בטבלה.

לנתוני ה-FFO ראו גם סעיף 6.7.27.2 בפרק 6 לתשקיף זה.

3.3. CAP RATE

מדד ה-CAP RATE משקף את תחשיב שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה. תחשיב זה הינו תוצאת חלוקתו של נתון ה-NOI בשיעור ההיוון המקובל, והוא מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שוויים של הנכסים (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).

אלפי ש"ח		
ליום 31.12.2024	ליום 30.6.2025	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל
2,375,113	2,579,353	סך נדל"ן להשקעה (כולל חברות כלולות)
1,778	1,778	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
767,505	868,733	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
139,647	142,440	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
1,466,182	1,566,402	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
95,153	97,646	NOI
6.49%	6.23%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)

4. ניתוח דוחות כספיים

4.1. הדוח על המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות על המצב הכספי של החברה לימים 31.12.2023, 31.12.2024 ו-30.6.2025 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	31.12.2023	31.12.2024	30.6.2025	
עיקר הגידול בנכסים בחציון הראשון נובע מהשקעות שבוצעו בסך כ-29 מיליון ש"ח בסעיף מלאי מקרקעין, המשקף את פעילות החברה בתחום הנדל"ן לבנייה למגורים, וכן גידול בתיק ניירות ערך בעיקר בשל רווחי שערור של כ-32 מיליון ש"ח.	450,814	532,969	575,432	נכסים שוטפים
עיקר הגידול ובחציון הראשון של שנת 2025 נובע מרכישות של קרקעות ונדל"ן להשקעה, השקעה בנדל"ן מניב, נדל"ן בהקמה וקרקעות בסך של 155 מיליון ש"ח וכן מעליית ערך נדל"ן להשקעה של כ-33 מיליון ש"ח.	1,437,664	1,656,025	1,848,210	נדל"ן להשקעה
עיקר הגידול בשנת 2024 ובחציון הראשון של 2025 נובע מקבלת אשראי למימון פרויקט "ויז'ן" (שער דרום) בסך של כ- מיליון ש"ח	256,097	355,305	377,676	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
עיקר הגידול בחציון לשנת 2025 לעומת 12.24 בהלוואות לז"א נובעת מסיווג לז"א של הלוואה שהוצגה לזמן קצר וכן קבלת הלוואה חדשה שהוצגה לז"א.	130,321	92,056	137,132	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בניכוי חלויות שוטפות
עיקר הגידול בשנת 2024 ובחציון 2025 נובע מגידול ביתרת חברות קשורות ובעל שליטה.	106,166	197,788	251,554	זכאים
עיקר הגידול בהתחייבויות מיסים נדחים בחציון הראשון לשנת 2025 מושפע באופן ישיר מעליית ערך נדל"ן להשקעה כמצוין לעיל, וכן מעליית הערך של תיק ניירות הערך	85,035	110,565	124,365	מיסים נדחים
עיקר הגידול בחציון הראשון בשנת 2025 נובע מגידול ביתרת העודפים בסך כ- 75 מיליון ש"ח, בהתאמה.	1,874,499	2,036,677	2,113,370	סך כל ההון
עיקר הגידול בחציון הראשון 2025 נבע מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה, כמפורט לעיל.	2,484,005	2,825,389	3,050,728	סך המאזן

4.2. דוחות רווח והפסד

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות הרווח וההפסד של החברה לתקופות שהסתיימו בימים 31.12.2022, 31.12.2023 ו-31.12.2024 ו-30.6.2024 ו-30.6.2025 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	30.6.2024	30.6.2025	
הכנסות			
הכנסות משכירות	39,940	41,494	הגידול נובע מעדכוני הסכמים, גידול בפדיונות והצמדה למדד
הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה	-	4,050	הגידול נובע מכך החברה החלה במכירת דירות בפרויקט "ויז'ן" בחציון הראשון של 2025
עלייה נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	54,671	33,253	הקיטון נובע מכך שבתקופה מקבילה בוצעו שערוכים גבוהים יותר בעיקר עקב התקדמות ביצועית ותכנונית במספר פרויקטים
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו	8,153	13,335	הגידול נובע ממשיכת רווחי אקוויטי גבוהים יותר בעיקר מחברה הבת מגה אור רמי לוי
הכנסות ממכירת חשמל ואחרות	1,998	1,534	
הכנסות ממכירת חשמל סולארי	348	1,678	
סה"כ הכנסות	105,110	95,344	
אחזקת נכסים ומבנים	9,512	10,328	
עלות דירות שנמכרו	-	2,586	הגידול נובע מכך שהחברה הכירה בעלויות מכירת דירות ויז'ן במקביל להכרה בהכנסות
מכירה ושיווק	279	1,810	הגידול נובע בעיקר מעלויות שיווק פרויקט ויז'ן המוכרות בסעיף מכירה ושיווק ולא לפי התקדמות הבניה
הנהלה וכלליות	3,927	5,132	הגידול נובע מעדכוני שכר והוצאות יעוץ מקצועי
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	2,438	198	הקיטון נובע מכך שבתקופה המקבילה היתה לחברה הוצאה חד פעמית לתיקון נזק של שוכר
סה"כ הוצאות ועלויות	16,156	20,054	
רווח מפעולות	88,954	75,290	
הוצאות מימון	(28,438)	(18,476)	הקיטון בהוצאות מימון מול חציון מקביל נובע בעיקר משערוך שלילי של תיק ניירות הערך בחציון המקביל
הכנסות מימון	3,120	34,252	הגידול בהכנסות מימון מול חציון קודם נובע בעיקר מרווחי שערוך של תיק ניירות הערך
הוצאות מימון, נטו	(25,318)	15,776	
רווח לפני מס	63,636	91,066	
מיסים על ההכנסה	(6,310)	(15,870)	הגידול במיסים הנדחים נובע בעיקר משערוך בתיק ניירות ערך ונדל"ן להשקעה

30.6.2025	30.6.2024	הסברי הדירקטוריון
(230)	(1,890)	זכויות שאינן מקנות שליטה
74,966	55,436	רווח נקי לתקופה (מיוחס 100% לבעלים)

4.3. דוחות תזרימי המזומנים

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות תזרימי המזומנים של החברה לתקופות שהסתיימו בימים 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ולימים 30.6.2024 ו-30.6.2025 (באלפי ש"ח):

רבעון שני 2025	רבעון שני 2024	חציון ראשון 2025	חציון ראשון 2024	31.12.24	הסברי הדירקטוריון
(4,835)	3,283	983	11,161	(54,825)	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת משתנים בעיקר כתוצאה מהשקעות במלאי דירות בהקמה.
(59,478)	7,531	(92,784)	2,942	(95,868)	. הגידול בחציון לשנת 2025 לעומת החציון המקביל נובע בעיקר מרכישות ומהשקעות בנדל"ן מניב בסך של כ-105 מיליון ש"ח.
56,231	29,138	84,024	25,817	149,578	השינויים לאורך התקופות נובעים בעיקר מקבלת אשראי לזמן קצר וארוך לטובת קידום בנייה של פרויקטים בהקמה, רכישת קרקעות חדשות וכן השקעות במלאי מקרקעין.

4.4. ניתוח נזילות ומצב מימוני

נכון ליום 30.6.2025, ההון החוזר של החברה הינו שלילי (75,156) אלפי ש"ח (נכסים שוטפים בסך של 575,432 אלפי ש"ח, לעומת התחייבויות שוטפות בסך של 650,588 אלפי ש"ח); הדבר נובע בעיקר מהצגת החו"ז מול החברה האם והבעלים לזמן קצר, וכן תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת בשנת 2024 היה שלילי (54,825 אלפי ש"ח), אולם בחציון הראשון לשנת 2025 התזרים היה חיובי (983 אלפי ש"ח). עם זאת, יחס המינוף של החברה מאשראי מתאגידים בנקאיים עומד על 23%. בהתאם, דירקטוריון החברה קבע כי מצבה הפיננסי של החברה הינו איתן, ולחברה אין קשיי נזילות או מימון.

4.5. תמצית נתוני רבעון 3

נכון למועד פרסום התיקון לתשקיף, החברה מצויה בעת תהליך איסוף החומרים לצורך הכנת דוח הרבעון השלישי לשנת 2025. להערכת החברה, על בסיס הנתונים שנאספו עד כה, לא צפויים שינויים מהותיים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30.9.2025, ובדוח רווח והפסד לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2025. הכנסות החברה מדמי שכירות ומדמי ניהול לתקופה זו צפויים להיות בטווח שבין 32.5 ל-33.5 מיליון ש"ח, ובהתאם צפויים לשקף שיפור ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות ומדמי ניהול במהלך הרבעונים ה-1 וה-2 לשנת 2025, אשר עמדו על כ-27.9 מיליון ש"ח ו-30.6 מיליון ש"ח בהתאמה. ה-NOI של החברה לתקופה זו צפוי להיות בטווח שבין 27.5 לבין 28.5 מיליון ש"ח, ובהתאם צפוי לשקף שיפור ביחס ל-NOI של החברה במהלך הרבעונים ה-1 וה-2 לשנת 2025, אשר עמדו על כ-24.4 מיליון ש"ח וכ-23.4 מיליון ש"ח בהתאמה.

יודגש, כאמור, כי החברה מצויה בשלב איסוף הנתונים בהקשר זה, וכי נתונים אלו טרם נסקרו ו/או בוקרו על ידי רואי החשבון של החברה. הערכות החברה בעניין נתונים אלו, הינן בגדר "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, והן עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, מהמתואר לעיל.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

5. הצהרות מנהלים ודוח וחווות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות הדוחות, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים לשנה העוקבת לשנה שבה ניתן היתר לפרסום דוח זה (כלומר – החל מהדוחות הכספיים לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026).

בהתאם להוראות תקנה 9ב(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של החברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח, למעט במקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

6. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות.

7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי בכפוף להשלמת ההנפקה, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה יהיה שני דירקטורים, וזאת, בין השאר, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, היקף פעילותה ומורכבותה.

בהתאם לדרישות סעיף 219(ג) לחוק החברות, לאחר הנפקת ניירות הערך לציבור על פי התשקיף, האסיפה הכללית של החברה תמנה דירקטורים חיצוניים, כאשר לפחות אחד מהם חייב להיות בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

8. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות. נכון למועד תשקיף זה, לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים.

9. דירקטורים חיצוניים

למועד התשקיף, החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. בכפוף להשלמת הנפקת מניות החברה לציבור על פי תשקיף זה, בכוונת החברה לכנס אסיפת בעלי מניות שעל סדר יומה מינויים של שני דירקטורים חיצוניים לחברה, כמתחייב על פי הדין.

10. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח ובהתאם למועדים הקבועים בדין.

11. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, לחברה לחברה יש מורשי חתימה עצמאיים – מר רמי לוי וגב' עדינה לוי.

12. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025.

13. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות

לפרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, על הערכות השווי המהותיות ליום 31 בדצמבר 2024, ליום 31 במרץ 2025 וליום 30.6.2025, ביחס לנכסים קניין עטרות, קניין רמי לוי מודיעין + (מרכז עינב) ושער דרום, ראו סעיפים 6.8.4, 6.8.5 ו-6.8.6 בפרק 6 לתשקיף זה.

14. גילוי בנוגע למעריכי שווי מהותיים מאוד

נכון למועד התשקיף, משרדי השמאים גרינברג אולפינר ושות' וכן דוד ומנור סגל – שמאות מקרקעין בע"מ הינם מעריכי שווי מהותיים מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית של רשות ניירות ערך (בסעיף זה – "**עמדת הרשות**").⁹ לפרטים בקשר עם מעריכי השווי המהותיים מאוד ראו סעיף 6.8.9 בפרק 6 לתשקיף זה.

⁹ עמדת סגל משפטית 105-30: "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד" מיום 22 ביולי 2015, כפי שעודכנה ביום 26 באוגוסט 2015.

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

15. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025.

16. מצבת ההתחייבויות של התאגיד

לפרטים אודות יתרות התחייבויות החברה על בסיס נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים. לפרטים אודות יתרות התחייבויות החברה ליום 30 ביוני 2025, ראו דוח מצבת התחייבויות המצורף כ'**נספח א'** לדוח זה.

מר רמי לוי	מר מוטי חזן
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל החברה

תאריך: 26 באוגוסט 2025

נספח א' – מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון, נכון ליום 30 ביוני 2025

אשראי חוץ-בנקאי – למועד התשקיף, לחברה אין אשראי חוץ-בנקאי.

אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					
		אחר	דולר	אירו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
335,836	10,544	-	-	-	325,292	-	שנה ראשונה
23,529	8,109	-	-	-	15,420	-	שנה שנייה
21,802	6,626	-	-	-	15,176	-	שנה שלישית
20,856	5,787	-	-	-	15,069	-	שנה רביעית
91,918	8,002	-	-	-	83,916	-	שנה חמישית ואילך
493,941	39,068	-	-	-	454,873	-	סה"כ

אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל – למועד התשקיף, לחברה אין אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל.

טבלת סיכום לטבלאות א'ב': סך אשראי בנקאי וחוץ-בנקאי על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					
		אחר	דולר	אירו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
335,836	10,544	-	-	-	325,292	-	שנה ראשונה
23,529	8,109	-	-	-	15,420	-	שנה שנייה
21,802	6,626	-	-	-	15,176	-	שנה שלישית
20,856	5,787	-	-	-	15,069	-	שנה רביעית
91,918	8,002	-	-	-	83,916	-	שנה חמישית ואילך
493,941	39,068	-	-	-	454,873	-	סה"כ

חשיפת אשראי חוץ-מאזני – למועד התשקיף, לחברה אין חשיפות אשראי חוץ-מאזניות.

סך יתרות האשראי הבנקאי והאשראי החוץ-בנקאי של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות א'-ב' לעיל (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					
		אחר	דולר	אירו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
56,926	1,626	-	-	-	55,300	-	שנה ראשונה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שנייה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
56,926	1,626	-	-	-	55,300	-	סה"כ

יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות האם או בעל השליטה (באלפי ש"ח): ראו סעיף 6.16 בפרק 6 לתשקיף זה.

יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח (באלפי ש"ח) – למועד התשקיף, לחברה אין יתרות כאמור.

יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח): למועד התשקיף, לחברה אין יתרות כאמור.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ:

מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח): 192,514 אלפי ש"ח.

מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד (באלפי ש"ח): 193,140 אלפי ש"ח.

פרק 7 – ניהול החברה

7.1. השליטה בחברה

לפרטים אודות השליטה בחברה, ראו סעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף זה.

7.2. דירקטוריון החברה¹

פרטים/שם הדירקטור	רמי לוי	אופיר אטיאס	אסף אובספלד	דניאלה אברמזון	דניאל גרפילד
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Rami Levy	Ofir Atias	Assaf Obsfeld	Abramson benita daniela	Daniel Garfield
תפקיד	יו"ר דירקטוריון	סגן יו"ר דירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית	דירקטור
מס' זיהוי	053928297	033852476	025004607	021982574	305501512
תאריך לידה	16.12.1955	2.5.1977	19.12.72	29.9.1986	17.10.1991
מען להמצאת כתבי בית דין	האומן 15, ירושלים	בית נקופה	עמק רפאים, 72, ירושלים	האילנות 15, כפר סירקין	אביטל 47, מודיעין
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראל	ישראל	ישראל
תאריך תחילת כהונה כדירקטור	מועד הקמת החברה	27 באוגוסט 2025	27 באוגוסט 2025	27 באוגוסט 2025	27 באוגוסט 2025
חברות בוועדה/ועדות של הדירקטוריון	לא	לא	צפוי לכהן בוועדות ביקורת, מאזן ותגמול	לא	לא
האם מכהן כדירקטור חיצוני	לא	לא	לא	לא	לא
האם סווג כדירקטור בלתי תלוי	לא	לא	כן	לא	לא

¹ יצוין כי עם הפיכת חברה לחברה ציבורית, תמנה החברה דירקטורים חיצוניים, לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה ציבורית, בהתאם לסימן ה' לפרק הראשון לחלק השלישי לחוק החברות.

פרטים/שם הדירקטור	רמי לוי	אופיר אטיאס	אסף אובספלד	דניאלה אברמזון	דניאל גרפילד
האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	לא	לא	לא	לא
האם הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	כן	כן	לא	כן	כן
השכלה	תיכונית	טכנאי תעשייה וניהול – בית הספר לקציני ים עכו	תואר ראשון במשפטים, מהקריה האקדמית אונו, עו"ד מוסמך	תואר ראשון במשפטים ומינהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה, עו"ד מוסמכת	תואר ראשון במשפטים מהקריה האקדמית אונו. תואר שני במנהל עסקים מהקריה האקדמית אונו. עו"ד מוסמך
עיסוק בחמש השנים האחרונות	דירקטור ומנכ"ל רשת שיווק השקמה	סמנכ"ל פיתוח עסקי ברשת שיווק השקמה	בעל משרד עו"ד פרטי	מנהלת פרויקטים בתחום הנדל"ן; מנכ"לית מאפיית טלר.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	ראו פירוט בה"ש 2	רשת שיווק השקמה, אן.ג'י.אן תקשורת בינלאומית 015 בע"מ, דסק"ש	אובספלד בע"מ; אספרסו בר אדומים בע"מ.	אין	אין
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	בעלה של הגב' עדינה לוי	חתנם של בעלי השליטה בחברה	לא	לא	חתנם של בעלי השליטה בחברה
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	כן	לא	לא	לא	לא

² מר רמי לוי מכהן כדירקטור בתאגידים הבאים: רמי לוי שיווק השקמה בע"מ; ר.ל. השקמה החזקות בע"מ; שיווק השקמה מודיעין בע"מ; חורש רמות השקמה ב' בע"מ; ר.א.ש. חברה לבניה והשקעות בע"מ; לב קסטינה בע"מ; ש.ב.ח. שער לירושלים בע"מ; ש.ל.ר. אחזקות בע"מ; טלסקרין בע"מ; ביכורי השקמה בע"מ; לוי-שליט יזום ובניה בע"מ; הרכבת במושבה בע"מ; מעשר ללוי בע"מ; רם-שם, נכסים בע"מ; שמרדן חברה לבניין והשקעות בע"מ; עין חמד נכסים והשקעות בע"מ; מגה אור רמי לוי בע"מ; שקמה מודיעין מרכול בע"מ; שקמה מרכול מחסני מזון בע"מ; רום סלע בע"מ; שיווק השקמה תקשורת בע"מ; מגורי נוף הרכס בע"מ; השקמה אן.ג'י.אן תקשורת בינלאומית 015 בע"מ, מלון ר.ל. תל אביב בע"מ; רמי לוי אנרגיה ירוקה בע"מ; שיווק השקמה רמות בע"מ; רמי לוי טרינרג'י בע"מ, רמי לוי התחדשות עירונית בע"מ

7.3. **נושאי משרה בכירה**

להלן פרטים על נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם דירקטורים, המכהנים בה במועד התשקיף:

נושא משרה	רמי לוי	עדינה לוי	מוטי חזן	נועם דורון	שי שחר	ליאת גינדי-בר	קובי לוי	דניאל גרפילד	שיר גרפילד
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Rami Levy	Adina Abud Levy	Mordechai Hazan	Noam Doron	Shai Shachar	Liat Gindi Bar	Yaacov Abud levy	Daniel Garfield	Shir Garfield
מס' זיהוי	053928297	056425267	025306978	036968238	300227360	024953820	034708545	305501512	311600183
תאריך לידה	16.12.1955	10/5/60	28.7.1973	30.11.1984	12.12.1986	11.7.1970	4.12.1985	17.10.1991	26.9.93
מען להמצאת כתבי בית דין	האומן 15, ירושלים	האומן 15, ירושלים	רא"ל יגאל ידין, 11, מודיעין	נחל קומראן, 460, נוקדם	האומן 15, ירושלים	חד נס 16, ראשון לציון	האומן 15, ירושלים	אביטל 47, מודיעין	האומן 15, ירושלים
מועד תחילת הכהונה	מועד הקמת החברה		2016	2019	2023	2018	החל ממועד ההנפקה על פי התשקיף	2020	2019
התפקיד שנושא המשרה ממלא בחברה,	יו"ר דירקטוריון פעיל	גזברית	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	מהנדס חברה	יועצת משפטית ומזכירת החברה	סמנכ"ל נכסים	משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי	סמנכ"לית שיווק

נושא משרה	רמי לוי	עדינה לוי	מוטי חזן	נועם דורון	שי שחר	ליאת גינדי-בר	קובי לוי	דניאל גרפילד	שיר גרפילד
בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה									
השכלה	תיכונית	תיכונית	תואר ראשון בכלכלה מהאוניברסיטה העברית. תואר שני במנהל עסקים MBA מהאוניברסיטה העברית	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת אריאל. רו"ח מוסמך	תואר ראשון בהנדסה אזרחית מאוניברסיטת אריאל, תואר שני במנהל עסקים עם התמחות במימון נדל"ן מהאוניברסיטה העברית	תואר ראשון במדעי החברה מהאוניברסיטה הפתוחה. עו"ד מוסמך	תיכונית	תואר ראשון במשפטים מהקריה האקדמית אונו. תואר שני במנהל עסקים מהקריה האקדמית אונו. עו"ד מוסמכת.	תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים מהקריה האקדמית אונו. עו"ד מוסמכת.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	ראו ה"ש 1 לעיל.	גזברית רשת שיווק השקמה	מנכ"ל החברה; יו"ר דירקטוריון ישראייר גרופ	חשב החברה	מהנדס הקרן לירושלים	-	עצמאי	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	תפקידי שיווק בחברה

נושא משרה	רמי לוי	עדינה לוי	מוטי חזן	נועם דורון	שי שחר	ליאת גינדי-בר	קובי לוי	דניאל גרפילד	שיר גרפילד
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	בעל עניין ובעל השליטה	בעלת עניין ובעלת שליטה	-	-	-	-	בנם של בעלי השליטה	חתנם של בעלי השליטה בחברה	בתם של בעלי השליטה
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	כן	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

הוראות בתקנון החברה ביחס לדירקטוריון החברה ולועדותיו

הסעיף/ים בתקנון	הוראות תקנון החברה ביחס למספר המרבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה המצורף כנספח א' לפרק 4 לתשקיף: ההוראות
47-40	העברת מניות ומסירתן
50-48	ניירות ערך הניתנים לפידיון
53-51	שינוי זכויות של מניות החברה
62-54	אסיפות כלליות של בעלי המניות
75-63	זכויות ההצבעה
85-83	הזכות למינוי דירקטורים
142-136	חלוקת דיבידנד ומניות הטבה
155	זכויות בפירוק החברה
163	שינוי התקנון וההון

מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון החברה לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות תקנון החברה.

מורשי חתימה עצמאיים

למועד התשקיף לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

פרטים נוספים

- משרדה הרשום של החברה רח' האומן 15, ירושלים 9342110
- רואי החשבון של החברה זיו האפט רואי חשבון (BDO), דרך בגין 48, תל אביב-יפו
- בן דוד שלוי קופ רואי חשבון (BDSK), כנפי נשרים 23, ירושלים
- עורכי הדין של החברה ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות', רח' ברקוביץ 4 (מגדל המוזיאון), תל אביב-יפו 6423806

פרק 8 – בעלי עניין בחברה

8.1. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו על-ידי החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2024, ובתקופות של 3 חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2025, ו-30 ביוני 2025, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, ביחס לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, וכן התגמולים לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה. לפירוט בדבר תנאי העסקתם של נושאי המשרה נכון למועד התשקיף, ראו סעיף 8.2 להלן.

8.1.1 בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר(*)	דמי שכירות	ריבית	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
293									293	100% ¹	30%	יו"ר דירקטוריון פעיל	רמי לוי
254	34					75			145	---	90%	מנכ"ל	מוטי חזן
223	21							40	162	---	100%	סמנכ"ל כספים	נועם דורון
135	18								117	---	100%	מהנדס חברה	שי שחר
106	17								89	---	100%	יועצת משפטית	ליאת גינדי בר
107	29								78	---	100%	משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי	דניאל גרפילד ²

¹ כמפורט בסעיף 3.4 בפרק 3 לעיל, מר רמי לוי מחזיק בחברה באמצעות ר.ל. החזקות בע"מ, אשר מחזיקה במועד פרסום התשקיף במלוא (100%) ההון המניות המונפק והנפרע של החברה.

² חתנם של רמי ועדינה לוי (נשוי לשיר גרפילד).

בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר(*)	דמי שכירות	ריבית	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
293	-	-	-	-	-	-	-	-	293	100% ³	30%	יו"ר דירקטוריון פעיל	רמי לוי
251	33	-	-	-	-	75	-	-	143	---	90%	מנכ"ל	מוטי חזן
172	20	--	-	-	-	-	-	-	152	---	100%	סמנכ"ל כספים	נועם דורון
134	18	-	-	-	-	-	-	-	116	---	100%	מהנדס חברה	שי שחר
112	16								96	---	100%	יועצת משפטית	ליאת גינדי בר
105	27	-	-	-	-	-	-	-	78	---	100%	משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי	דניאל גרפילד ⁴

(*) – כולל הוצאות אחזקת רכב.

³ כמפורט בסעיף 3.4 בפרק 3 לעיל, מר רמי לוי מחזיק בחברה באמצעות ר.ל. החזקות בע"מ, אשר מחזיקה במועד פרסום התשקיף במלוא (100%) ההון המניות המונפק והנפרע של החברה.

⁴ חתנם של רמי ועדינה לוי (נשוי לשיר גרפילד).

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר(*)	דמי שכירות	ריבית	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
1,168		-	-	-	--	-	-	-	1,168	100% ⁵	30%	יו"ר דירקטוריון פעיל	רמי לוי
1,006	132	-	-	-	-	300	-	-	575	---	90%	מנכ"ל	מוטי חזן
675	75	-	-	-	-	-	-	-	601	---	100%	סמנכ"ל כספים	נועם דורון
527	59	-	-	-	-	-	-	-	468	---	100%	מהנדס חברה	שי שחר
455	69								386	---	100%	יועצת משפטית	ליאת גינדי בר
324	135	-	-	-	-	-	-	-	189	---	100%	משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי	דניאל גרפיל ד

(*) – כולל הוצאות אחזקת רכב.

⁵ כמפורט בסעיף 3.4 בפרק 3 לעיל, מר רמי לוי מחזיק בחברה באמצעות ר.ל. החזקות בע"מ, אשר מחזיקה במועד פרסום התשקיף במלוא (100%) ההון המניות המונפק והנפרע של החברה.

8.1.3 בשנת 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר(י)	דמי שכירות	ריבית	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
1,091									1,091	100% ⁶	30%	יו"ר דירקטוריון פעיל	רמי לוי
996	122	-	-	-	-	300	-	-	574	---	90%	מנכ"ל	מוטי חזן
528	70								458	---	100%	סמנכ"ל כספים	נועם דורון
432	66								366	---	100%	יועצת משפטית	ליאת גינדי בר
266	104	-	-	-	-	-	-	-	162	---	100%	משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי	דניאל גרפילד

(*) – כולל הוצאות אחזקת רכב.

8.2 עיקרי תנאי הנהונה של נושאי המשרה

8.2.1 עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר רמי לוי – יו"ר הדירקטוריון

מר רמי לוי, בעל השליטה בחברה (להלן: "**מר לוי**"), מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ממועד הקמתה. עובר להנפקה לפי תשקיף זה, היה זכאי מר רמי לוי לשכר עבור עבודתו, בסכום חודשי קבוע (ברוטו) בסך של 75,625 ש"ח, ולתנאים נלווים.

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ייכנס לתוקפו הסכם חדש בין מר לוי לבין החברה, שיעמוד בתוקף לחמש שנים ממועד זה, בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה, והוא כולל את ההוראות המרכזיות הבאות:

- מר לוי יועסק כיו"ר דירקטוריון פעיל (30% משרה) בחברה.
- מר לוי יהיה זכאי לסוגי התגמול המפורטים במדיניות התגמול של החברה ביחס לתפקידו כיו"ר דירקטוריון פעיל, ובכללם התגמולים המפורטים להלן.
- תגמול קבוע: מר לוי יהיה זכאי לקבל שכר חודשי (ברוטו) בסך של 150,000 ש"ח (להלן: "**התמורה החודשית**").
- נלווים והחזרי הוצאות: החברה תעמיד לרשותו של מר לוי תנאים נלווים סטנדרטיים לתגמול הקבוע וכן הטבות אחרות, לרבות: החזקת טלפון; ימי חופשה, הבראה ומחלה לפי חוק; קרן השתלמות; קרן פנסיה או ביטוח מנהלים; ביטוח אחריות מקצועית; ביטוחי בריאות וסקר

⁶ כמפורט בסעיף 3.4 בפרק 3 לעיל, מר רמי לוי מחזיק בחברה באמצעות ר.ל. החזקות בע"מ אשר מחזיקה במועד פרסום התשקיף במלוא (100%) ההון המניות המונפק והנפרע של החברה.

תקופתי. כמו כן, החברה רשאית להשיב למר לוי הוצאות סבירות שהוציא במסגרת תפקידו, לרבות הוצאות בגין השתתפות בשיבות, הוצאות נסיעה לחו"ל, הוצאות אש"ל וכן הוצאות אירוח, וזאת כנגד הצגת קבלות, והכל בהתאם לנוהלי החברה.

- מענק שנתי במזומן: מר לוי יהיה זכאי לקבל מענק שנתי בהתאם לעמידה ביעדים מדידים, עד 18 משכורות, כפי שנקבע במדיניות התגמול של החברה.
- ביטוח פטור ושיפוי: בכפוף לכל דין, תבטח החברה את מר לוי בביטוח נושאי משרה ודירקטורים, והוא יהיה זכאי לכתב פטור ושיפוי כמקובל בחברה.
- הודעה מוקדמת: כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בכל עת, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב בת 6 חודשים (להלן: "**תקופת ההודעה המוקדמת**"). במקרה של סיום ההתקשרות כאמור, תשלם החברה למר לוי את שכרו ואת שאר התשלומים הנלווים עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת, לרבות מענק יחסי עבור התקופה שנותרה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת, ומר לוי יהיה חייב להמשיך ולעבוד בחברה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת, אלא אם תוותר החברה על כך.
- סודיות: מר לוי התחייב לשמור על סודיות, וכן התחייב שלא להתחרות בחברה ולא לסייע לאחרים להתחרות בה, בתקופת ההסכם ובמשך 12 חודשים נוספים לאחר מכן. לעניין זה, פעולות שתבוצענה על ידי מר לוי, ככל שתבוצענה, בהתאם להסדר תיחום הפעילות המפורט בסעיף 8.8 להלן, לא תיחשבנה כתחרות בחברה.
- אי תחרות: מובהר כי מר לוי יהיה רשאי לכהן כנושא משרה בחברות ציבוריות או פרטיות בשליטתו (אשר אינן בשליטת החברה), לרבות כמנכ"ל רשת שיווק השקמה, מבלי שהדבר ייחשב כהפרה של הסכם העסקה שלו בחברה.
- ביטוח פטור ושיפוי: כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר לוי בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה ראו סעיף 8.4 להלן.

8.2.2 עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר מוטי חזן – מנכ"ל החברה

מר מוטי חזן (להלן: "**מר חזן**") מכהן כמנכ"ל החברה החל משנת 2016. בהתאם להסכם שנחתם בין מר חזן לבין החברה, זכאי מר חזן בתמורה לשירותיו לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 32,600 ש"ח, ולדמי ניהול בסך של 25,000 ש"ח, לצד תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה), בגין כהונתו בהיקף משרה של 90%.

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ייכנס לתוקפו הסכם חדש בין מר חזן לבין החברה שעיקריו כוללים את התנאים הבאים: שכר ברוטו חודשי של 120,000 ש"ח; הוצאות ותשלומים נלווים (לרבות תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); ומענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. בנוסף, בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה זכאי מר חזן לקבל כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בשווי שנתי של 1.5 מ' ש"ח, לתקופה של שלוש שנים (ובסה"כ 4.5 מיליון ש"ח) לפי נוסחת Black and Scholes, במחיר מימוש הדומה למחיר המניה כפי שייקבע בהנפקה על פי תשקיף זה. תקופת כתבי האופציה תהיה 4 שנים ממועד ההענקה. כתבי האופציה יובשלו במנות שוות, בכפוף לתקופות חסימה. מספר כתבי האופציה המקסימלי שיונפק למר חזן הינו 268,053. בסמוך לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, החברה תדווח בדיווח מיידי על מחיר המימוש הסופי בהתאם לתוצאות ההנפקה, ובכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת

מ-30 אגורות למניה. יתר תנאי כתבי האופציה יהיו כמפורט במדיניות התגמול של החברה (לרבות אפשרות למנגנון "מימוש נטו"). כמו כן יהיה זכאי מר חזן להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה.

כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר חזן בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה, ראו סעיף 8.4 להלן.

8.2.3 עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר נועם דורון – סמנכ"ל כספים

מר נועם דורון (להלן: "**מר דורון**") מועסק בחברה החל משנת 2019. למועד התשקיף, מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. בהתאם להסכם שנחתם בין מר דורון לבין החברה, זכאי מר דורון בתמורה לשירותיו לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 40,000 ש"ח, למענק שנתי בסכום לא מהותי, ולתנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה).

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ייכנס לתוקפו הסכם חדש בין מר דורון לבין החברה שעיקריו כוללים את התנאים הבאים: שכר ברוטו חודשי של 60,000 ש"ח; הוצאות ותשלומים נלווים (לרבות תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה) ומענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. בנוסף, בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה זכאי מר דורון לקבל כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בשווי שנתי של 240 אלפי ש"ח, לתקופה של שלוש שנים (ובסה"כ 720 אלפי ש"ח) לפי נוסחת Black and Scholes, במחיר מימוש הדומה למחיר המניה כפי שייקבע בהנפקה על פי תשקיף זה. תקופת כתבי האופציה תהיה 4 שנים ממועד ההענקה. כתבי האופציה יובשלו במנות שוות, בכפוף לתקופות חסימה. מספר כתבי האופציה המקסימלי שיונפק למר דורון הינו 42,888. בסמוך לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, החברה תדווח בדיווח מידי על מחיר המימוש הסופי בהתאם לתוצאות ההנפקה, ובכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מ-30 אגורות למניה. יתר תנאי כתבי האופציה יהיו כמפורט במדיניות התגמול של החברה (לרבות אפשרות למנגנון "מימוש נטו"). כמו כן יהיה זכאי מר דורון להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה.

כמו כן, התחייבה החברה להכליל את מר דורון בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה, ראו סעיף 8.4 להלן.

8.2.4 עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר שי שחר – סמנכ"ל הנדסה

מר שי שחר (להלן: "**מר שחר**") מכהן כמהנדס החברה החל משנת 2022. בהתאם להסכם שנחתם בין מר שחר לבין החברה, זכאי מר שחר לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 30,000 ש"ח, לצד תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב, קרן השתלמות וכיוצא בזה).

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ייכנס לתוקפו הסכם חדש בין מר שחר לבין החברה שעיקריו כוללים את התנאים הבאים: שכר ברוטו חודשי של 40,000 ש"ח; הוצאות ותשלומים נלווים ((לרבות תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); ומענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן יהיה זכאי מר שחר להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעתה של החברה.

כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר שחר בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה

בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה, ראו סעיף 8.4 להלן.

8.2.5 עיקרי תנאי כהונתה והעסקתה של גב' ליאת גינדי בר – סמנכ"ל, יועצת משפטית

גב' ליאת גינדי בר (להלן: "**גב' גינדי בר**") מכהנת כיועצת המשפטית של החברה החל משנת 2018. בהתאם להסכם שנחתם בין גב' גינדי בר לבין החברה, זכאית גב' גינדי בר לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 25,000 ש"ח, בתוספת תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה). עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ייכנס לתוקפו הסכם חדש בין גב' גינדי בר לבין החברה, שעיקריו כוללים את התנאים הבאים: שכר ברוטו חודשי של 40,000 ש"ח; הוצאות ותשלומים נלווים (לרבות תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); ומענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן תהיה זכאית גב' גינדי בר להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעתה של החברה.

כמו כן, התחייבה החברה לכלול את גב' גינדי בר בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמה ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לה כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה, ראו סעיף 8.4 להלן.

8.2.6 עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר דניאל גרפילד – משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי

מר דניאל גרפילד (להלן: "**מר גרפילד**") מכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה החל משנת 2020. למועד התשקיף, מר גרפילד מכהן כמשנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי. בהתאם להסכם שנחתם בין מר גרפילד לבין החברה, זכאי מר גרפילד בתמורה לשירותיו לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 17,600 ש"ח, ולתנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב, קרן השתלמות וכיוצא בזה).

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ייכנס לתוקפו הסכם חדש בין מר גרפילד לחברה, שעיקריו כוללים את התנאים הבאים: מר גרפילד ימונה לתפקיד משנה למנכ"ל החברה, בשכר קבוע (ברוטו) של 120,000 ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן יהיה זכאי לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. בנוסף, בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה זכאי מר גרפילד לקבל כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בשווי שנתי של 1.5 מ' ש"ח, לתקופה של שלוש שנים (ובסה"כ 4.5 מיליון ש"ח) לפני נוסחת Black and Scholes, במחיר מימוש הדומה למחיר המניה כפי שייקבע בהנפקה על פי תשקיף זה. תקופת כתבי האופציה תהיה 4 שנים ממועד ההענקה. כתבי האופציה יובשלו במנות שוות, בכפוף לתקופות חסימה. מספר כתבי האופציה המקסימלי שיונפק למר גרפילד הינו 268,053. בסמוך לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, החברה תדווח בדיווח מיידי על מחיר המימוש הסופי בהתאם לתוצאות ההנפקה, ובכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מ-30 אגורות למניה. יתר תנאי כתבי האופציה יהיו כמפורט במדיניות התגמול של החברה (לרבות אפשרות למנגנון "מימוש נטו"). כמו כן יהיה זכאי מר גרפילד להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר גרפילד בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה, ראו סעיף 8.4 להלן. בצד זאת, יכהן מר גרפילד כדירקטור בחברה (ללא תגמול נוסף).

8.3 תגמולים לבעלי עניין ולקרוביהם

8.3.1 להלן יפורטו תגמולים שניתנו בתקופות של 3 חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ובשנים 2024 ו-2023, לבעלי השליטה בחברה או לקרוביהם, אשר לא פורטו בסעיף 8.1 לעיל.

8.3.1.1 בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר(*)	דמי שכירות	ריבית	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
108	29	-	-	-	-	-	-	-	79	---	100%	שיווק	שיר גרפילד ⁽¹⁾
105	22	-	-	-	-	-	-	-	83	---	100%	מנהלת תחום מלונאות	רינת טנג'י ⁽²⁾
109	28	-	-	-	-	-	-	-	81	---	100%	מנהל נכסים	שחר טנג'י ⁽³⁾
25		-	-	-	-	-	-	-	25	---	100%	מנהלת אדמיניסטרטיבית	רחל שמעוני ⁽⁴⁾

בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר(*)	דמי שכירות	ריבית	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
85	18	-	-	-	-	-	-	-	67	---	100%	שיווק	שיר גרפילד ⁽¹⁾
106	22	-	-	-	-	-	-	-	84	---	100%	מנהלת תחום מלונאות	רינת טנג'י ⁽²⁾
109	29	-	-	-	-	-	-	-	80	---	100%	מנהל נכסים	שחר טנג'י ⁽³⁾
14	-	-	-	-	-	-	-	-	14	---	100%	מנהלת אדמיניסטרטיבית	רחל שמעוני ⁽⁴⁾

(*) – כולל הוצאות אחזקת רכב.

(1) גב' שיר גרפילד, בתם של רמי ועדינה לוי, מועסקת בחברה החל משנת 2019. למועד התשקיף מכהנת בתפקידי שיווק. החל ממועד ההנפקה, תועסק שיר בחברה בתפקיד סמנכ"לית שיווק בתנאי תגמול הכוללים: שכר ברוטו בשכר קבוע (ברוטו) של 90,000 ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן תהיה זכאית לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן תהיה זכאית גב' גרפילד להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את גב' גרפילד בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמה ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לה כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה, ראו סעיף 8.4 להלן.

(2) גב' רינת טנג'י, בתם של רמי ועדינה לוי, מועסקת בחברה החל משנת 2013, למועד התשקיף מכהנת כמנהלת תחום המלונאות. החל ממועד ההנפקה, תמשיך רינת לכהן בתפקיד זה, בהיקף של 60% משרה, בתנאי תגמול הכוללים: שכר ברוטו בשכר קבוע (ברוטו) של 80,000 ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן תהיה זכאית לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן תהיה זכאית גב' טנג'י להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את גב' טנג'י בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמה ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לה כתבי שיפוי ופטור כמקובל בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה, ראו סעיף 8.4 להלן.

(3) מר שחר טנג'י, חתנם של רמי ועדינה לוי (נשוי לרינת טנג'י), מועסק בחברה החל משנת 2016 בתפקיד מנהל נכסים. החל ממועד ההנפקה, ימשיך שחר להיות מועסק בחברה בתפקיד זה בתנאי תגמול הכוללים: שכר ברוטו בשכר קבוע (ברוטו) של 80,000 ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן תהיה זכאית לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן תהיה זכאי מר טנג'י להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר טנג'י בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמה ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה, ראו סעיף 8.4 להלן.

(4) גב' רחל שמעוני, אחותו של רמי לוי, מועסקת בחברה החל משנת 2025 בתפקיד מנהלת אדמיניסטרטיבית. החל ממועד ההנפקה, תמשיך גב' שמעוני להיות מועסקת באותו התפקיד, בתנאי תגמול הכוללים שכר ברוטו של 20 אלפי ש"ח ותנאים נלווים (לרבות תנאים סוציאליים).

8.3.1.2 בשנת 2024 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר(*)	דמי שכירות	ריבית	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
188	1	-	-	-	-	-	-	-	187	---	100%	שיווק	שיר גרפילד
343	86	-	-	-	-	-	-	-	257	---	100%	מנהלת תחום מלונאות	רינת טנג'י
408	113	-	-	-	-	-	-	-	295	---	100%	מנהל נכסים	שחר טנג'י

(*) – כולל הוצאות אחזקת רכב.

8.3.1.3 בשנת 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר(*)	דמי שכירות	ריבית	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
112	-	-	-	-	-	-	-	-	112	---	100%	שיווק	שיר גרפילד
214	70	-	-	-	-	-	-	-	144	---	100%	מנהלת תחום מלונאות	רינת טנג'י
120	120	-	-	-	-	-	-	-	266	---	100%	מנהל נכסים	שחר טנג'י

(*) – כולל הוצאות אחזקת רכב.

8.3.2 בנוסף, בכפוף להשלמת ההנפקה לפי תשקיף זה, צפויות להיכנס לתוקף התקשרויות עם מר אופיר אטיאס (חתנו של מר לוי), גב' עדינה לוי (רעייתו של מר לוי) ומר יעקב לוי (בנם של מר לוי ועדינה לוי), להעסקתם בחברה כמפורט להלן:

8.3.2.1 מר אופיר אטיאס – יכהן בהיקף משרה של כ-30%, בתפקיד סגן יו"ר דירקטוריון, בתנאי תגמול הכוללים: שכר קבוע (ברוטו) של 80,000 ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן יהיה זכאי לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן יהיה זכאי מר אטיאס להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר אטיאס בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה, ראו סעיף 8.4 להלן.

8.3.2.2 גב' עדינה לוי – תכהן ב-50% בתפקיד גזברית ראשית, בתנאי תגמול הכוללים: שכר ברוטו בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת נלווים (לרבות ותנאים סוציאליים), מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן תהיה זכאית גב' לוי להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את גב' לוי בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמה ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לה כתבי שיפוי ופטור כמקובל בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה, ראו סעיף 8.4 להלן.

8.3.2.3 מר יעקב לוי – יכהן בתפקיד סמנכ"ל נכסים, בתנאי תגמול הכוללים: שכר קבוע (ברוטו) של 120,000 אלפי ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן יהיה זכאי לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. בנוסף, בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה זכאי מר לוי לקבל כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בשווי שנתי של 1.5 מ' ש, לתקופה של שלוש שנים (ובסה"כ 4.5 מיליון ש"ח) לפני נוסחת Black and Scholes, במחיר מימוש הדומה למחיר המניה כפי שייקבע בהנפקה על פי תשקיף זה. תקופת כתבי האופציה תהיה 4 שנים ממועד ההענקה. כתבי האופציה יובשלו במנות שוות, בכפוף לתקופות חסימה. מספר כתבי האופציה המקסימלי שיונפק למר לוי הינו 268,053. בסמוך לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, החברה תדווח בדיווח מיידי על מחיר המימוש הסופי בהתאם לתוצאות ההנפקה, ובכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מ-30 אגורות למניה. יתר תנאי כתבי האופציה יהיו כמפורט במדיניות התגמול של החברה (לרבות אפשרות למנגנון "מימוש נטו"). כמו כן יהיה זכאי מר לוי להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר לוי בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי שאושרו בחברה למועד זה ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרה בחברה למועד זה, ראו סעיף 8.4 להלן.

8.4 פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה

תקנון החברה מאפשר מתן שיפוי וביטוח לנושאי משרה (לרבות דירקטורים) על פי דין. מדיניות התגמול של החברה מכירה אף היא באפשרות ליתן שיפוי וביטוח לנושאי משרה (לרבות דירקטורים). דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה אישרו, כי החל ממועד ההנפקה והפיכתה של החברה לחברה ציבורית ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, החברה תעניק לנושאי משרה ולדירקטורים המכהנים בחברה, וכן תוכל להעניק לנושאי משרה ולדירקטורים שיכהנו בחברה מעת לעת (בכפוף לקבלת אישורים כדין ביחס להענקה), כתבי שיפוי ופטור, וכן לכלול אותם במסגרת פוליסת ביטוח, כמפורט להלן:

8.4.1 **פטור** – בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדיון בקשר למתן פטור לנושאי המשרה, החברה פוטרת את נושאי המשרה בה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בה, מראש, מאחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות של אותם נושאי משרה כלפיה, למעט הפרת חובת הזהירות בחלוקה. פטור זה לא יחול בשל כל אחד מאלה: הפרת חובת אמונים, למעט אם נושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה; הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר; פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; קנס או כופר שיוטל על נושאי המשרה.

8.4.2 **שיפוי** – החברה מתחייבת לשפות מראש או בדיעבד, בהתאם למותר בתקנון החברה, את נושאי המשרה בה (כולל דירקטורים), לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בה, בגין כל חבות או הוצאה (כמפורט בכתב השיפוי) ו/או הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שיפוי לפי חוק יעול הליכי אכיפה ובכפוף להוראות, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי הכולל לא יעלה, במצטבר, על 25% מההון העצמי של החברה (כפי שיהיה בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי, בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח שבו התקשרה החברה).

לפרטים נוספים אודות כתבי השיפוי והפטור המקובלים בחברה, ראו **נספח ב' נספח ג'** (בהתאמה) לפרק זה.

8.4.3 **ביטוח** – דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית אישרו כי הנהלת החברה תוכל להתקשר בשם החברה ועבורה, מעת לעת, בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים לטובת כל נושאי המשרה בחברה כפי שיכהנו מעת לעת. להלן פרטים אודות תנאי פוליסת ביטוח לנושאי משרה בחברה אשר תיכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה (לרבות ביחס לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה), ולפי תנאיה המרכזיים, גבול כיסוי האחריות הינו בסך של עד 15 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח; והפרמיה השנתית הינה בסך של כ-150,000 דולר ארה"ב. רכיביה המרכזיים של פוליסת הביטוח הינם כדלקמן:

א. פוליסת ביטוח ייעודית מסוג POSI (קרי: Public Offering of Securities Insurance) לכיסוי חבות החברה, נושאי המשרה שבה ובעלי השליטה בשל הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה, וכן חבות בעלי המניות המעמידים למכירה את מניותיהם על פי תשקיף זה, לתקופה של 7 שנים ממועד ההנפקה לציבור, בגבולות אחריות של עד 15 מיליון דולר ארה"ב/ש"ח לתביעה במצטבר ולתקופת ביטוח של 7 שנים, כנגד תשלום פרמיה שלא תעלה על 100,000 דולר, והשתתפות עצמית לתביעה לחברה של 25 אלפי דולר ביחס לתביעות המוגשות בישראל ושאר העולם, אולם, 50 אלפי דולר ביחס לתביעות המוגשות בארה"ב / קנדה; ו-50 אלפי דולר ביחס לתביעות בגין הפרת דיני ניירות ערך בישראל בישראל.

ב. פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת לתקופה של 12 חודשים ממועד ההנפקה, החלה בכל העולם, בגבולות אחריות של עד 15 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת לא תעלה על 50 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית עבור תביעה המוגשת בישראל ושאר העולם לחברה הינה 25 אלפי דולר, אולם עבור תביעות המוגשות בארה"ב / קנדה 50 אלפי דולר, למעט השתתפות עצמית בגין תביעות נ"ע בישראל בלבד בסך של 50 אלפי דולר לכל תביעה.

כל עוד גבולות האחריות של הפוליסות השוטפות כאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל לא יעלו על 25 מיליון דולר למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות), תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שתיקבענה על ידי דירקטוריון החברה (בכפוף להוראות הדין), בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה, כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שההתקשרות בפוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות העיקריים המהווים מסגרת בקשר לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר נקבעו במדיניות התגמול שאימצה החברה, ראו במדיניות התגמול המצורפת **נספח ד'** לפרק זה.

8.5 מדיניות תגמול

ביום 27.8.2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מדיניות תגמול לנושאי משרה בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות, בנוסח המצורף **נספח ד'** לפרק זה. מדיניות התגמול שאושרה אינה גורעת מתוקפם של תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה שאושרו טרם כניסת מדיניות התגמול לתוקף, כמתואר לעיל. בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהיה טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד שבו תירשמה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה.

8.6 גמול דירקטורים

בהתאם להחלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 27.8.2025 (בהתאמה), החל ממועד רישומן למסחר של מניות החברה על פי תשקיף זה, כלל הדירקטורים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון), לרבות דירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי תלויים אשר ימונו לאחר רישום מניות החברה בבורסה על פי תשקיף זה, יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה ה"סכום הקבוע" הנזכר בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**") לפי תקנה 4(ב), ולפי תקנה 5(ג) גם לדירקטורים בעלי מומחיות או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. דירקטורים כאמור יהיו זכאים להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו או במסגרת תפקידם כדירקטורים. כמו כן, כלל הדירקטורים (לרבות דירקטורים שהינם בעלי השליטה) זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה, כתב שיפוי וכתב פטור, בתנאים אחידים לנושאי המשרה, כמפורט בפרק זה.

8.7 עסקאות עם בעל השליטה בחברה

עיקר העסקאות של החברה (לרבות חברות בנות או מוחזקות) עם בעל השליטה או עסקאות שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, הינן עסקאות שכירות, שבמסגרתן משכירה החברה נכסים לחברות בקבוצת בעל השליטה, ובפרט לרשת שיווק השקמה ולחברות בשליטתה.

למועד תשקיף זה, משכירה החברה לבעל השליטה ולחברות בשליטתו נכסי מקרקעין רבים שונים. נכסים אלו משמשים ברובם למסחר (קמעונאות) וללוגיסטיקה, ומצויים באזורים גיאוגרפיים שונים ברחבי הארץ. לפרטים ונתונים על אודות מספר הנכסים המושכר, היקף הכנסות החברה המיוחס לנכסים אלו, NOI, יחסי הכיסוי האגרטיביים ועוד – ראו פירוט מורחב בסעיף 6.7.21 לתשקיף, ביאור 29 לדוחות הכספיים לשנת 2024 וכן נספח א' לפרק זה.

עסקאות השכירות הנ"ל הן עסקאות במהלך העסקים הרגיל של החברה,⁷ בתנאי שוק,⁸ ובתנאים שאינם מהותיים לחברה.⁹ עם זאת, כמפורט להלן, ישנן מספר עסקאות שכירות אשר היקף ההכנסות שהחברה רושמת בגין בדוחותיה הכספיים הינו מהותי לחברה, ועל כן החברה רואה בעסקאות אלה כ"עסקאות חריגות".

לפירוט בדבר כלל ההתקשרויות בקשר עם השכירות נכסי נדל"ן אשר לבעל השליטה קיים עניין אישי באישורן, ראו ביאור 29(ג) לדוחות הכספיים וכן נספח א' לפרק זה.

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, ביחס לעסקאות עם בעל השליטה בחברה ועסקאות שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה ו/או תאגידים בשליטתה התקשרו בהן במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף, או שהינן בתוקף במועד התשקיף.

עסקאות בתוקף

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

8.7.1 תנאי כהונה והעסקה של בעלי השליטה וקרוביהם

ראו סעיפים 8.2.1 ו-8.3 לעיל. תנאי הכהונה וההעסקה של בעלי השליטה וקרוביהם יהיו בתוקף עד 5 שנים ממועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה.

8.7.2 הסכם למתן שירותי ניהול עם ר.ל. החזקות

עובר להנפקה על פי תשקיף זה, החברה העניקה לר.ל. החזקות שירותי אדמיניסטרציה, כספים וכדומה בהיקף לא מהותי. כנגד השירותים שולמו לחברה דמי ניהול שנתיים בסך של 1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הסדר זה ימשיך לעמוד בתוקף גם לאחר ההנפקה למשך תקופה של חמש שנים, ואולם דמי הניהול השנתיים יעודכנו ויעמדו על 500 אלפי ש"ח.

8.7.3 תיקון הסכם שכירות עם רשת שיווק השקמה

טרם פרסום התשקיף, תוקן הסכם השכירות הקיים בין החברה לבין רשת שיווק השקמה ביחס למחסן בשילת (מגרש 43), אשר תוקפו עתיד לפוג ביום 31 בדצמבר 2029, באופן שבו תינתן לשוכרת תקופת אופציה להארכת הסכם השכירות עד ליום 31 בדצמבר 2034, באופן המשקף גידול ריאלי בדמי השכירות בשיעור של 5% בתקופת האופציה.

8.7.4 הסכמי מכר, שכירות ויזום שאינם במהלך עסקים שוטף או אינם בתנאי שוק או שהינם מהותיים.

8.7.4.1 הסכם שכירות ביחס לנכס רמי לוי + תלפיות

בימים 26.3.2007 ו-17.10.2017 חתמה החברה על הסכם שכירות בלתי מוגנת, ועל הארכת הסכם זה, בהתאמה, עם רשת שיווק השקמה, להשכרת נכס מקרקעין ברחוב הפרסה 3 בירושלים, בשטח של כ-9,462 מ"ר (בכפוף למדידה סופית של הנכס המושכר כפי שבוצעה) (בתוספת 5% העמסה של שטחים ציבוריים), הידוע כחלקות 10-4 ו-43 וכן חלק מחלקה 103 בגוש 20130, לתקופה של 5 שנים החל מיום 1.4.2017, ותוך מתן אופציה לשוכרת להאריך את תקופת השכירות ב-3 תקופות שכירות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת. הנכס ישמש את השוכרת למטרת ניהול והפעלת מרכז של רשת

⁷ החברה רואה בעסקאות להשכרת נכסים כעסקאות במהלך עסקים הרגיל.

⁸ ככלל, תנאי עסקאות השכירות שנערכו מול בעל השליטה (וחברות בשליטתו) אינם שונים באופן מהותי מהתנאים בעסקאות של החברה עם צדדים לא קשורים.

⁹ ככלל, לצורך קביעת מהותיות, החברה מתייחסת להסכם שכירות כמהותי אם ההכנסות השנתיות הצפויות ממנו עולות על 5% מסך הכנסות דמי השכירות השנתיים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בשנה הקודמת לתאריך הבחינה.

שיווק השקמה. תמורת השכירות השוכרת משלמת לחברה דמי שכירות חודשיים מינימליים בסך של 315 אלפי ש"ח לחודש; (3) דמי שכירות כאחוז מפדיון בשיעור של 2.4% מכל ההכנסות והתקבולים שתפיק השוכרת כתוצאה מהפעלת ו/או ניהול עסקיה במושכר. בנוסף לדמי השכירות תשלם השוכרת דמי ניהול בסך של 10.63 ש"ח למ"ר (כאשר החברה יכולה לקבוע בכל עת כי חלף סכום זה ישולמו דמי ניהול בשיעור $\text{cost}+10\%$, ודמי שכירות כאחוז מפדיון). התמורה צמודה למדד המחירים לצרכן פברואר 2017, ומשולמת בתוספת מע"מ (סכום צמוד להיום: דמי שכירות 375 אלפי ש"ח ודמי ניהול 51.5 אלפי ש"ח). ההסכם כולל הוראות ותנאים נוספים, כמקובל בהסכמי שכירות מסוג זה. אופציה אחרונה חודשה בחודש מרץ 2022; ההסכם בתוקף עד 31.3.27 ויש שתי תקופות אופציה נוספות, בנות חמש שנים כל אחת, לאחר מכן.

8.7.4.2 הסכם שכירות ביחס לנכס בעטרות (חלקה 13, גוש 30634)

ביום 19 במרץ 2019 חתמה החברה על הסכם שכירות בלתי מוגנת עם רשת שיווק השקמה, להשכרת נכס מקרקעין בשטח של כ-4,885 מ"ר (בתוספת 5% העמסה של שטחים ציבוריים) וכן גלריה בשטח של כ-699 מ"ר (בתוספת 5% העמסה של שטחים ציבוריים), הידוע כחלקה 13, גוש 30634 (החלקה כולה כוללת שטח של כ-17,559 מ"ר, הכולל פרויקט מסחרי בשטח מתוכנן של כ-34,000 מ"ר (שטחים מבוזרים כולל חניונים), לתקופה של 5 שנים, ותוך מתן אופציה לשוכרת להאריך את תקופת השכירות ב-3 תקופות שכירות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת. הנכס ישמש את השוכרת למטרת ניהול והפעלת מרכז ברשת שיווק השקמה. תמורת השכירות השוכרת משלמת לחברה דמי שכירות חודשיים בסך של 55 ש"ח למ"ר ו-27.5 ש"ח למ"ר גלריה, דמי ניהול בסך של 20 ש"ח למ"ר, ודמי שכירות כאחוז מפדיון בשיעור של 1.75% מכל ההכנסות והתקבולים שתפיק השוכרת כתוצאה מהפעלת ו/או ניהול עסקיה במושכר. התמורה צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש נובמבר 2018, ומשולמת בתוספת מע"מ. ההסכם כולל הוראות ותנאים נוספים כמקובל בהסכמי שכירות מסוג זה. החוזה חודש בחודש ינואר 2025 לתקופה של חמש שנים, ונותרו שתי תקופות אופציה בנות חמש שנים כל אחת לאחר מכן.

8.7.4.3 הסכם שכירות בעטרות עם רזבר (חלקה 57, גוש 31298)

בחודש מרץ 2023 חתמה החברה על הסכם שכירות בלתי מוגנת עם רזבר יזום עסקים השקעות עבודות עפר והסעות בע"מ (להלן: "רזבר"), חברה המוחזקת בעקיפין על ידי קרוביו של בעל השליטה יחד עם שותף נוסף. בהתאם להסכם, רזבר שוכרת מהחברה מקרקעין המצויים בעטרות, הידועים כחלקה 57, בגוש 31298, בשטח של כ-6,500 מ"ר, לתקופה של 5 שנים (לצד תקופת אופציה לרזבר לשכור את המושכר ל-5 שנים נוספות), כאשר תקופת השכירות תחל מהמועד שבו יינתן רישיון עסק ותפעול המושכר כתחנה לטיפול פסולת בנייה. דמי השכירות שרזבר תשלם לחברה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, ויגזרו מכמויות הפסולת שיטופלו במושכר, כדלקמן: (1) עד 900 טון – ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים בתוספת מע"מ בסך של 150,000 ש"ח; (2) בין 900 ל-1,000 טון – ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים בתוספת מע"מ בסך של 160,000 ש"ח; (3) בין 1,000 ל-1,100 טון – ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים בתוספת מע"מ בסך של 170,000 ש"ח. ככל שהשוכר יפעיל את המושכר באמצעות צד ג' דמי השכירות החודשיים יהיו בתוספת מע"מ (בגין 5 שנים ראשונות ישלם השוכר סך של 160,000 ש"ח; ובחלוף 5 שנים ישלם השוכר למשכיר תוספת של 5% בדמי שכירות ביחס לחודש האחרון). בנוסף, רזבר התחייבה לבצע השקעות שונות במושכר כולל תשתיות, גידור, והקמת מבנה, בסכום שלא יפחת מ-4.5 מיליון ש"ח, כאשר כנגד ההשקעות רזבר תקבל הנחה בסך של 50,000 ש"ח לחודש, למשך חיי השכירות. נכון למועד זה התקבל רישיון עסק ותקופת השכירות תחל ב-1.7.25 בהתאם לתוספת להסכם. הנכס יופעל באמצעות צד ג'.

8.7.4.4 הסכם בין החברה לבין ר.ל. החזקות לקבלת שירותי ניהול בתי מלון

בסמוך לפני פרסום התשקיף החברה התקשרה בהסכם ניהול עם ר.ל. ניהול ומלונאות בע"מ, חברה בשליטת בעלת השליטה, למתן שירותי ניהול ותפעול מלאים למלון "נוף הרכס" שבבעלות החברה, אשר מצוי בשלבי הקרמה. ההסכם ייכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה. ההסכם נחתם לתקופה של 10 שנים, עם אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות של 5 שנים כל אחת, ומועד תחילתו הוא במועד מסירת המלון לחברת הניהול, כ-6 חודשים לפני קבלת טופס 4. במסגרת ההסכם, חברת הניהול אחראית לניהול השוטף של המלון, לרבות גיוס והעסקת עובדים, קביעת מדיניות תפעולית, שיווק, תחזוקה, רכש, ניהול פיננסי, והגשת תקציבים ודוחות לחברה, כאשר עובדי המלון יהיו עובדי החברה ולא עובדי חברת הניהול.

תמורת שירותי הניהול, זכאית חברת הניהול לדמי ניהול שנתיים בשיעור של 2.5% מהמחזור הכולל של המלון, וכן לדמי תמריץ (אחוזים מהרווח התפעולי הגולמי המתואם (AGOP)), וכן ובנוסף ביצועים שנתי, בכפוף לעמידה ביעדי ביצוע שנקבעו מראש. דמי הניהול ודמי התמריץ משולמים מתוך חשבון התפעול של המלון, על בסיס חודשי, ונערכת התחשבנות שנתית סופית לאחר קבלת הדוחות הכספיים המאושרים. ההסכם מסדיר את חלוקת האחריות והסיכונים בין הצדדים, קובע כי החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בהפעלת המלון (למעט הוצאות מסוימות שפורטו), ומעניק לחברת הניהול סמכויות נרחבות בניהול השוטף, בכפוף לאישור תקציבים ולפיקוח החברה.

8.7.4.5 הסכם לרכישת יחידת דיור בין החברה לבין בעל השליטה

סמוך לפני פרסום התשקיף החברה התקשרה בהסכם עם בעל השליטה בחברה, מר רמי לוי, לפיו החברה תמכור לבעל השליטה יחידת דיור (פנטהאוז), בפרויקט נוף הרכס, בשטח של כ-400 מ"ר, בעבור מחיר של כ-55 אלפי ש"ח למ"ר (כולל מע"מ).

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

8.7.5 השכרת נכסים לבעלי השליטה ולחברות בשליטתם

לפרטים בדבר התקשרויות בקשר עם השכרות נכסי נדל"ן שלבעל השליטה קיים עניין אישי באישורן, אשר מהוות עסקאות שאינן חריגות ואינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024,¹⁰ וכן נספח א' לפרק זה.

8.7.6 הסכם עם סוכן ביטוח שהינו צד קשור

בסמוך לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, תתקשר החברה בהסכם עם סוכנות הביטוח רמי לוי סוכנות לביטוח כללי ופנסיוני (2021) בע"מ, המוחזקת (100%) על ידי רשת שיווק השקמה, בהתקשרות שבמסגרתה סוכנות הביטוח תוכל לייצג את החברה בהתקשרויות למול חברות ביטוח. מובהר כי החברה לא צפויה לשלם במישרין לסוכנות הביטוח תמורה בגין השירותים (סוכנות הביטוח תהא זכאית לעמלות מחברות הביטוח בגין רכישות פוליסות ביטוח ולא מהחברה, כמקובל). ההתקשרות מול סוכנות הביטוח הינה במהלך עסקים שוטף, בתנאי שוק, ובהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

¹⁰ יצוין כי הטבלה המופיעה בדוחות הכספיים אינה כוללת עסקאות שכירות שבוצעו בין חברות כלולות לבין רשת שיווק השקמה.

במהלך שנת 2024 ונכון למועד התשקיף, הייתה החברה צד לעסקאות שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי בהן, אשר סווגו על ידי החברה כעסקאות זניחות בהתאם לכללים והקווים המנחים שהוגדרו על ידי החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור א25 לדוחות הכספיים (תחת הכותרת "עסקאות זניחות").

לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, בכוונת החברה להביא לאישור ועדת הביקורת של החברה כללים וקווים מנחים לסיווג עסקה של החברה או חברה בת שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה, ביחס לשנת 2025, בהתאם לסמכותה של ועדת הביקורת של החברה לפי סעיף 117 לחוק החברות.

עסקאות שנעשו בשנתיים שקדמו למועד התשקיף ואינן בתוקף

- 8.7.8 מכירת קרקע מבעל השליטה לחברה במישור אדומים
במהלך שנת 2024, בעל השליטה מכר לחברה קרקע במישור אדומים בתמורה לסך של 59.5 מיליון ש"ח נטו. לפרטים נוספים ראו ביאור 29(א) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024.
- 8.7.9 מכירת מניות וזכויות בהשקעה בשותפות בחו"ל מהחברה לבעל השליטה
בסמוך למועד התשקיף החברה מכרה מניות וזכויות בשותפות בחו"ל לחברה האם, ר.ל. החזקות, בעבור סכום בסך 4.7 מיליון ש"ח; וכן מניות והעבירה זכויות בהלוואות בחברת ניהול בישראל הקשורה לפעילות זו בעבור סך של 235 אלפי ש"ח.
- 8.7.10 מכירת מניות חברה מוחזקת לבעל השליטה
- 8.7.11 בסמוך למועד התשקיף החברה מכרה מניות והעבירה זכויות בהלוואות בחברה מוחזקת שאינה מהותית, בעבור סכום של 150 אלפי ש"ח.
- 8.7.12 יתרת חו"ז בעלים
נכון ליום 30.6.2025, לחברה הייתה יתרת חו"ז ויתרת הלוואה שאותה נטלה מבעל השליטה בשרשור סופי, מבעלת השליטה, ר.ל. החזקות ומחברה קשורה, בסך של כ-210 מיליון ש"ח. בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה בכוונת החברה לפרוע את היתרות.
- 8.7.13 תנאי כהונה והעסקה קודמים של בעלי השליטה וקרוביהם
ראו סעיף 8.2 לפרק זה.

8.8 תיחום פעילות עם בעלי השליטה בחברה

- 8.8.1 החברה, ר.ל. החזקות, מר רמי לוי וגב' עדינה לוי (כל זמן שמי מהם מכהן כנושא משרה בחברה) (ר.ל. החזקות, מר לוי וגב' לוי, ייקראו להלן, ביחד ולחוד: "**בעלי השליטה**"), התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים בין החברה לבין בעלי השליטה, בכל הקשור לניצול הזדמנויות עסקיות, אשר ייכנס לתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה (להלן: "**הסכם תיחום הפעילות**").
- 8.8.2 הסכם תיחום הפעילות נערך בשים לב ובהתחשב במיקוד העסקי בתחומי הפעילות הנוכחיים והצפויים של החברה, כפי שמתוארים בפרק 6 לתשקיף זה. נכון למועד ההתקשרות בהסכם תיחום הפעילות, תחומי הפעילות של החברה הם:
- 8.8.2.1 **נדל"ן מניב בישראל** – השכרה, פיתוח, השבחה והקמה של נכסי נדל"ן להשקעה, איתור וייזום השקעות להקמת פרויקטים של נדל"ן להשקעה בישראל והשכרת נכסים ושטחים לשימושים מגוונים, לרבות מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.
- 8.8.2.2 **נדל"ן יזמי בישראל** – ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק ומכירה של קרקעות ופרויקטים בתחום הבנייה למגורים בישראל, לרבות בדרך של התחדשות עירונית.
- תחום פעילות משני:
- 8.8.2.3 **אנרגיה מתחדשת** – לרבות הקמה, תפעול והשכרה של שטחים לטובת הקמת מיזמי אנרגיה מתחדשת (כגון גגות סולאריים, עמדות טעינה חשמליות ועוד).
- 8.8.3 בהתאם להסכם תיחום הפעילות, בעלי השליטה, בעצמם או באמצעות תאגידים המוחזקים על ידם בשיעור של 50% ומעלה, מתחייבים שלא יבצעו כל פעילות חדשה בתחומי הפעילות המפורטים בסעיפים 8.8.2.1 –

8.8.2.4 לעיל, וזאת למעט אם ניתנה לחברה זכות סירוב ראשונה, כמפורט להלן (להלן: "**זכות סירוב ראשונה**");

8.8.3.1 בעלי השליטה ימסרו לדירקטוריון החברה הודעה בכתב בדבר העובדה שהם שוקלים לנצל הזדמנות עסקית חדשה, בצירוף החומר והמידע הנדרש באופן סביר להבנתה.

8.8.3.2 דירקטוריון החברה, לאחר דיון בוועדת הביקורת ובהתאם להחלטתה, יקבל החלטה ויעבירה לבעלי השליטה בתוך 7 ימים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע כאמור. בהחלטה כאמור, שתועבר בכתב, יצוין אם החברה שוקלת בעצמה לנצל את ההזדמנות העסקית (להלן: "**הודעת הדירקטוריון**").

8.8.3.3 נמסרה הודעת דירקטוריון לפיה החברה שוקלת בעצמה לנצל את ההזדמנות העסקית, תינתן לחברה שהות נוספת של עד 7 ימים נוספים לקבל החלטה סופית ביחס להזדמנות העסקית. בחלוף פרק זמן זה, דירקטוריון החברה, לאחר דיון בוועדת הביקורת ובהתאם להחלטתה, יעביר לבעלי השליטה החלטה סופית בה יצוין אם החברה החליטה לנצל את ההזדמנות העסקית (להלן: "**החלטת הדירקטוריון**").

8.8.3.4 אם יקבע הדירקטוריון כי אין בכוונת החברה לנצל את ההזדמנות העסקית, יהיו רשאים בעלי השליטה לנצל את ההזדמנות העסקית בעצמם, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כנגדם.

8.8.3.5 אם יקבע הדירקטוריון כי בכוונת החברה לנצל את ההזדמנות העסקית, יוותרו בעלי השליטה על ההזדמנות העסקית, וכן מוותרים בעלי השליטה מראש על כל טענה בנדון כנגד החברה.

8.8.3.6 בכל מקרה של היעדר היענות של דירקטוריון החברה, לפי העניין, עד לתום התקופות האמורות לעיל, וזאת מסיבות שאינן תלויות בבעלי השליטה, יהיו רשאים בעלי השליטה לנצל את ההזדמנות העסקית ללא הליך נוסף מול החברה.

8.8.3.7 החברה תבחן אם נדרש לפרסם דיווח מיידי בדבר החלטת דירקטוריון החברה בעניין ניצול הזדמנות עסקית, בהתאם לדין.

8.8.3.8 למען הסר ספק, התחייבות כל אחד מבעלי השליטה להעניק זכות סירוב ראשונה לחברה במסגרת הזדמנויות עסקיות כמפורט בסעיף 8.8.3, תחול גם אם ההזדמנויות העסקיות תגענה לבעלי השליטה ללא שבוצע שימוש כלשהו במשאבי החברה, והיא ניתנת לחברה ללא תמורה.

8.8.4 על אף האמור בסעיף 8.8.3 לעיל, ולמרות שמדובר במגזרי פעילותה של החברה, פעילות בעלי השליטה בתחומים ובפעילויות המפורטים להלן בסעיף זה, תהיה מותרת להם ולא תיחשב ניצול הזדמנויות עסקיות של החברה (להלן: "**החריגים**"). בעלי השליטה יוכלו לפעול בעצמם ולנצל הזדמנויות עסקיות ביחס לחריגים כאמור ללא הליך כלשהו מול החברה, והחברה מוותרת מראש על כל טענה בנדון:

8.8.4.1 עסקאות המבוצעות בקשר עם נכסי נדל"ן שמוחזקים (באופן חלקי או מלא) בידי בעלי השליטה עוד בטרם הפיכתה של החברה לחברה ציבורית – לרבות ביצוע השקעות המשך בנכסים אלו, רכישת שטחים צמודים, השכרה, פיתוח, ניהול, השבחה, חתימה על עסקאות עם שותפים ביחס לנכסים אלו וכיוצא בזה.

8.8.4.2 עסקאות המבוצעות בקשר עם נכסי נדל"ן מחוץ לישראל.

8.8.4.3 עסקאות שאינן מצויות בתחומי הפעילות המפורטים בסעיפים 8.8.4.1 – 8.8.4.4 לעיל. מובהר כי בכלל פעילויות אלה יוכלו בעלי השליטה לפעול ללא הגבלה.

8.8.4.4 עסקאות חדשות, אשר מצויות בתחומי הפעילות המפורטים בסעיפים 8.8.4.1 ו-8.8.4.4 לעיל, בכפוף לאמור להלן:

8.8.4.4.1 עסקה חדשה לרכישת נכס מקרקעין מכל סוג שהוא הנמצא במיכונות של עד 1,500 מטר לנכס קיים המוחזק באופן פרטי על ידי בעל השליטה, ואשר רכישתו הינה בעלת זיקה לנכס הקיים;

8.8.4.4.2 עסקה חדשה אשר תבוצע על ידי בעל השליטה בשותפות עם צדדים שלישיים, כאשר החזקותיו של בעל השליטה בשותפות או בנכס נושא העסקה הינה החזקת מיעוט אשר לא תעלה על 10%;

8.8.4.4.3 עסקה חדשה שתבוצע באמצעות תאגידים אשר בעל השליטה מחזיק בניירות ערך שלהם מבלי שיש לו שליטה בתאגידים אלה (כהגדרת המונח "שליטה" בסעיף 1 לחוק החברות);

8.8.4.4.4 עסקה חדשה שעניינה רכישת נכס מקרקעין מכל סוג שהוא המיועד, בעת רכישתו, לשימוש פרטי על ידי בעל השליטה או קרוביו או גופים קשורים של מי מהם (להבדיל מהשכרתו או מכירתו לצדדים שלישיים בלתי קשורים);

8.8.4.4.5 עסקה או הזדמנות עסקית חדשה שעניינה בתחום האנרגיה המתחדשת, אשר מבוצעת בנכסים המוחזקים או המושכרים על ידי בעל השליטה או קרוביו או גופים קשורים של מי מהם, שאינם נכסי החברה. מובהר, כי אין באמור כדי להגביל את רשת שיווק השקמה מלפעול באופן כללי בתחום האנרגיה המתחדשת במסגרת פעילותה השוטפת ותוך שימוש במשאביה ביחס להזדמנויות עסקיות שמגיעות אליה.

8.8.4.4.6 עסקה חדשה שהיקפיה קטנים באופן משמעותי מהיקפי הפרויקטים שבהם החברה מתמקדת (להלן: "**עסקה קטנה**"), כדלקמן:

(א) נדל"ן להשקעה – היקף העסקה בכללותו אינו עולה על 5 מיליון ש"ח.

(ב) נדל"ן יזמי – היקף העסקה בכללותו אינו עולה על 5 מיליון ש"ח.

(ג) אנרגיה מתחדשת – היקף העסקה בכללותו אינו עולה על 1 מיליון ש"ח.

8.8.4.4.7 עסקה חדשה שתוצע לבעל השליטה על ידי צד שלישי בלתי קשור לרכישת חלק מנכס (ולא את כולו), כאשר יש מניעה אובייקטיבית מצדם של שותפים אחרים בעסקה (שהינם צדדים שלישיים בלתי קשורים) או מצד מוכר הנכס לכך שהרוכש יהיה תאגיד החייב בחובות דיווח על פי חוק ניירות ערך;

8.8.4.4.8 עסקה חדשה שעניינה ניהול בתי מלון.

8.8.4.9 עסקה חדשה שלחברה יש מניעה חוקית מלבצעה.

8.8.5 אין בהסכם תיחום פעילות זה כדי למנוע מבעלי השליטה (ביחד או לחוד) להחזיק בניירות ערך של תאגיד (או של קרן השקעות שתשקיע בתאגיד) שיעסוק בתחום הפעילות של החברה – ובלבד שלא תהיה למי מהם מעורבות בניהול של אותו תאגיד או של אותה קרן השקעות באופן הנוגד את האמור בהסכם תיחום הפעילות. לעניין זה, מובהר כי מינוי דירקטור בתאגיד כאמור מטעם בעלי השליטה לא ייחשב כמעורבות בניהול אותו התאגיד. כמו כן, מוסכם כי החזקה של בעלי השליטה (ביחד או לחוד) בניירות ערך של תאגיד העוסק או שיעסוק בתחום הפעילות של החברה לא תיחשב כמנוגדת להתחייבויות בעלי השליטה על פי הסכם תיחום הפעילות, ובלבד שגם החברה מחזיקה בניירות ערך של אותו תאגיד.

8.8.6 הסכם תיחום הפעילות יהיה בתוקף החל ממועד השלמת ההנפקה על פי התשקיף (להלן: "מועד ההשלמה"), ללא הגבלת זמן, אולם הוא יפקע במועד המוקדם מבין הבאים: (א) המועד בו חדלו בעלי השליטה לכהן כנושאי משרה בחברה (שאז לא יחולו עליהם הוראות סעיף 254 לחוק החברות לעניין ניצול הזדמנויות עסקיות, ובהתאם יהיו רשאים להתקשר בעסקאות ללא מגבלה וללא צורך במתן זכות סירוב ראשון כקבוע בהסכם תיחום הפעילות); או (ב) במועד בו תחדל החברה מלהיות חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.¹¹

8.8.7 שינוי (למעט שינויים שאינם מהותיים ושינויים שאין בהם אלא כדי לזכות את החברה) או ביטול של הסכם תיחום פעילות בתקופה הקודמת לתום התקופות האמורות בסעיף 8.8.6 לעיל, יהיה כפוף לאישורים כדין.

8.9 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה בניירות הערך של החברה ובחברות מוחזקות ראו פרק 3 לתשקיף.

¹¹ במועד שיחול אחד המקרים האמורים לעיל, הסכם תיחום הפעילות יפקע מאליו מבלי הצורך לבצע פעולה כלשהי.

נספח א' – פירוט על אודות הסכמי שכירות בין החברה לבין רשת שיווק השקמה נכון למועד התשקיף

להלן רשימת הסכמי שכירות בין החברה לבין רשת שיווק השקמה, לפי סדר יורד בהתאם לתאריך פקיעת ההסכמים. הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתונים מעודכנים למועד התשקיף, ובהתאם, הם אינם חופפים בהכרח לנתונים הקיימים בביאור 29 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024, שהינם נתונים הנכונים למועד החתך 31.12.2024. לעניין תקופות אופציה – יובהר כי כל האופציות להארכת הסכמי שכירות הן של רשת שיווק השקמה, כאשר במקרה שבו תודיע רשת שיווק השקמה על מימוש אופציות להארכת הסכם שכירות (בהתאם לזכויות שקיימות לה על פי הסכם השכירות), אזי לא נדרש הליך אישור כלשהו בחברת הנדל"ן למימוש אופציות כאמור. בצד זאת, יובהר ביחס לחלק מההסכמים, אשר מתוארים בטבלה, הסכמים אלו טרם נחתמו ו/או קיבלו את האישורים הנדרשים מאורגני רשת שיווק השקמה, ועל כן החברה העבירה לרשת שיווק השקמה ביחס לתנאים המפורטים בהם התחייבות חד-צדדית ובלתי חוזרת.

נכסים מושכרים לרשת שיווק השקמה המוחזקים באמצעות החברה או חברות מאוחדות								
	הנכס המושכר	השטח המושכר במ"ר	דמי השכירות החודשיים (באלפי ש"ח)	דמי השכירות החודשיים (באלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2024	דמי ניהול חודשיים (באלפי ש"ח)	אחוז אחזקה	מועד סיום תקופת שכירות נוכחית (כולל שכירויות שמצויות בתקופת אופציה שכבר מומשה)	מועד סיום תקופת השכירות בהיתן מימוש כל האופציות (לא כולל אופציות חד צדדיות שטרם אושרו על ידי רשת שיווק השקמה)
1	האומן- משרדים	410	24.6 צמוד למדד המחירים לצרכן	28	-	100%	31 במרץ 2026	בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לארבע תקופות של שנתיים (קרי, עד לשנת 2034)
2	סניף מודיעין שילת – מחסן	1,123	53 צמוד למדד המחירים לצרכן	59	-	100%	31 בדצמבר 2029	בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2034), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות
3	דוכן קניון מבשרת ציון	12	6 צמוד למדד המחירים לצרכן	7	1.00	50%	19 בספטמבר 2026	אופציה לתקופת שכירות נוספת בת חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של עד 5% בכל תקופת אופציה)
4	סניף נהריה – מחסן	70	2.9 צמוד למדד המחירים לצרכן	4	-	50%	31 במרץ 2029	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה)
5	סניף נהריה – מרכול	4,219	157.5 צמוד למדד המחירים לצרכן	192	-	50%	31 במרץ 2029	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה)
6	סניף קניון האחים ישראל	1,370	126 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.75% מהמחזור הגבוה מביניהם	147	-	100%	30 באפריל 2025	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות מנגנון הגבוה מבין) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2040), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות (אופציה זו לא תחול אם תאושר תב"ע חדשה ו/או יינתן היתר בניה ביחס לנכס)
7	קריית שמונה	4,620	217.7 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.75% מהמחזור, הגבוה מביניהם	253	-	100%	21 ביוני 2025	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות מנגנון הגבוה מבין) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2040), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות
8	קריית שמונה מחסן	113	5	6		100%	21 ביוני 2025	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2040), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות
9	קניון מבשרת	3,614	258 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהמחזור, הגבוה מביניהם,	300	231.2	50%	19 בספטמבר 2026	שתי תקופות אופציות לתקופות שכירות נוספות של 5 שנים + 5 שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות מנגנון הגבוה מבין)

10	שער בנימין	3,204	146 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.8% מהמחזור הגבוה מביניהם	190	-	100%	31 במרץ 2027	אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2042), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות	מרץ 2037
11	סניף רמי לוי + תלפיות	9,935	315 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2.4% מהמחזור הגבוה מביניהם	369	-	100%	31 במרץ 2027	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2042), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות (אופציה זו לא תחול אם תאושר תב"ע חדשה ו/או יינתן היתר בניה ביחס לנכס)	מרץ 2037
12	סניף האומן – מרכול	5,888	283 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהמחזור הגבוה מביניהם	331	-	100%	30 במרץ 2027	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2042), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות (אופציה זו לא תחול אם תאושר תב"ע חדשה ו/או יינתן היתר בניה ביחס לנכס)	מרץ 2037
13	מעלה אדומים – מרכול	5,622	228 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2.2% מהמחזור הגבוה מביניהם	268	-	100%	31 במרץ 2027	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2042), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות	מרץ 2037
14	מעלה אדומים – מחסן	750	52.5 צמוד למדד המחירים לצרכן	61	-	100%	31 במרץ 2027	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2042), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות	מרץ 2037
15	מישור אדומים תוספת שטח	149	11.2 צמוד למדד המחירים לצרכן	12	-	100%	31 במרץ 2027	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2042), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות	מרץ 2037
16	מישור אדומים - תוספת שטח	78	צמוד למדד המחירים לצרכן 5.8	6	-	100%	מרץ-27	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2042), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות	מרץ 2037
17	רמי לוי תקשורת – חנות	63	11.3 צמוד למדד המחירים לצרכן	13	-	100%	30 במרץ 2027	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2042), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות	מרץ 2037
18	סניף אזור התעשייה ישפרו מודיעין	4,391	207.7 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהמחזור, הגבוה מביניהם	244	41.40	100%	31 במרץ 2027	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם) בנוסף, בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לתקופה של 5 שנים (קרי, עד לשנת 2042), בעליה ריאלית של 5% בדמי השכירות	מרץ 2037
19	מרכול סניף שער העיר בית שמש	4,459	229.9 צמוד למדד או 1.75% מהמחזור לפי הגבוה	267	38.2	20%	16 בנובמבר 2030	אופציה לתקופת שכירות נוספת בת שבע שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5%)	נוב 2037

20	עטרות	5,863	302.3 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.75% מהמחזור, הגבוה מביניהם	349	117.30	100%	7 בינואר 2029	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם)	ינו 2039
21	חנות תקשורת קניון עטרות	18	4 צמוד למדד המחירים לצרכן	5	0.50	100%	14 באפריל 2029	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם)	אפר 2039
22	גוד פארם סניף בית שמש שער העיר	348	29.7 צמוד למדד	34	12.5 צמוד למדד	20%	4 באוגוסט 2027	אופציה ל-4 תקופות שכירות נוספות. 2 תקופות שכירות בנות 4 שנים כל אחת ושתי תקופות שכירות בנות שלוש שנים כל אחת בנות חמש שנים כל אחת. (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל 2תקופת אופציה, לרבות מנגנון הגבוה מבין)	אוג 2043
23	סניף מודיעין שילת החדש – מרכול	3,650	264 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהפדיון, הגבוה מביניהם	318	-	100%	31 באוגוסט 2029	אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות במנגנון של הגבוה מבין)	אוג 2044
24	גוש עציון – מרכול	1,801	129.1 צמוד למדד המחירים לצרכן	162	-	100%	14 ביוני 2025	הוארך בשלוש תקופות נוספות של 5+5+5 (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, וכן כוללים מנגנון לפיו הם ישולמו כגבוה מבין שכר דירה בסיסי צמוד, או 1.9% מפידיון)	יוני 2045
25	גוש עציון – מחסן	915	22.9 צמוד למדד המחירים לצרכן	26	-	100%	14 ביוני 2025	הוארך בשלוש תקופות נוספות של 5+5+5 (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, וכן כוללים מנגנון לפיו הם ישולמו כגבוה מבין שכר דירה בסיסי צמוד, או 1.9% מפידיון)	יוני 2045
26	פרדס חנה	2,146	165 אש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-	100%	5 באוגוסט 2025	הוארך בשלוש תקופות נוספות של 5+5+5 (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה)	אוג 2045
27	אופקים	3,600	172.5 צמוד למדד המחירים לצרכן, או 2% מהמחזור הגבוה מביניהם	-	cost+10%	50%	5 שנים	אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות במנגנון של הגבוה מבין)	יוני 2045
28	דימונה (נכס בהקמה)	3,000	180 אש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן, או 2% מהמחזור הגבוה מביניהם	-	cost+10%	50%	5 שנים	אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות במנגנון של הגבוה מבין). פרטי ההסכם סוכמו על ידי החברה ורשת שיווק השקמה, והם מחייבים את החברה באופן מלא, בכפוף לקבלת אישורים סופיים מאורגני רשת שיווק השקמה.	2046 (משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)
29	חצור הגלילית (נכס בהקמה)	2,527	135 אש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן, או 2% מהמחזור הגבוה מביניהם	-	cost+10%	33%	5 שנים	אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות במנגנון של הגבוה מבין). פרטי ההסכם סוכמו על ידי החברה ורשת שיווק השקמה, והם מחייבים את החברה באופן מלא, בכפוף לקבלת אישורים סופיים מאורגני רשת שיווק השקמה.	2048 (משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)
30	גדרה (נכס בהקמה)	3000	255 צמוד מדד או 1.75% מהפדיון לפי הגבוה	-	36	50%	5 שנים	אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות במנגנון של הגבוה מבין). פרטי ההסכם סוכמו על ידי החברה ורשת שיווק השקמה, והם מחייבים את החברה באופן מלא, בכפוף לקבלת אישורים סופיים מאורגני רשת שיווק השקמה	2048 (משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)
31	עכו (נכס בהקמה)	4620	312 צמוד מדד או 2% מהפדיון לפי הגבוה	-	46	50%	5 שנים	אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות במנגנון של הגבוה מבין). פרטי ההסכם סוכמו על ידי החברה ורשת שיווק השקמה, והם מחייבים את החברה באופן מלא, בכפוף לקבלת אישורים סופיים מאורגני רשת שיווק השקמה.	2049 (משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)
32	ערד (נכס בהקמה)	3,500	עד 350 אש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן, או 2% מהמחזור הגבוה מביניהם	-	15 ש' למ"ר או כ- cost+10%	33%	5	אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות במנגנון של הגבוה מבין). החברה העבירה לרשת שיווק השקמה מסמך עקרונות המחייב אותה באופן חד צדדי כלפי הרשת לתנאים	2049 (תנאי ההסכם עודם נתונים למשא ומתן. משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)

									הנ"ל. חתימה על הסכם מפורט ואישורו כפופים לקבלת אישורים סופיים מרשת שיווק השקמה.
33	מרלו"ג בית שמש	11,000	עד 500 אש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-	100%	5	אופציה ל- 3 תקופות שכירות נוספות בנוות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות במנגנון של הגבוה מבין). החברה העבירה לרשת שיווק השקמה מסמך עקרונות המחייב אותה באופן חד צדדי כלפי הרשת לתנאים הנ"ל. חתימה על הסכם מפורט ואישורו כפופים לקבלת אישורים סופיים מרשת שיווק השקמה.	2049 (תנאי ההסכם עודם נתונים למשא ומתן. משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)
34	יהוד – אזור תעשייה	2,400	85 ש"ל מ"ר, צמוד למדד המחירים לצרכן		15 למ"ר	50%	5	אופציה ל- 3 תקופות שכירות נוספות בנוות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה, לרבות במנגנון של הגבוה מבין). החברה העבירה לרשת שיווק השקמה מסמך עקרונות המחייב אותה באופן חד צדדי כלפי הרשת לתנאים הנ"ל. חתימה על הסכם מפורט ואישורו כפופים לקבלת אישורים סופיים מרשת שיווק השקמה.	2049 (תנאי ההסכם עודם נתונים למשא ומתן. משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)

נכסים מושכרים לרשת שיווק השקמה המוחזקים באמצעות חברות כלולות									
	הנכס המושכר	השטח המושכר במ"ר	דמי השכירות החודשיים (באלפי ₪)	דמי השכירות החודשיים (באלפי ₪) נכון ליום (31.12.2024)	דמי ניהול חודשיים (באלפי ₪)	אחוז אחזקה	מועד סיום תקופת שכירות (ללא אופציות)	אופציה של הרשת לתקופות שכירות נוספות	מועד סיום תקופת השכירות בהינתן מימוש כל האופציות
1	עפולה	3,300	200.1 צמוד למדד	257	32.7 צמוד למדד	50%	4 באוקטובר 2025	-	אוק' 2025
4	סינף קסטינה	2,915	123.8 צמוד לממד או 1.75% מהמחזור לפי הגבוה	171	51.3 צמוד למדד	13%	2 בספטמבר 2027	-	ספט' 2027
5	כפר סבא	6,324	365 צמוד למדד או 1.75% מהמחזור כגבוה	402	33.6 צמוד למדד	50%	15 בפברואר 2029	אופציה ל- תקופת שכירות נוספת בת חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5%)	פבר' 2034
6	נתיבות	4,190	201.8 צמוד למדד או 1.75% מהמחזור , הגבוה מביניהם	228	-	50%	13 בדצמבר 2029	אופציה ל- תקופת שכירות נוספת בת חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5%)	דצמ' 2034
7	נתיבות מחסן	994	55.1 צמוד למדד	-	-	50%	13 בדצמבר 2029	אופציה ל- תקופת שכירות נוספת בת חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5%)	דצמ' 2034
2	באר שבע מול 7	4,287	206.1 צמוד למדד	276	71 צמוד למדד	50%	19 במרץ 2027	אופציה ל- 2 תקופות שכירות נוספות הראשונה בת חמש שנים והשנייה בת ארבע שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה),	מרץ 2036
3	באר שבע מול 7 מחסן	138	7.6 צמוד למדד	11	2.6 צמוד למדד	50%	19 במרץ 2027	אופציה ל- 2 תקופות שכירות נוספות הראשונה בת חמש שנים והשנייה בת ארבע שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה),	מרץ 2036
8	אריאל	4,049	229.9 צמוד או 1.75% מהמחזור	262	60.9	50%	13 בפברואר 2027	אופציה ל- 2 תקופות שכירות נוספות הבנות חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה),	פבר' 2037
9	אשקלון צפון	3,604	205 צמוד למדד או 2.1% מהמחזור לפי הגבוה	231	17	50%	1 באפריל 2029	אופציה ל- 2 תקופות שכירות נוספות הבנות חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה),	אפר' 2039
10	מרלו"ג מודיעין	30,933	964.5 צמוד למדד	1,121	-	50%	27 במרץ 2028	אופציה ל- 3 תקופות שכירות נוספות הבנות חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה),	מרץ 2043

נספח ב'

כתב פטור

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ ("החברה")

תאריך: _____

לכבוד: _____

הנדון: כתב פטור לנושא משרה בחברה

הואיל: והנך מכהן כנושא משרה (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")), בחברה ו/או בחברות בנות שלה ו/או בחברות קשורות לחברה;

הואיל: והוראות תקנון החברה מתירות לחברה, בכפוף להוראות הקבועות בחוק החברות, לפטור נושא משרה מאחריותו כלפי החברה בגין הפרת חובת הזהירות כלפיה;

הואיל: והחברה קיבלה את ההחלטות הנדרשות על פי דין למתן פטור מאחריות עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה לנושאי משרה המכהנים כיום בחברה או בחברות הנ"ל, בהתאם למפורט בכתב פטור זה;

לפיכך: החברה מאשרת לך בזה, כי בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדיון בקשר למתן פטור לנושא משרה, המהווים חלק בלתי נפרד מכתב פטור זה, החברה פוטרת אותך בזאת מראש ובדיעבד מאחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפי החברה, בפעולה בתום לב. הפטור האמור בכתב זה לא יחול ביחס להפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) וביחס להפרת חובת הזהירות בהחלטה או בעסקה אשר לבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

הפטור מאחריות שניתן לך לפי כתב זה יעמוד לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה או בחברות הנ"ל, ובלבד שהפעולות בגינתן ניתן הפטור מאחריות נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה או בחברות הנ"ל. אין באמור בכתב פטור זה כדי לגרוע מהאמור בכתב השיפוי שניתן לך על ידי החברה, אם ניתן.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה, ומאשר את הסכמתי לתנאיו.

נושא המשרה

נספח ג'

כתב שיפוי

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ ("החברה")

תאריך: _____

לכבוד: _____

כתב שיפוי

ביום [____] אישרו מוסדות החברה, בהתאם לדין, להעניק לך התחייבות לשיפוי, בנוסח המקובל בחברה לגבי נושאי משרה, הכל בהתאם למפורט בכתב שיפוי זה (להלן: "**כתב השיפוי**").

בהתאם לאמור לעיל, הרינו להודיעך כי הואיל והנך מכהן ו/או כיהנת ו/או הנך עשוי לכהן כנושא משרה ו/או הנך מועסק ו/או הועסקת ו/או הנך עשוי להיות מועסק כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, מאשרת החברה ומתחייבת כלפך, בכפוף להוראות כל דין, כדלקמן:

1. התחייבות לשיפוי

בכפוף להוראות הדין ולהוראות כתב שיפוי זה, החברה מתחייבת כלפך לשפות אותך בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 2 להלן, שתוטל עליך עקב אחת או יותר מאלה:

(א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותך נושא משרה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, בישראל ובכל מדינה או מקום אחר בעולם.

(ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותך נושא משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין (להלן: "**תאגיד אחר**"), בישראל ובכל מדינה או מקום אחר בעולם.

לרבות בשל פעולות שעשית לפני מתן כתב שיפוי זה ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי כאמור לא יעלה על סכום השיפוי המרבי המפורט בסעיף 3 להלן לכל סוגי החביונות ו/או ההוצאות יחד ולכל נושאי המשרה בחברה יחד.

בכתב שיפוי זה:

"**החברה**"

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ.

"**חוק החברות**"

חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שנוסחו יהיה מעת לעת.

"**חוק ניירות ערך**"

חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שנוסחו יהיה מעת לעת.

"**חוק התחרות**"

חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988.

"**נושא משרה**"

כמשמעות מונח זה בחוק החברות, וכן כל עובד שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי זה.

"פעולה" ו/או כל נגזרת שלה

כמשמעותה בחוק החברות, לרבות החלטה ו/או מחדל ולרבות כל הפעולות שנעשו על ידך לפני מועד כתב שיפוי זה בתקופת כהונתך ו/או העסקתך בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתאגיד אחר כהגדרתו לעיל.

כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות.

"ניירות ערך"

2. עילות השיפוי

ההתחייבות לשיפוי כאמור בסעיף 1 לעיל תחול בשל כל חבות או הוצאה, שהינה בת שיפוי על פי דין ועל פי תקנון החברה, כמפורט להלן:

2.1 חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, הקשורה במישרין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב שיפוי זה (להלן: "**התוספת**") או כל חלק מהם (להלן: "**האירועים הקובעים**").

2.2 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל את החקירה או ההליך כאמור, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך ומבלי שהוטלה עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; בפסקה זו –

"**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנחקרה בו חקירה פלילית**" – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (להלן: "**חוק סדר הדין הפלילי**"), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי או כמשמעו בסעיף 260(א)(1) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת;

"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" – חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר כמשמעו בסעיף 260(א)(1) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

2.3 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדך בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו תזוכה, או באישום פלילי שבו תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

2.4 הוצאות שהוצאת בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. לעניין זה:

"**הליך מנהלי**" – כל הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 ו-ט'1 לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות.

הוצאות התדיינות המפורטות בסעיפים 2.2, 2.3, ו-2.4 לעיל, ייקראו להלן: "**הוצאות ההתדיינות**".

2.5 תשלום לנפגע הפרה, כאמור בסעיף 52(א)(1) לחוק ניירות ערך (להלן: "**תשלום לנפגע הפרה**").

2.6 חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין, לרבות כמפורט בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או בחוק התחרות בעניין שיפוי נושאי משרה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם

3.

סכום השיפוי

סכום השיפוי המרבי המצטבר

סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה (לרבות כל עובד שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי) במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו להם על ידי החברה מעת לעת (להלן: "**כתבי השיפוי**"), לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי הקובע של החברה, בתוספת כל הסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת בגין החבות הסופית ו/או הוצאות ההתדיינות ו/או תשלום לנפגע הפרה (להלן: "**סכום השיפוי המרבי**"). לעניין זה: "**ההון העצמי הקובע של החברה**" פירושו סכום הונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי.

מובהר בזאת כי אין בתשלום סכום השיפוי האמור לעיל כדי לפגוע בזכותך לקבל תגמולי ביטוח בגין האירועים הקובעים המבוטחים בחברת ביטוח, שהחברה תקבל עבורך מזמן לזמן, אם תקבל, במסגרת כל ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.6 להלן, מודגש במפורש כי תשלומי החברה יהוו "רובד נוסף" מעבר לסך כל תגמולי הביטוח שישולמו על ידי המבטח ו/או מעבר לשיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה, ככל שכאלה ישולמו, בכפוף לכך כי לא ישולם לך כפל פיצוי בגין חבות או הוצאה שהינה בת שיפוי כאמור בסעיף 2 לעיל וכי במקרה שבו תקבל שיפוי מאת מבטח של החברה בהתאם לפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה או מכוח כל הסכם שיפוי אחר, בגין העניין נושא השיפוי, יינתן השיפוי בגובה ההפרש בין סכום החבות הכספית שהוטלה עליך וההוצאות המשפטיות, לבין הסכום שהתקבל מכוח פוליסת הביטוח או הסכם השיפוי האחר בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שהחברה התחייבה בו לא יעלה על סכום השיפוי המרבי. כמו כן מודגש כי התחייבות זו לשיפוי אינה חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות מבטח כלשהו והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר לו מחויב מבטח על פי הסכם ביטוח שנערך עימו למעט ההשתתפות העצמית הנקובה בהסכם כאמור.

במידה שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם במועד כלשהו, בתוספת סך כל סכומי השיפוי ששילמה החברה עד אותו מועד על פי כתבי השיפוי, יעלה על סכום השיפוי המרבי, יחולק סכום השיפוי המרבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לסכומי שיפוי כאמור, בגין דרישות שהגישו לחברה על-פי כתבי השיפוי ולא שולמו להם לפני אותו מועד, באופן שסכום השיפוי שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה האמורים, יחושב על פי יחס פרו-ראטה שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה הזכאים לבין סכום השיפוי הכולל שיגיע לכל נושאי המשרה הזכאים, במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה.

שילמה החברה סכומי שיפוי לנושאי משרה בחברה בגובה סכום השיפוי המרבי, לא תישא החברה בסכומי שיפוי נוספים אלא אם תשלום סכומי השיפוי הנוספים יאושר באורגנים בחברה שיהיו מוסמכים לאשר הגדלה זו על פי דין במועד תשלום סכומי השיפוי הנוספים ובכפוף לשינוי תקנון החברה, במידה שיידרש לשם כך, על פי דין.

4.

תשלומי ביניים

עם קרות אירוע שבגינו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול בכל הליך משפטי נגדך הקשור לאותו אירוע, לרבות בהליכי חקירה, באופן שאתה לא תידרש לשלם או לממן בעצמך, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים בכתב שיפוי זה. יודגש כי החברה לא תדרוש כתנאי להעברת הכספים האמורים העמדת בטחונות כלשהם על ידך.

במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם, לפי כתב שיפוי זה, בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, יחולו הוראות סעיף 5.8 להלן.

5. תנאי השיפוי

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השיפוי על פי כתב שיפוי זה כפוף לתנאים שלהלן:

5.1. הודעת השיפוי

אתה תודיע בכתב לחברה על כל הליך משפטי ו/או חקירה בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, שייפתח נגדך או כל חשש או איום שההליכים כאמור יפתחו נגדך בקשר לכל אירוע שבגינינו עשוי השיפוי לחול (להלן ביחד ולחוד: "**ההליך**"), וזאת באופן מיידי לאחר שיוודע לך לראשונה על כך (להלן: "**הודעת השיפוי**"), ותעביר לחברה ו/או למי שהיא תורה לך, כל מסמך שיימסר לך ו/או שיהיה ברשותך בקשר לאותו הליך.

אי מסירת הודעת השיפוי בהתאם לאמור לעיל לא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה על פי כתב שיפוי זה, למעט במקרה שבו אי מסירת הודעת השיפוי כאמור תפגע מבחינה מהותית בזכויותיה של החברה להתגונן בשמה (במקרה שגם היא תיתבע באותו הליך) ו/או בשמך כנגד התביעה ובהיקף הפגיעה האמור.

5.2. הטיפול בהגנה

החברה תהיה זכאית לקחת על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני אותו הליך משפטי ו/או למסור את הטיפול האמור לכל עורך דין שהחברה תבחר לצורך זה (פרט לעורך דין שלא יהיה מקובל עליך מסיבות סבירות). החברה ו/או עורך דין כאמור יהיו זכאים לפעול במסגרת הטיפול הנ"ל לפי שיקול דעתם הבלעדי ולהביא את ההליך המשפטי הנ"ל לידי סיום; עורך הדין שמונה כאמור יפעל ויהיה חייב בחובות נאמנות לחברה ולך. מקום שיווצר ניגוד עניינים, או שתתקיימנה נסיבות שבהן עלול להיווצר ניגוד עניינים בינך לבין החברה בהגנתך בפני אותו הליך, יודיע לך על כך עורך הדין האמור על ניגוד עניינים זה ואתה תהיה רשאי למנות עורך דין מטעמך לטיפול בהגנתך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על ההוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך הדין כאמור. החברה לא תהא רשאית להביא לסיום ההליך הנ"ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או להסכים לפשרה ו/או הסדר שכתוצאה מהם תידרש לשלם סכומים שלא תשופה בגינם על פי כתב שיפוי זה ואשר אף לא ישולמו במלואם במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה שיירכש, אם יירכש על ידי החברה, אלא בהסכמתך המוקדמת, בכתב, לפשרה שתושג. כמו כן, החברה לא תהא רשאית להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ"ל להכרעה בדרך של בורות או פישור או גישור, אלא בהסכמתך המוקדמת לכך, בכתב, ובלבד שלא תסרב לתת הסכמתך זו אלא מנימוקים סבירים שיימסרו לחברה בכתב. למען הסר ספק, אף אם תועבר המחלוקת בהליך המשפטי לפתרון בדרך של בורות או פישור או גישור או בכל דרך אחרת, החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות בכך.

על אף האמור לעיל, החברה לא תהא רשאית להביא לסיום את ההליך הנ"ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ"ל להכרעה בדרך של בורות ו/או פישור או גישור במקרים של אישומים פליליים נגדך, אלא אם תיתן לכך את הסכמתך מראש ובכתב. אתה תוכל לסרב ליתן את הסכמתך האמורה בפסקה זו לפי שיקול דעתך הבלעדי ומבלי שתידרש לנמק את אי-הסכמתך.

במידה שתוך 7 ימים מיום קבלת הודעת השיפוי על ידי החברה, כאמור לעיל, החברה לא תיטול על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני ההליך כאמור, או אם אתה תתנגד לייצוגך על ידי עורכי הדין של

החברה מטעמים סבירים או מחשש לניגוד עניינים, אתה תהיה רשאי למסור את ייצוגך לעורך דין שייבחר על ידך, והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך דין כאמור.

5.3. שיתוף פעולה עם החברה

לפי בקשת החברה, תחתום על כל מסמך שיסמך את החברה ו/או כל עורך דין כאמור לעיל, לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך משפטי ולייצג אותך בכל הקשור בכך, בהתאם לאמור לעיל.

אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור לעיל, וכן תקיים את כל הוראות המבטחים על פי כל פוליסה לאחריות נושאי משרה שהחברה ו/או אתה תתקשרו בה בקשר עם התגוננות בהליך, באופן סביר שיידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך, ובלבד שהחברה או חברת הביטוח, לפי העניין, תדאגנה לכיסוי כל ההוצאות שלך שיהיו כרוכות בכך, באופן שאתה לא תידרש לשלם או לממן בעצמך, וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 1 ו-3 לעיל.

5.4. כיסויי החבויות

בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 5.2 לעיל ובין אם לאו, החברה תדאג לכיסויי החבויות וההוצאות האמורות בסעיף 2, באופן שאתה לא תידרש לשלם או לממן בעצמך, וזאת, מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על פי האמור בכתב שיפוי זה ו/או פוליסת הביטוח שתרכוש החברה מעת לעת, אם תרכוש, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 1 ו-3 לעיל.

5.5. אי-תחולת השיפוי במקרים של פשרה או הודאה

השיפוי בקשר להליך משפטי כלשהו נגדך, כאמור בכתב שיפוי זה, לא יחול לגבי כל סכום שיגיע ממך לתובע בעקבות פשרה או בוררות, אלא אם כן החברה תסכים מראש ובכתב לאותה פשרה או לקיום אותה בוררות, לפי העניין. ואולם, החברה לא תימנע מלתת את הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים. כמו כן, השיפוי לא יחול במקרה של הודאתך באישום פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, אלא אם הודאה כאמור קיבלה את הסכמת החברה לכך בכתב ומראש.

5.6. אי-תחולת השיפוי במקרים של שיפוי או ביטוח מצד שלישי

החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים בגין אירוע כלשהו ככל שסכומים כאמור שולמו בפועל לך או עבורך או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה, או במסגרת שיפוי של צד שלישי כלשהו זולת החברה.

5.7. תשלום השיפוי

עם בקשתך לביצוע תשלום כלשהו בקשר לאירוע כלשהו על פי כתב שיפוי זה, תנקוט החברה בכל הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלומן, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש. אם יידרש אישור כלשהו לתשלום כאמור, ואותו תשלום לא יאושר מכל סיבה שהיא, יהיה תשלום זה או כל חלק ממנו שלא יאושר כאמור, כפוף לאישור בית המשפט והחברה תפעל להשגתו.

5.8. החזרת סכומי שיפוי ששולמו

במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב שיפוי זה בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, ייחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לך על ידי החברה, אשר תישא ריבית בשיעור המזערי כפי שייקבע מעת לעת על פי דין על מנת שלא תהווה בידי מקבל ההלוואה הטבה החייבת במס, ויהיה עליך להחזיר את הסכומים הנ"ל לחברה, בצירוף מע"מ בגין הריבית על פי דין, לפי הסדר תשלומים שהחברה תקבע ובלבד

שהסכומים האמורים ישולמו במלואם לחברה עד לא יאוחר מ-6 חודשים מהמועד שבו התברר לחברה כי אינך זכאי לשיפוי בגין הסכומים האמורים.

5.9. העמדת בטחונות לטובת המבטח

על אף האמור בכתב שיפוי זה לעיל (לרבות סעיף 4 לעיל) והיות וכמפורט בסעיף 3.1 לעיל תשלומי החברה יהוו "רובד נוסף" מעבר לתגמולי הביטוח שישולמו לך על ידי המבטח, ככל שאלה ישולמו, הרי שבכל אירוע שבו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי, ושבו תידרש להוציא הוצאות ותשלומים שונים הכרוכים בטיפול בהליכים משפטיים המתנהלים נגדך והקשורים באותו אירוע, תפנה ראשית למבטח לצורך קבלת הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האמורים. לצורך כך מתחייבת החברה בזאת להעמיד לטובת המבטח את כל הביטחונות הנדרשים על ידי המבטח, ככל שיידרשו, לצורך קבלת הכספים האמורים, ובלבד שגובה הבטחונות האמורים לא יעלה על סכום השיפוי המרבי, כהגדרתו להלן.

במידה ובשלב מאוחר יותר יתברר שאינך זכאי לכספים אותם תקבל, ככל שתקבל מהמבטח, תידרש להחזיר לו את הכספים האמורים מיידית על מנת להביא לשחרור הבטחונות שהעמידה החברה לטובת המבטח. במידה ולא תעשה כן, יראו בבטחונות שהועמדו על ידי החברה למבטח ומומשו על ידו, כהלואה אשר תישא תנאים כמפורט בסעיף 5.8 לעיל, בשינויים המחויבים.

6. תקופת השיפוי

התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יעמדו לזכותך ו/או לזכות עיזבונך ללא הגבלת זמן וזאת גם לאחר סיום העסקתך בחברה ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה ו/או בתאגיד האחר כהגדרתו לעיל, לפי המקרה, ובלבד שהפעולות בגין ייתן השיפוי נעשו בתקופת העסקתך בחברה ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה ו/או בתאגיד האחר.

7. שונות

7.1. התחייבויות החברה על פי כתב שיפוי זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב שיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

7.2. כתב שיפוי זה ייכנס לתוקף עם חתימתך על עותק ממנו במקום המיועד לכך ומסירת העותק החתום לחברה.

7.3. הדין החל על כתב שיפוי זה הינו הדין בישראל ולבית המשפט המוסמך בתל אביב מסורה הסמכות הבלעדית לדון במחלוקות שינבעו ממנו.

7.4. התוספת לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

7.5. אין באמור בכתב שיפוי זה כדי לגרוע מהאמור בכתב פטור שניתן לך על ידי החברה, אם ניתן.

ולראיה באה החברה על החתום:

תאריך: _____

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

אני הח"מ, מאשר קבלת כתב שיפוי זה ומאשר את הסכמתי לתנאיו ובכלל זה גם לסעיף 5.8 לעיל.

[שם המקבל]

התוספת - האירועים הקובעים¹²

1.	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי לקוח, ספק, קבלן או כל צד שלישי אחר המקיים כל סוג של עסקים עם החברה, חברות בנות שלה, חברות קשורות שלה או תאגיד אחר כהגדרתו לעיל (להלן בתוספת זו ביחד ו/או לחוד: "החברה") לרבות בנוגע לניהול משא ומתן עימם.
2.	כל תביעה או דרישה המוגשות בקשר לעסקה, בין שהינה במהלך העסקים הרגיל ובין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות בגין קבלת אשראי, מכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות, לרבות ניירות ערך, וכן קבלת ו/או מתן אופציה למכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות כאמור.
3.	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי עובדים, יועצים, סוכנים או יחידים אחרים או גוף המועסק או המספק שירותים לחברה בקשר לפיצויים המגיעים להם או נזקים או חבויות אשר נגרמו להם בקשר עם העסקתם על ידי החברה או התקשרותם עם החברה, ובכלל זה גם אירועים הקשורים בתנאי העסקה של עובדים וביחסי עובד-מעביד, לרבות קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיוניים, קופות ביטוח וחיסכון, הענקת ניירות ערך והטבות אחרות.
4.	כל תביעה או דרישה ביחס לאי-גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין, או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה למחזיקי ניירות ערך של החברה בישראל ו/או בכל מדינה אחרת בעולם, או למחזיקי ניירות ערך בכות, לרבות בכל הנוגע להנפקה, הקצאה, חלוקה, רכישה, החזקה או זיקה לניירות ערך של החברה או כל פעילות השקעה אחרת המערבת או המושפעת מניירות הערך של החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אירוע זה יחול גם ביחס להצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, הצעת רכש חליפין או כל הצעת ניירות ערך אחרת, בישראל ובכל מדינה אחרת בעולם. כל תביעה או דרישה ביחס לאי-גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין, או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה רשויות מס הכנסה, מס ערך מוסף, ביטוח לאומי, מרכז השקעות, רשויות מקומיות, המשרד להגנת הסביבה וכל גורם ממשלתי או מוסדי או איגוד מקצועי או אחר, בישראל, ו/או בכל מדינה ו/או מקום אחרים.
5.	כל תביעה או דרישה ביחס לכל אירוע, פעולה ו/או מחדל, בישראל ובכל מדינה אחרת בעולם, אשר נובע או קשור להנפקת ניירות הערך של החברה לציבור או בהנפקה פרטית (כולל, בין השאר אך לא רק, תביעות המבוססות על תשקיף שפורסם על ידי החברה, או על גילוי או אי-גילוי של פרטים בו, או על דיווח או אי-דיווח בעניין כלשהו לאחר ההנפקה, או על קיום או אי-קיום של הוראות דיני ניירות הערך הרלוונטיים) ולרבות כל תביעה או דרישה ביחס לכל הנושאים שהיו טעונים גילוי בתשקיף, לרבות בכל טיוטה שלו, שהתרחשו לפני תאריך התשקיף, או לאחריו בתקופה המתחילה בתאריך התשקיף ומסתיימת בגמר התקופה להגשת הזמנות, ואשר לא ניתן להם גילוי כנדרש על פי דין בתשקיף או בדיווחים מאוחרים יותר שנתנה החברה (להלן: "דיווח חסר או מטעה"), ובלבד שמיד לאחר שהגיע לידיעת נושא המשרה דבר קיומו של הדיווח החסר או המטעה בתשקיף הוא פעל כנדרש על פי דין. לעניין פסקה זו, "דיווחים" – לרבות דוחות תקופתיים, דוחות מדיניים, דוחות כספיים וכן כל דוח אחר שעל החברה או על נושא המשרה ליתן על פי כל דין.
6.	כל תביעה או דרישה המוגשות ביחס לעילה שבוצעה או הוטענה שבוצעה או שימוש לרעה ביחס לזכות קניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה, לרבות בנוגע להפרת זכויות פטנט למיניהן.

¹² כל אירוע ונסיונות אשר חלים על חברה ציבורית, כהגדרתה בחוק החברות, בהתאם לדין החל, יחולו רק לאחר הנפקת מנייתיה של החברה לציבור.

7.	כל תביעה או דרישה המוגשות על ידי מלווה או נושה, או בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם, או חובות של החברה כלפיהם.
8.	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית או נזק לעסק או לנכס אישי, לרבות אובדן השימוש בו, במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה.
9.	כל תביעה או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה, או על ידי נושאי המשרה, המנהלים או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח, או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות פדרלית, מדינתית או רשות חוץ אחרת, רשות מוניציפלית או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל וכל מדינה אחרת, לרבות תשלומי מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות או עיכוב שכר לעובדים או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.
10.	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים או מוצרים של החברה, או יחידים העוסקים עם המוצרים האמורים, עבור נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים או במוצרים האמורים.
11.	כל פעולה מנהלית, ציבורית או שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי תביעות, הנחיות, טענות, שעבודים, עיקולים, הליכי חקירה, או הודעות על חוסר ציות או הפרות מטעם רשות ממשלתית או גופים אחרים הטוענים לאחריות פוטנציאלית או חבות (לרבות עבור הוצאות אכיפה, חקירות, תגובות של רשויות ממשלתיות, ניקוי, הסרה או תיקון, עבור נזקים למשאבים טבעיים, נזקים קרקעיים, נזקים גופניים או קנסות או תרומות, שיפוי, תשלומי החלמה, פיצוי) כתוצאה מכך, בין בישראל ובין מחוצה לה, המבוססים על או הקשורים לאחד מהבאים: (א) הופעה של שחרור נזל, פליטה, דליפה, הצפה, שפיכה, חיסול, שחרור, סינון או נדידה על פני הקרקע ו/או מתחתיה ו/או מעליה (להלן ביחד: "זיהום") או סיכון בזיהום או חשיפה לכל סוג של חומר מסוכן, רעיל, נפיץ או רדיואקטיבי, פסולת או חומרים אחרים אשר קיימת חובה להסדירם בהתאם לחוקי איכות הסביבה, בכל מקום, השייך, המופעל, השכור או המנוהל בידי החברה. (ב) נסיבות היוצרות כל סוג של הפרה של חוקי איכות הסביבה, רישיונות סביבתיים, היתרים, או אישורים נוספים הנדרשים על פי חוקי איכות הסביבה.
12.	כל פעולה מנהלית, ציבורית, שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים או הודעות של חוסר ציות או הפרה של פעולה של רשות שלטונית או גוף אחר הטוענים לאי-מילוי הוראת חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי או פסק דין על ידי החברה או של נושאי המשרה בחברה במסגרת תפקידם בחברה.
13.	כל תביעה או דרישה, המתייחסות לשינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה הנוגעת לכך, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בת, פירוקן או מכירתן לצדדים שלישיים.
14.	כל תביעה או דרישה, המתייחסות להחלטה או פעילות של החברה או של נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה, לאחר שבוצעו לגביהן הבדיקות והתייעצויות המתאימות לסוג החלטה או פעילות מסוג זה, לרבות החלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה או באחת מוועדותיו.

15.	כל תביעה או דרישה המתייחסות להתבטאות או אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה או הצבעה באסיפות כלליות של תאגידים ו/או באורגנים אחרים של תאגידים שנעשתה על ידי נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה.
16.	כל תביעה או דרישה ביחס לחוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת בהתאם לסעיף 329 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור.
17.	כל תביעה או דרישה, המתייחסות לאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונתו של נושא המשרה בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתאגיד אחר והכל אם הדבר נעשה במסגרת תפקידו כנושא משרה ו/או כמועסק באחת החברות האמורות.
18.	כל הפעולות הקשורות בביצוע עסקה בתחום הביטוח או פעולות שהביאו לאי עריכת סידורי ביטוח נאותים, לרבות התקשרות עם מבטחי משנה ו/או סוכנים ו/או עם מבטחים ו/או עם לקוחות אחרים.
19.	כל פעולה הקשורה לחלוקה, ובכלל זה לרכישת מניות החברה, ובלבד שאין בשיפוי בגין פעולה שכזו הפרה של כל דין.
20.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולת מכירה, קנייה או החזקת ניירות ערך סחירים עבור או בשם החברה.
21.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הקשורה להשקעות שהחברה בוחנת ו/או מבצעת בניירות ערך כלשהם, המתבצעות בשלבים שלפני ו/או אחרי ביצוע ההשקעה, לצורך התקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, המעקב והפיקוח עליה.
22.	כל תביעה ודרישה מצד מחזיקי ניירות ערך של החברה, ובכללם בעלי מניות בחברה, לרבות מחזיקי ניירות ערך (לרבות מניות) עתידיים של החברה או נושים של החברה, בגין הפרה של דיני החברות, דיני ניירות ערך או כל דין אחר בישראל, ובכל מדינה אחרת בעולם, המקנה להם עילת תביעה.
23.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס למינוי או בקשה למינוי כונס נכסים לנכסי החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה או לחלק כלשהו מנכסיה ו/או בקשת פירוק כנגד החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה ו/או הליך כלשהו לצורך פשרה או הסדר עם נושים של החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה.
24.	פעולות הקשורות, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ברכישת או מכירת חברות, גופים משפטיים או נכסים, וכן באירועים הקשורים, במישרין או בעקיפין, להגבלים עסקיים, ובכלל זה הסדרים כובלים, מונופולים, פיצולים או מיזוגים ותוצאות משפטיות ואחרות העשויות לנבוע מהם.
25.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הנוגעת לדיווח או הודעה המוגשים על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, ו/או חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על פי חוקים ותקנות הדנים בנושאים דומים מחוץ לישראל, בכל מדינה אחרת בעולם, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה בכל מדינה אחרת בעולם ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור.

26.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולות של החברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה, כפי שיהיו מעת לעת, הקשורות לתחום עיסוקה ופעילותה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, ולרבות בקשר עם מחקר, פיתוח, ייצור, מסחר, שיווק ו/או מכירה של מוצרים ו/או כל פעולה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין בביצוע הפעולות הנ"ל, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשר עם פעולות הקשורות בקידום, שיווק ו/או תמיכה במוצרים, פתרונות וטכנולוגיות בתחומי הפעילות של החברה.
27.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס להשקעה בחברה ו/או על ידי החברה בתאגיד אחר, בין אם לפני ו/או אחרי שהשקעה כאמור בוצעה, התקשרות בהשקעה כאמור, הוצאתה לפועל, קידומה ו/או פיקוח עליה, לרבות פעולות בשם החברה על ידי דירקטור, נושא משרה, עובד ו/או משקיף של תאגיד אחר כאמור.
28.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולות שננקטו בקשר עם הקניין הרוחני של החברה וההגנה עליו, לרבות הרישום או טענה של זכויות לקניין רוחני וההגנה על תביעות הקשורות לקניין רוחני או כל תביעה או דרישה שתועלה להפרה בפועל או לכאורה, גזל, ושימוש לרעה בזכויות הקניין הרוחני של כל צד שלישי על ידי החברה, לרבות מידע סודי, פטנטים, זכויות יוצרים, זכויות עיצוב, סימני שירות, סודות מסחריים, וגזל של רעיונות על ידי החברה, חברות בנות או חברות הבת שלה.
29.	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולות בעניין של חדירה לפרטיות, השתתפות ו/או אי-השתתפות בשיבות דירקטוריון ו/או מכוח הצבעה ו/או האינעוץ מהצבעה בשיבות דירקטוריון, אישור פעולות חברה, טענות של כישלון להפעלת שיקול דעת עסקי, וכל תביעה או דרישה המוגשת בקשר לכשלים בהפעלת שיקול דעת עסקי ו/או רמה סבירה של מיומנות, מומחיות וטיפול בהקשר של עסקי החברה.
30.	כל תביעה או הליכים מנהליים, רגולטוריים או משפטיים, פעולות, פקודות, צווים, חליפות, דרישות, מכתבי דרישה, הנחיות, טענות, שעבודים, חקירות, הליכים או הודעות של אי עמידה או הפרה על ידי כל גוף ממשלתי (בישראל או בחו"ל), ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות בכלל זה לשכת המדען הראשי או מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה והתעשייה, רשות התחרות ו/או רשות ניירות ערך בישראל ו/או רשות אחרת בכל מדינה ו/או מקום אחרים, או של אדם אחר בטענה לאי עמידה בכל דין, חוק, תקנה, כלל, צו או הוראה של כל גוף ממשלתי ו/או רגולטורי החלים על החברה פעילותה ועסקיה.
31.	כל תביעה או דרישה, שאינה מכוסה על ידי כל אחת מהקטגוריות של אירועים המתוארים לעיל, אשר, על פי כל דין, דירקטור או נושא משרה בחברה עשויים להיות אחראים כלפי רשות ממשלתית ו/או סוכנות כלשהי, בישראל, ו/או בכל מדינה ו/או מקום אחרים, או כלפי כל אדם או ישות, בקשר עם פעולות שננקטו על ידי דירקטור או נושא משרה כאמור בכשירותו ככזה.

כל הוראה בתוספת זו שעניינה ביצוע פעולה מסוימת, תפורש כמתייחסת גם לאי-ביצועה או הימנעות מביצועה של אותה פעולה, והכל אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת מחייב אחרת.

נספח ד'

מדיניות תגמול לנושאי משרה ברמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

1. כללי

1.1 מבוא

מסמך זה מהווה את מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול") כמשמעותה בסעיף 267א(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). מדיניות התגמול נערכה בשים לב לאופייה של החברה כחברה הפועלת בענף הנדל"ן, ובהתחשב בהיקפי הפעילות של החברה בענפי הנדל"ן השונים (נדל"ן מניב ויזמי), בגודלה, בתוצאותיה הכספיות ובהונה העצמי. עקרונות מדיניות התגמול גובשו לאחר דיונים פנימיים שנערכו בדירקטוריון החברה, ומטרתם לקבוע תגמול מושכל, ראוי והוגן לנושאי המשרה בחברה, בראייה ארוכת טווח, שיתמרץ את נושאי המשרה, יגביר את תחושת ההזדהות שלהם, ויתרום לשימורם בחברה לאורך זמן. עקרונות התגמול בחברה מתמקדים בתגמול קבוע ובתגמול מבוסס יעדים מדידים הנגזרים, בין היתר, מתוכנית העבודה השנתית של החברה ומתוכניות ארוכות טווח כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.

1.2 מטרות

מטרות מדיניות התגמול הן: קידום מטרות החברה, תוכנית העבודה שלה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח; יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה; גודל החברה ואופי פעילותה; וכן לעניין תנאי כהונה והעסקה הכוללים רכיבים משתנים – תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.

1.3 תחולה

1.3.1 מדיניות התגמול אושרה בדירקטוריון החברה ביום 27.8.2025, והיא תהא תקפה עד לחמש שנים ממועד ההנפקה לראשונה של החברה.¹³

1.3.2 מדיניות התגמול חלה על עובדי החברה בלבד, ואינה חלה על עובדי חברות בנות.

1.4 פרשנות

1.4.1 המונחים הנכללים במדיניות תגמול זו הינם כהגדרתם בחוק החברות ובעמדת סגל רשות ניירות ערך 101-21 "מדיניות תגמול – Best Practice", כפי שיתוקנו מעת לעת.

1.4.2 דירקטוריון החברה מופקד על יישום מדיניות התגמול ועל קביעת כללי בקרה ודיווח, לרבות הסמכות לפרש את הוראות מדיניות התגמול בכל מקרה של ספק.

1.4.3 מדיניות התגמול אינה מקנה זכות לנושאי משרה ו/או עובדי החברה ו/או לכל צד שלישי אחר. תנאי הכהונה וההעסקה הספציפיים לנושאי משרה בחברה, על מרכיביהם השונים, יסוכמו בין החברה לבין נושאי המשרה באופן פרטני ויאושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין ובהתחשב במדיניות התגמול. זכויות נושאי המשרה ייקבעו במסגרת הסכמי העסקה פרטניים אשר יאושרו כדין.

¹³ כחמש שנים מהמועד שבו החברה תשלים הנפקה לראשונה של מניותיה (IPO), וזאת בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013.

- 1.4.4 יובהר כי התגמול המפורט במדיניות זו מתייחס לנושא משרה המועסק במשרה מלאה (100%) או מעניק שירותים בהיקף השווה להיקף משרה מלאה, למעט אם צוין אחרת. ככל שנושא משרה בחברה יעניק שירותים בהיקף משרה חלקי, יותאמו התקרות הקבועות במדיניות תגמול זו בהתאם לאחוז המשרה.
- 1.4.5 נושאי המשרה בחברה יהיו מחויבים להחזיר לחברה סכומים ששולמו להם בהתאם למדיניות זו, אם שולמו על בסיס נתונים שהתבררו בדיעבד כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה (Clawback).
- 1.4.6 על אף כל האמור במדיניות זו, הדירקטוריון רשאי מדי שנה ובטרם קבלת החלטה בדבר התגמול להחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להפחית ו/או לבטל את סכומי המענקים שנקבעו מהטעמים האמורים במסמך זה ובפרט בשל תוצאותיה של החברה בראייה תלת-שנתית (השנה הקודמת לשנה הרלוונטית והאתגרים הצפויים בשנה שלאחריה), דרישות הון של החברה ויציבות החברה והקבוצה כולה, ומשיקולים של טובת החברה.
- 1.4.7 כל תשלום אשר ישולם לנושא המשרה כתגמול משתנה, בהתאם למדיניות התגמול, ככל שישולם, לא ייחשב כחלק משכרו הרגיל של נושא המשרה לכל דבר ועניין, ולא יהווה בסיס לחישוב ו/או זכאות ו/או לצבירה של זכות נלווית כלשהי, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא ישמש כרכיב הנכלל בתשלום חופשה, פיצויי פיטורין, הפרשות לקופות גמל וכיוצא בזה.
- 1.4.8 הסכומים המפורטים במדיניות תגמול זו ביחס לרכיבי התגמול השונים להלן הינם במונחי עלות-מעסיק,¹⁴ אלא אם צוין אחרת במפורש.
- 1.4.9 בהתאם לבקשת נושא משרה ובכפוף להסכם ההעסקה עמו, החברה תוכל לשלם לנושא משרה את התגמול המגיע לו על פי מדיניות תגמול זו, בשינויים המתחייבים, באמצעות דמי ניהול כנגד קבלת חשבונית מס.¹⁵
- 1.4.10 אין לראות במדיניות זו כממצה את כל הוראות הדין או ההגדרות בו – מדיניות זו אינה מהווה תחליף או גורעת מההוראות הנקבעות על ידי החוקים והתקנות הקיימים.

2. עקרונות התגמול

- 2.1 שיקולים באישור תנאי הכהונה וההעסקה: בעת אישור תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה, יתייחסו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לשיקולים הנדרשים והמותרים לפי חוק, ובתוך כך לנושאים שלהלן:
- 2.1.1 השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה.
- 2.1.2 תפקידו של נושא המשרה, תפקודו, ייחודיות התפקיד, תחומי אחריותו והסכמי שכר קודמים עמו.

¹⁴ עלות שכר מוגדרת כעלות העסקת נושא משרה בחברה, לרבות תנאים נלווים ונוספים והפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לנושא המשרה אך ללא מס שכר. במסמך זה עלות השכר מחושבת כמכפלה של 1.4 בשכר הבסיס.

¹⁵ לעניין זה, "דמי ניהול" הינם – דמי ניהול חודשיים (בהתייחס לנושא משרה המועסק כקבלן עצמאי כנגד הוצאת חשבונית מס); דמי ניהול כאמור יכללו כל הוצאה או הטבה אשר החברה תישא בה, לרבות כמפורט בסעיף 3.2 להלן (אך למעט התגמול המשתנה).

2.1.3 שינויים מהותיים, ככל שחלו, בתפקידו, סמכויותיו ואחריותו של נושא המשרה מאז אישור תנאי התגמול להם הוא זכאי ועד לשנה הרלוונטית.

2.1.4 מתן ביטוי לצורך להעמיק את הזדהותו של נושא המשרה עם מטרותיה של החברה ובכך להבטיח קיומה של הנהלה מקצועית, יציבה ויעילה.

2.2 יחסי התגמול בחברה: בגיבוש עקרונות מדיניות תגמול זו, בחנו חברי הדירקטוריון את היחס שבין תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה, לשכר יתר עובדי החברה ושל עובדי הקבלן המועסקים אצל החברה ובפרט ביחס לשכר הממוצע ולשכר החציוני של עובדים והשפעת הפערים ביניהם על יחסי העבודה בחברה.

2.3 דירקטוריון החברה בחן את היחס בין עלות השכר הקבוע (ללא כולל מענקים) של נושאי המשרה הבכירה לשכר הממוצע והחציוני של יתר עובדי החברה והוא סבור כי מדובר ביחסים סבירים וראויים בשין לב לאופייה של החברה, וכי אין בהם כדי לפגוע ביחסי העבודה בחברה.

2.4 יחס בין תגמול קבוע למשתנה: תגמול נושאי המשרה יתחשב באיזון הולם בין התגמול המשתנה (כולל מענקים מבוססי יעדים מדידים ותגמולים הוניים, ככל שבעתיד החברה תהיה מעוניינת לכלול אותם במדיניות התגמול שלה) לתגמול הקבוע, כדי לוודא שהתגמול המשתנה לא ייצור קונפליקטים עם האינטרס הכולל של החברה לטווח הקצר והארוך. בהתאם לקביעת ועדת התגמול והדירקטוריון, היחס בין התגמול המשתנה לבין התגמול הקבוע לא יעלה על 1:2.

2.5 שינויים לא מהותיים: בהתאם להוראות הדין, ועדת התגמול של החברה תהא רשאית לאשר שינוי לא מהותי בתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה; ומנכ"ל החברה יהיה רשאי לאשר שינוי לא מהותי בתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה הכפוף למנכ"ל, ללא צורך בקבלת אישורים נוספים, וזאת כל עוד השינוי אינו חורג מהתקרות הקבועות במדיניות התגמול. שינוי לא מהותי לעניין סעיף זה הוא שינוי ריאלי בחבילת התגמול הכוללת של נושא המשרה בשיעור מצטבר שלא יעלה על 10%.

2.6 הצמדה למדד: תקרות סוגי התגמול המפורטים במדיניות תגמול זו יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, החל מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית ומדיניות תגמול זו נכנסה לתוקף. .

3. רכיבי התגמול – יו"ר דירקטוריון, סגן יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל וכפופי מנכ"ל

תנאי הכהונה וההעסקה של יו"ר דירקטוריון, סגן יו"ר דירקטוריון, המנכ"ל, וכפופי המנכ"ל, יכול שיכללו רכיב שכר קבוע, תנאים נלווים, מענקים שנתיים במזומן (מבוססי יעדים מדידים ושיקול דעת), מענקים חד-פעמיים במזומן, תגמול הוני,¹⁶ וכן תנאים הקשורים לסיום כהונה של נושא המשרה, וזאת בהתאם לקריטריונים וההוראות המפורטות להלן.

¹⁶ החברה רשאית להעניק לנושאי המשרה שלה להשתתף בתכניות להענקת תגמול הוני של החברה שתאומצנה מעת לעת ובכפוף לכל דין, לרבות אופציות למניות החברה, מניות, חסומות, יחידות מניה חסומות, וכל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות (להלן: "תגמול הוני").

תגמול קבוע¹⁷ ונלווים

3.1 תקרות השכר הקבוע

תקרת התגמול הקבוע (עלות חודשית לחברה, לפי 100%, כולל נלווים, לא כולל החזרי הוצאות)	
700,000 ₪	יו"ר דירקטוריון פעיל (למועד אישור מדיניות התגמול - בעל השליטה בחברה הוא יו"ר פעיל 30%)
500,000 ₪	סגן יו"ר דירקטוריון (למועד אישור מדיניות התגמול - חתנו של בעל השליטה בחברה הינו סגן יו"ר הדירקטוריון בהיקף משרה של 30%)
200,000 ₪	מנכ"ל
180,000 ₪	משנה למנכ"ל
180,000 ₪	סמנכ"ל

3.2 תנאים נלווים והחזרי הוצאות: החברה רשאית לשלם לנושאי המשרה תנאים נלווים לשכר הקבוע וכן הטבות אחרות, לרבות: (1) עלות רכב צמוד (עד דרגה 7); (2) החזקת טלפון נייד וקווי; (3) ימי חופשה (עד 25 ימים בשנה הניתנים לצבירה עד לשנתיים); (4) ימי הבראה ומחלה על פי חוק; (5) קרן השתלמות; (6) קרן פנסיה או ביטוח מנהלים; (7) דמי חבר ללשכות מקצועיות, רישוי עיסוק וכיו"ב; (8) ביטוח אחריות מקצועית; (9) ביטוחי בריאות וסקר תקופתי. כמו כן, החברה רשאית להשיב לנושא משרה הוצאות סבירות שהוציאו במסגרת תפקידו, לרבות הוצאות בגין השתתפות בשיבות, הוצאות נסיעה לחו"ל, הוצאות אש"ל וכן הוצאות אירוח, וזאת כנגד הצגת קבלות, והכל בהתאם לנוהלי החברה.

3.3 הלוואות לעובדי החברה: בנוסף לאמור, החברה רשאית להעמיד הלוואות לנושאי משרה (למעט דירקטורים שאינם מועסקים על-ידי החברה ולמעט נושאי משרה שהם מקרב בעל השליטה). אם וככל שתוענק הלוואה בריבית נמוכה מהריבית כפי שתהא בתקנות שהותקנו מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, החברה תהא רשאית לגלם את שווי ההטבה כאמור ולשלם את עלויות המס בגין כך. סכום ההלוואות או סכום ההלוואות הנערבות על ידי החברה כאמור לעיל, לא יעלה על סך כולל של 2 מיליון ש"ח, במצטבר עבור כל נושאי המשרה בחברה.

3.4 הטבות ברכישת יחידות דיור: החברה תהיה רשאית להעניק לנושא משרה הטבות ו/או הנחות בקשר לרכישת יחידות דיור, בהתאם למדיניות שתקבע החברה בעניין זה מעת לעת, ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות אישור דירקטוריון החברה.

¹⁷ **תגמול קבוע** – משכורת, תנאים סוציאליים (כגון: הסדר פנסיוני מיטיב, אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, ימי חופשה, דמי הבראה וימי מחלה), תנאים נלווים לשכר העבודה (כגון: רכב, טלפון נייד, מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מנוי לעיתון יומי, מימון השתתפות בכנסים מקצועיים, ספרות מקצועית, חופשה שנתית, ביטוח אחריות מקצועית, לרבות גילום שווי זקיפת ההטבה לצורכי מס).

מענק שנתי במזומן

3.5 תקרות המענק השנתי במזומן

תקרת המענק השנתי במזומן (במונחי עלות לחברה; בהנחה של 100% משרה)	
18 משכורות	יו"ר דירקטוריון פעיל (למועד אישור מדיניות התגמול – בעל השליטה בחברה – מועסק בהיקף משרה של 30%;
12 משכורות	סגן יו"ר דירקטוריון (למועד אישור מדיניות התגמול – חתנם של בעלי השליטה בחברה – מועסק בהיקף משרה של 30%).
12 משכורות	מנכ"ל
12 משכורות	סמנכ"ל

3.6 תנאי סף למתן המענק השנתי במזומן

תנאי סף למתן מענקים שנתיים במזומן (שבהיעדר קיומם לא יוענקו מענקים כלל בשנה הרלוונטית) הינם:

3.6.1 ה-NOI בשנת המענק לא יפחת מ-80% ממוצע ה-NOI בשלוש השנים האחרונות.

זכאות למענק תיווצר רק לאחר 12 חודשי עבודה בחברה.

3.7 היעדים השנתיים המדידים ואופן קביעתם

3.7.1 נושאי משרה הנמנים על קבוצת בעלי השליטה בחברה:

נושאי משרה הנמנים על קבוצת בעלי השליטה בחברה יהיו זכאים לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בלבד (ללא רכיב מענק שנתי בשיקול דעת), הנגזר ב-50% מיעד-NOI של החברה כפי שיוכר בדוחות השנתיים המאוחדים האחרונים של החברה בצירוף NOI מחברות כלולות לפי חלקה היחסי של החברה ביחס לשנת המענק (להלן: "יעד ה-NOI"), וב-50% מיעד רווח נקי של החברה המיוחס לבעלים ("יעד הרווח הנקי") כדלקמן:

היעד	יעד NOI (50%)	יעד רווח נקי חשבונאי (50%)
ירידה או עליה מתחת ל-3% לעומת ממוצע אותו היעד ב-3 השנים הקודמות	אין זכאות למענק	אין זכאות למענק
עליה של למעלה מ-3% לעומת ממוצע אותו היעד ב-3 השנים הקודמות	זכאות ל-30% מהמענק הכללית	זכאות ל-30% מתקרת המענק הכללית
עליה של למעלה מ-4% לעומת ממוצע אותו היעד ב-3 השנים הקודמות	זכאות ל-80% מהמענק	זכאות ל-80% מהמענק
עליה של למעלה מ-5% לעומת ממוצע אותו היעד ב-3 השנים הקודמות	זכאות ל-100% מהמענק	זכאות ל-100% מהמענק

3.7.2 נושאי משרה שאינם נמנים על קבוצת בעלי השליטה בחברה:

בכפוף להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, נושאי משרה שאינם קרובי בעל השליטה בחברה יהיו זכאים לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים (כולל רכיב מענק שנתי בשיקול דעת), בהתאם ליעדים שייקבעו מראש בתחילת כל שנה על ידי ועדת התגמול של החברה. יעדים אלו יורכבו מעמידה בעד 3 יעדים מדידים אחרים אשר ייקבעו על ידי ועדת התגמול, לרבות מבין היעדים הבאים: הכנסות, רווחיות, רווחיות גולמית, FFO, NOI (כפי שמוצגים על פי גישת ההנהלה בדוחותיה התקופתיים של החברה), מכירות, השכרות ושיעורי תפוסה בנכסים מניבים, יעדי שיווק בפרויקטי נדל"ן יזמי, נתח שוק, צמיחה, ציות להוראות דין, מדד השלמת פרויקטים משמעותיים, מדדי תפעול ושירות וכו'), וזאת לפי הנוסחה הבאה:

3.7.2.1 עמידת נושא המשרה ב-100% או יותר בתחשיב כלל היעדים המדידים (בממוצע) תקנה לנושא המשרה זכאות ל-100% מתקרת המענק השנתי במזומן;

3.7.2.2 עמידת נושא המשרה בשיעור של בין 75%-100% מתחשיב כלל היעדים המדידים (בממוצע) תקנה לנושא המשרה זכאות לשיעור היחסי (ליניארי) מתקרת המענק השנתי במזומן.

3.7.2.3 עמידת נושא המשרה בפחות מ-70% מתחשיב כלל היעדים המדידים (בממוצע) לא תזכה את נושא המשרה במענק שנתי כלשהו.

על אף האמור בסעיף זה, ביחס לשנת 2025 בלבד, בשים לב לכך שמועד ההנפקה לראשונה של החברה צפוי להיות במסגרת המחצית השנייה, ולא נקבעו יעדים מדידים לנושאי המשרה בשנה זו, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יוכלו להעניק לנושאי משרה שאינם מקרב קבוצת בעלי השליטה, את מלוא תקרת המענק מבוסס היעדים המדידים על בסיס שיקול דעת.

3.8 רכיב המענק השנתי בשיקול דעת: ביחס לנושאי משרה שאינם נמנים על קרובי בעל השליטה, חלק מתוך המענק השנתי במזומן שאינו עולה על 25% או 3 משכורות, לפי הגבוה מביניהם, יכול שיינתן על בסיס יעדים לא מדידים (איכותיים) בהתאם לשיקול דעת.

3.9 נטרול אירועים חריגים ו/או חד פעמיים: ככלל, אירועים חד פעמיים וחריגים (כגון שערוכים, רווחים מיוחדים ולא מייצגים) ינטרלו ממדדי ביצוע חשבונאיים (לרבות רווח נקי חשבונאי) לצורך חישוב זכאות בהתאם למדיניות תגמול זו.

מענקים מיוחדים, מענקים חד-פעמיים, ותנאי סיום כהונה

3.10 מענק חתימה: החברה תהא רשאית להעניק מענק חתימה לנושא משרה בחברה כתמריץ בעת גיוסו לחברה. גובה מענק החתימה לא יעלה על סך של 3 משכורות חודשיות כפי שייקבעו ביחס לנושא המשרה הרלוונטי. מענק זה לא ייכלל בתקרות התגמול הקבוע או המענק השנתי המפורטות לעיל. הענקת המענק תהא כפופה לקבלת אישור במוסדות החברה על פי דין (ביחס לבעל שליטה וקרובו, וביחס לדירקטורים – ההענקת תהיה כפופה לקבלת אישור האסיפה הכללית ברוב הנדרש על פי דין).

3.11 מענק מיוחד חד-פעמי: החברה תהא רשאית להעניק מענק מיוחד חד-פעמי לנושאי משרה שאינם נמנים על קרובי בעל השליטה, בגין פרויקטים מיוחדים או הישגים אישיים יוצאי דופן של נושא המשרה. תשלום המענק ייעשה בהתאם להמלצת המנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון, אשר יהיו רשאים להחליט על מתן מענק חד-פעמי בגובה

של עד 3 משכורות חודשיות, אחת לכל 3 שנים, בנוסף לכל מענק אחר. הענקת המענק תהיה כפופה לאישור במוסדות החברה על פי דין (ביחס לבעל שליטה וקרובו, וביחס לדירקטורים – ההענקת תהיה כפופה לקבלת אישור האסיפה הכללית ברוב הנדרש על פי דין).

3.12 מענק בגין הנפקת מניות החברה לראשונה (IPO): בנוסף לכל מענק אחר, החברה תהא רשאית להעניק מענק מיוחד חד-פעמי לנושאי משרה בחברה (לרבות נושאי משרה הנמנים על קבוצת בעלי השליטה) בגין תרומתם להצלחת הנפקת מניות החברה לראשונה (IPO), עד 3 משכורות, בכפוף לקבלת אישורים כדן.

3.13 פיצויי פיטורין: בכל מקרה של סיום יחסי עובד-מעסיק (למעט בנסיבות של פיטורי נושא המשרה בנסיבות אשר לדעת ועדת התגמול והדירקטוריון מקנות לחברה (או לחברה קשורה שלה) את הזכות לפטרו ללא תשלום פיצויי פיטורים על פי דין) נושא המשרה יהיה זכאי לפיצויי פיטורין מלאים על פי דין.

3.14 הודעה מוקדמת: החברה תהא רשאית להעניק לנושא המשרה תגמול בעת מתן הודעה מוקדמת לתקופה של עד 6 חודשים. החברה תהא רשאית לוותר על העסקת נושא המשרה בחברה במהלך תקופת ההודעה המוקדמת ולשלם את התמורה המגיעה לו חלק ההודעה המוקדמת בצירוף שווי הנלווים, גם במקרה של סיום העסקה מיידית.

3.15 מענק פרישה¹⁸ / מענק בגין אי-תחרות: החברה תהא רשאית לשלם לנושאי המשרה מענק פרישה חד פעמי ו/או מענק בגין אי-תחרות, בעת סיום יחסי עבודה, וזאת עד לסך של 6 משכורות במצטבר, ובכפוף לקבלת אישורי האורגנים כנדרש לפי הדין. הפסקת יחסי עובד-מעסיק בין החברה לבין נושאי המשרה יכולה שתכלול הטבות נוספות לא מהותיות כגון זכאות לשימוש ברכב החברה שברשות נושא המשרה בתנאים המקובלים בחברה והטבות נוספות כגון שי לחג, סקר רפואי, דמי הבראה, עיתון, ביטוח רפואי וכיוצא באלה.

תגמול הוני

3.16 תקרות: השווי ההוגן המרבי (במועד ההענקה) לסך התגמול המשתנה ההוני בהתאם לאמור להלן, אשר יוענק לנושא משרה, על פי אחת משיטות הערכת השווי המקובלות בחלוקה למספר שנות הבשלה, לא יעלה על 12 משכורות, או על 1,500,000 ש"ח לשנה, לפי הגבוה (לפי העניין; ואם מדובר בדמי ניהול – אז במכפלת דמי הניהול ב-0.75), לשנת הבשלה (לפי תחשיב אשר יבוצע במועד ההענקה וללא מגבלה על השווי במועד המימוש, אלא אם מדובר בתגמול הוני המסולק במזומן) (להלן: "תקרת התגמול ההוני").

3.17 תקופת הבשלה: התקופה הנדרשת עד להבשלה מלאה של תגמול הוני שיוענק לנושא משרה, לא תפחת מתקופה של 3 שנים ממועד הענקת תגמול הוני (ולא פחות משנה עבור המנה הראשונה) ותהיה הדרגתית לאורך חיי התוכנית.

3.18 מנגנוני האצה: החברה תהיה רשאית לאשר האצה של תקופת ההבשלה בגין המנה הקרובה של התגמול ההוני אשר הוקצה וטרם הגיע מועד הבשלתו בנסיבות של שינוי שליטה בחברה ו/או בנסיבות של עסקאות מיזוג ורכישה של החברה, זאת למעט ביחס לתגמול הוני שהוקצה לנושא משרה שהינו בעל שליטה בחברה. למעט במקרים חריגים, אם יום סיום העסקה של נושא המשרה (או סיום ההתקשרות בהסכם למתן שירותים, לפי העניין) יחול לפני מועד ההבשלה של יחידות התגמול ההוני, תפקענה יחידות התגמול ההוני שטרם הבשילו באופן מיידי ונושא המשרה לא יהיה זכאי לממשן. יחד עם זאת, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה

¹⁸ מענקי פרישה – מענק, תשלום, תגמול, פיצוי או כל הטבה אחרת, הניתנים לנושא משרה בזיקה לסיום תפקידו בחברה.

מלאה של תקופות ההבשלה של התגמול ההוני במקרים של מוות, נכות, סיבות רפואיות וכן במקרה של העברת שליטה בחברה שכתוצאה ממנה הופסק המסחר במניות החברה.

3.19 תקופת תוכניות תגמול הוניות: אורך חיי יחידות התגמול ההוני שתוענקה במסגרת תוכנית תגמול הוני לא יעלה על 10 שנים ממועד הענקתן. תקופה קצרה יותר תיקבע על ידי החברה והאורגנים המוסמכים שלה.

3.20 מחיר המימוש: יהיה הגבוה מבין: (1) הממוצע של מחיר הסגירה בבורסה של המניה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור ההענקה; (2) שער הסגירה של מניית החברה בבורסה בתום יום המסחר שקדם ליום החלטת הדירקטוריון על הענקת התגמול ההוני. באפשרות החברה לקבוע מנגנון שלפיו במועד המימוש בעל ניירות הערך יקבל את ההטבה לה הוא זכאי, בגובה ההפרש בין מחיר מניית החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש שנקבע עבור ניירות הערך, וזאת בלי להידרש לשלם בפועל את מחיר המימוש (מנגנון Cashless Exercise).

3.21 יחידות מניה ומניות חסומות: ככל שיוענקו מניות חסומות כתגמול הוני, הן תהיינה מותנות ביעדי סף מדידים ויבשילו בהתאם לעמידה בהם, ואלו ייקבעו לפי אופי פעילות החברה. שוויון ההוגן המרבי של יחידות המניה או המניות החסומות (במועד ההענקה) לנושא משרה יחיד, לא יעלה על 3 משכורות או דמי ניהול (לפי העניין) לשנה, ושיעורן לא יעלה על 25% מההון המונפק והנפרע של החברה.

3.22 התאמות

3.22.1 התאמה עקב שינוי במבנה ההון בחברה – במקרה של שינוי בהון המניות הנפרע, איחוד או קומבינציה של הון המניות הנפרע למספר פחות של מניות, היוון מחדש (recapitalization), סיעוף (Spin-off), מיון מחדש (reclassification) או במקרה של אירוע דומה, זכויותיהם של המחזיקים בכתבי האופציה יישמרו, והדירקטוריון יוכל לבצע התאמה מתאימה במספר המניות, במחיר המימוש, או בתנאי המימוש וההבשלה או בכל תנאי אחר של האופציות.

3.22.2 התאמה עקב מיזוג או מכירה – במקרה בו החברה הינה צד להסכם מיזוג או מכירה, תהיינה האופציות כפופות לאמור בהסכם המיזוג או המכירה, ואפשר שההסכם יקבע הוראות שונות ותנאים שונים ביחס לחלק מהאופציות בדבר העברת האופציות לחברה השורדת במסגרת המיזוג או החברה הנמכרת, ביטולן, החלפתן וכיו"ב.

3.22.3 התאמה עקב חלוקת מניות הטבה – בכפוף לאמור להלן, אם החברה תחלק מניות הטבה, תישמרנה זכויות המחזיקים בכתבי האופציה, כך שמספר המניות הנובעות מהמימוש שמחזיק כתבי אופציה יהיה זכאי להן עם מימושם יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק כתבי האופציה היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את כתב האופציה עד ליום המסחר שלפני יום האקס. מחיר המימוש של כל כתב אופציה לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור. במקרה של התאמות במקרה כאמור בסעיף קטן זה לעיל, לא יהיה המבקש זכאי לקבל חלק ממניה שלמה אחת. מספר מניות המימוש להן יהיה זכאי מחזיק בכתבי האופציה יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה ובמקרה של הנפקה בדרך של זכויות כאמור, אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין).

3.22.4 התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות – בכפוף לאמור להלן, ככל שבתקופת קיום זכות המימוש של כתבי האופציה, תוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, מספר מניות הנובעות ממימוש כתבי האופציה יותאם למרכיב ההטבה בזכויות, כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס" לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות".

- 3.22.5 התאמה בגין חלוקת דיבידנד – אם וככל שהחברה תבצע חלוקת דיבידנד, כהגדרת המונח בחוק החברות ("חלוקה"), אשר התאריך הקובע את הזכאות לחלוקה יחול לפני תום תקופת המימוש של כתבי האופציה, מחיר המימוש יוכפל ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום "האקס דיבידנד".
- 3.22.6 בהתאם להנחיות הבורסה בשל המעבר לסליקה ביום T+1 במניות ובניירות ערך המירים, לא יבוצע מימוש של האופציות ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל ייקרא להלן: "אירוע חברה"). בנוסף, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.
- 3.22.7 זכות הניצעים למניות של החברה במקרה של התאמה כלשהי כאמור, תישמר עד למועד המימוש, ותבוצע בפועל רק במועד המימוש, דהיינו - רק עם מימוש כתבי האופציה, כולם או חלקם, על ידי הניצעים, יהיו הניצעים רשאים לקבל את המניות הנוספות להן היו זכאים כתוצאה מחלוקת מניות ההטבה או מהנפקת הזכויות, לפי העניין, בגין מספר מניות המימוש.
- 3.22.8 להבטחת זכויות הניצעים כאמור, תדאג החברה לשמור בהונה הרשום מניות במספר מתאים, שיאפשר לחברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הניצעים, כאמור לעיל.
- 3.22.9 אם כתוצאה מביצוע התאמה כלשהי, ייווצרו שברי מניה, הניצעים לא יהיו זכאים לקבל חלק ממניה, ומספר המניות יעוגל כלפי מטה.

4. רכיבי התגמול – דירקטורים

הגמול לדירקטורים בחברה, למעט יו"ר וסגן יו"ר הדירקטוריון, יהיה גמול שנתי וגמול לפי ישיבה (לרבות במקרה של החלטה בכתב או שיחה טלפונית) וכן החזר הוצאות, אשר ייקבעו בהתאם להוראות הקבועות בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות גמול דח"צים"), על פי הדירוג המתאים לחברה הנקבע לפי דרגת ההון העצמי שלה (כפי שתהיה מעת לעת), וגמול זה ישולם גם לדירקטורים החיצוניים של החברה. בכפוף להחלטת אורגני החברה, החברה תשלם תגמול מיוחד לדירקטור מומחה.

5. פטור, ביטוח ושיפוי

5.1 החברה רשאית להתקשר בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, מכהנים ו/או כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי השליטה, כפי שיהיו מעת לעת, בדרך של רכישת פוליסות חדשות או הארכות או חידושים של פוליסות שיירכשו בעתיד, לרבות הארכת תקופת גילוי ורכישת פוליסות ביטוח מסוג Run-Off, למספר תקופות ביטוח, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה על פי התנאים המפורטים להלן, וועדת התגמול אישרה זאת:

5.1.1 הכיסוי הביטוחי יהיה בגבול אחריות עד לסך שלא יעלה על 15 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הפוליסה וזאת בגין תביעות שתוגשנה כנגד נושאי המשרה ככל שהן נובעות ממילוי תפקידם בחברה ובחברות הבנות, ובנוסף הוצאות הגנה משפטיות סבירות;

5.1.2 עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית במסגרת הפוליסה הנ"ל יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה;

- 5.1.3 ההתקשרות אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.
- 5.2 כמו כן, החברה תהא רשאית להעניק לנושאי המשרה בחברה התחייבות לשיפוי או שיפוי בדיעבד, בתוקף תפקידם כנושאי משרה בחברה או תפקידם בחברות אחרות שבהן הם מונו מטעם או לבקשת החברה, והכול – בכפוף להוראות הדין ותקנון החברה. סכום השיפוי הכולל לכל נושאי המשרה בחברה בגין אירוע אחד או סדרה של אירועים, אשר ייחשבו כאירועים מזכים בהתאם לכתב השיפוי, לא יעלה על 25% מהונה של החברה.
- 5.3 בנוסף, החברה תהיה רשאית להעניק לנושאי המשרה בחברה, בכפוף להוראות כל דין, פטור מאחריות בגין כל נזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה, וזאת בהתאם לנוסח כתב הפטור כפי שיאושר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.
- 5.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהחלטות להעניק לנושאי המשרה פטור מאחריות, שיפוי או התחייבות לשיפוי, שאושרו על-ידי החברה טרם אישור מדיניות זו.
- 5.5 למען הסר ספק יובהר, כי בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, התקשרויות החברה בפוליסות בהתאם לסעיף זה לעיל, תהיינה טעונות אישור ועדת התגמול בלבד (בהתאם לתקנה האמורה) ולא תובאנה לאישור נוסף של האסיפה הכללית של החברה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

פרק 9 – דוחות כספיים

9.1. דוחות כספיים

בנספח א' לפרק זה מובאים דוחותיה הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 וכן הדוחות המאוחדים והסקורים של החברה לימים 31 במרץ 2025 ו-30 ביוני 2025 ולתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימה באותו התאריך.

9.2. מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים

לחברה ניתנה הסכמתם של רואי החשבון המבקרים שלה להכללת דוח רואה החשבון המבקר ביחס לדוחות הכספיים של החברה המפורטים בסעיף 9.1 לעיל, בתשקיף זה. מכתב ההסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה מצורף **בנספח ב'** לפרק זה.

9.3. דוח אירועים

בהתאם להוראות תקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מובא **בנספח ג'** דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, שנחתמו ביום 26 באוגוסט 2025, ועד מועד פרסום תשקיף זה.

נספח א' – דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31.12.2024,

30.6.2025-ו 31.3.2025

נספח ב' - מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים

נספח ג' – דוח אירועים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תוכן העניינים

3-6	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות.....
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי.....
9	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל.....
10.....	דוחות על השינויים בהון העצמי.....
11-12	דוחות על תזרימי המזומנים.....
13-61.....	באורים לדוחות הכספיים.....

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוח המאוחד על המצב הכספי המצורף של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ ("להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 425 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 20 מיליון ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2024 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standard) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

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 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 הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשכרה של נכסים למסחר, למשרדים ולתעשייה ולוגיסטיקה המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 1,656 מיליון ש"ח. עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הסתכמה לכ- 105 מיליון ש"ח.

כפי שמתואר בביאורים 2, 3 ו-13 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן אשר נקבע בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 – מדידת שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נקפים לדוח על הרווח הכולל. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בעיקר ב"שיטת הוון תזרימי המזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס מהוונים בשיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה, וכן ב"שיטת ההשוואה" לנכסים שאינם מניבים.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתוני נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה.

בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק ולוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- (1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נדל"ן להשקעה, בדקנו את התכנון והיישום של הבקורת הרלוונטיות לתהליך.
- (2) בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
 - קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף נדל"ן להשקעה.
 - בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיביים ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותם לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
 - בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למערך השווי ושרבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
 - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות ודמי הניהול והוצאות התפעול.
 - נערנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

ירושלים, 6 ביולי 2025

ד"ר האפט
רואי חשבון

בן דוד שלי קופ ושות'
רואי חשבון

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו 2023, את הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ודוחות תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3% ו 3% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו 2023 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 5% ו 6% מכלל ההכנסות המאוחדות לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו 2023 בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 415 מיליון ש"ח וכ- 380 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו 2023 בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 31 מיליון ש"ח וכ- 21 מיליון ש"ח לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו 2023 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standard) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

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 וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הערכת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשכרה של נכסים למסחר, למשרדים ולתעשייה ולוגיסטיקה המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה לימים 31 בדצמבר 2022 ו 2023 הינה כ- 1,437 מיליון ש"ח ו 1,271 מיליון ש"ח בהתאמה. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו 2023 הסתכמו לכ- 63 מיליון ש"ח ו 68 מיליון ש"ח בהתאמה.

כפי שמתואר בביאורים 2ה, 3ה ו-13 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן אשר נקבע בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 – מדידת שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נקפים לדוח על הרווח הכולל. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בעיקר ב"שיטת הוון תזרימי המזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס מהוונים בשיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה, וכן ב"שיטת ההשוואה" לנכסים שאינם מניבים.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתוני נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה.

בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- (1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נדל"ן להשקעה, בדקנו את התכנון והיישום של הבקורת הרלוונטיות לתהליך.
- (2) בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
 - קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף נדל"ן להשקעה.
 - בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיביים ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותם לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
 - בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
 - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות ודמי הניהול והוצאות התפעול.
 - נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

ירושלים, 6 ביולי, 2025

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי
(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
			נכסים שוטפים
16,650	15,535	4	מזומנים ושווי מזומנים
142,418	148,196	5	השקעות לזמן קצר
6,869	4,509	6	לקוחות
7,514	22,592	7	חייבים ויתרות חובה
934	211		מיסים שוטפים לקבל
276,429	341,926	8	מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה
450,814	532,969		
			נכסים שאינם שוטפים
3,305	23,763	9	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
23,287	21,083	10	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
563,677	584,927	11	השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
5,258	6,622	12	רכוש קבוע, נטו
1,437,664	1,656,025	13	נדל"ן להשקעה
2,033,191	2,292,420		
2,484,005	2,825,389		

נועם דורון	מרדכי חזן	רמי לוי	6 ביולי 2025
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי
(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	באור	
התחייבויות שוטפות			
256,097	355,305	14	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
5,365	5,450	15	ספקים ונותני שירותים
106,166	197,788	16	זכאים ויתרות זכות
235	2,277		מיסים שוטפים לשלם
367,863	560,820		
התחייבויות שאינן שוטפות			
147,604	109,510	17	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12	91	18	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו
8,992	7,728	29	הפרשה בגין תביעות
85,035	110,563	26	מיסים נדחים על ההכנסה
241,643	227,892		
הון			
1	1	21	הון המניות
132,034	135,701		קרנות הון
188,230	188,230		שטר הון
1,565,510	1,720,238		עודפים
1,885,775	2,044,170		סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה
(11,276)	(7,493)		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,874,499	2,036,677		
2,484,005	2,825,389		

נועם דורון סמנכ"ל כספים	מרדכי חזן מנכ"ל	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון	6 ביולי 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	--------------------	-----------------------------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר				
2022	2023	2024	באור	
77,497	88,040	84,401	22	הכנסות
18,146	22,027	20,891	23	עלות ההכנסות
59,351	66,013	63,510		רווח גולמי
68,217	62,890	104,777	13	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(1,031)	(860)	(820)		פרסום וקידום מכירות
(7,705)	(7,713)	(8,199)	24	הנהלה וכלליות
59,686	45,121	24,157	11	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(789)	(2,207)	(2,770)		הוצאות אחרות
1,379	107	226		הכנסות אחרות
179,108	163,351	180,881		רווח תפעולי
			25	הכנסות (הוצאות) מימון:
12,584	6,557	27,117		הכנסות מימון
(170,610)	(50,197)	(17,955)		הוצאות מימון
(158,026)	(43,640)	9,162		
21,082	119,711	190,043		רווח לפני מיסים על ההכנסה
23,879	(11,860)	(31,532)	26	מיסים על ההכנסה
44,961	107,851	158,511		רווח כולל לשנה
				מיוחס ל:
44,895	107,850	154,728		בעלי המניות של החברה
66	1	3,783		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
44,961	107,851	158,511		
0.65	1.57	2.25	28	רווח בסיסי ל-1 מניה בת 0.00001 ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה בש"ח:

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי
(באלפי ש"ח)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן העברת מניות ללא תמורה	שטר הון	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
1	-	127,800	188,230	1,419,086	1,735,117	(11,343)	1,723,774
-	473	-	-	-	473	-	473
-	-	-	-	44,895	44,895	66	44,961
-	-	-	-	(6,321)	(6,321)	-	(6,321)
1	473	127,800	188,230	1,457,660	1,774,164	(11,277)	1,762,887
-	3,761	-	-	-	3,761	-	3,761
-	-	-	-	107,850	107,850	1	107,851
1	4,234	127,800	188,230	1,565,510	1,885,775	(11,276)	1,874,499
-	3,667	-	-	-	3,667	-	3,667
-	-	-	-	154,728	154,728	3,783	158,511
1	7,901	127,800	188,230	1,720,238	2,044,170	(7,493)	2,036,677

יתרה ליום 1 בינואר 2022
קרן הון

רווח כולל לשנה
דיבידנד ששולם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

קרן הון
רווח כולל לשנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

קרן הון
רווח כולל לשנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2022	2023	2024
44,961	107,851	158,511
(58,347)	(175,201)	(213,336)
(13,386)	(67,350)	(54,825)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח השנה
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
מפעילות שוטפת - נספח א'
מזומנים נטו (ששימשו) לפעילות שוטפת

(78,901)	(106,217)	(115,409)
20,008	1,000	-
(252)	(40)	278
100	228	2,354
(36,044)	4,017	10,767
-	-	(10,114)
(36,386)	45,660	17,644
-	-	(1,008)
-	-	(380)
(131,475)	(55,352)	(95,868)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
תמורה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
מימוש (השקעה) פקדונות לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך שהוחזרו (שניתנו), נטו
הלוואות לחברות מוחזקות שהוחזרו (שניתנו), נטו
הלוואות שנתנו לשותפים בעסקאות משותפות
מימוש (השקעה) בבטוחות סחירות, נטו
השקעה בחברות ובשותפויות מוחזקות
מקדמה עבור רכישת נכס
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

27,061	46,371	85,018
2,954	(2,469)	3,446
75,937	45,097	59,744
54,200	24,371	30,859
(4,740)	(17,414)	(29,660)
(6,321)	-	-
7	(1)	171
149,098	95,955	149,578
4,237	(26,747)	(1,115)
39,160	43,397	16,650
43,397	16,650	15,535

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

ירידה ביתרת חברות קשורות ומוחזקות, נטו
עליה (ירידה) ביתרת בעלי מניות
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(פירעון) הלוואות וריבית לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים
דיבידנד ששולם לבעל מניות החברה
גידול (קיטון) בהלוואות מבעלי זכויות המיעוט בחברות
מאוחדות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2022	2023	2024
------	------	------

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי

מזומנים

250	497	461
161,708	28,617	(23,422)
96	45	79
199	(42)	(249)
(4,173)	(3,848)	(1,322)
(149)	(54)	(261)
(59,686)	(45,119)	(24,157)
(68,217)	(62,890)	(104,777)
474	3,761	3,667
-	263	577
(409)	(108)	(20)
30,093	(78,878)	(149,424)

פחת והפחתות
הפסד (רווח) מבטוחות סחירות
עליה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו
ירידה (עליה) בקופה לתשלום דמי מחלה
ריבית על יתרות חברות קשורות ומוחזקות, נטו
ריבית והפרשי הצמדה שנזקפו לבעל מניות החלקים בתוצאות של חברות מוחזקות
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הפרש שווי בגין עסקאות עם בעל שליטה
הפרשי הצמדה ומימון בגין הפרשה לתביעות
שיערוך השקעות בשותפויות בחו"ל

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

421	(2,402)	2,360
(2,913)	294	(27,438)
(60,540)	(103,167)	(65,497)
1,960	(627)	85
2,306	71	(1,715)
(30,151)	5,735	25,528
477	5,690	2,765
-	(1,917)	-
(88,440)	(96,323)	(63,912)
(58,347)	(175,201)	(213,336)

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה במלאי מקרקעין לבניה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) במיסים נדחים
עליה ביתרת שוטפים, נטו
ירידה בהפרשה בגין תביעות

פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח ב'

-	-	(19,500)
---	---	----------

מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה

נספח ג'

4,705	12,569	11,493
3,688	2,894	1,951

ריבית ששולמה במזומן, נטו
מיסים ששולמו במזומן, נטו

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

חברת רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל בשנת 1985 וכתובתה הרשמית היא בירושלים, רחוב האומן 15. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. הקבוצה עוסקת בהשקעות בתחום הנדל"ן, יזום, השכרת מבנים והשקעה בחברות.

ביום 9 במאי 2024 שינתה החברה את שמה ברשם החברות מ- "רמי לוי שווק השקמה בע"מ" לשמה הנוכחי. בעל השליטה בחברה הינו מר רמי לוי באמצעות חברת ר.ל השקמה החזקות בע"מ.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- (1) החברה/חברת האם - רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ.
- (2) הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה המצויות ברשימה המצורפת.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- (5) הסדרים משותפים - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (6) צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS24.
- (7) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- (8) מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ג. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ומלחמת "עם כלביא"

החל מיום 7 באוקטובר 2023 מדינת ישראל ניהלה מלחמה ומבצעים ביטחוניים בחזיתות שונות, לרבות ברצועת עזה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"), בגזרה הצפונית בישראל, ובאיראן ("מבצע עם כלביא"). למצב הביטחוני במדינת ישראל עלולה להיות השפעה על מצב המשק בכלל, ועל ענף הנדל"ן והחברה בפרט. מבלי לגרוע מכך, יצוין כי מרבית נכסי הקבוצה אינם מצויים בקווי העימות בצפון ובדרום הארץ. כמו כן, רבים מהנכסים המניבים של הקבוצה מושכרים לשוכרים שהמשיכו לפעול באופן רציף גם בתקופת המלחמה. למועד הדוחות הכספיים, המצב הביטחוני לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה כאשר הכנסותיה מושכרים נותרו ללא השפעה מהותית; ועל פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, כאשר הליכי התכנון והביצוע בפרויקטים אותם החברה מקדמת המשיכו כמתוכנן.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים International Financial Reporting Standards (להלן: "IFRS"). כמו כן הדוחות הכספיים הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010.

ב. מטבע פעילות, מטבע הצגה ותקופת המחזור התפעולי

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה. המחזור התפעולי של החברה הינו שנה, למעט מגזר הייזום בניה למגורים שהינו חמש שנים.

ג. בסיס המדידה

- הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:
- מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
 - נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
 - נכסי והתחייבויות מיסים נדחים;
 - השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

ד. הצמדה למדד ולמטבע חוץ

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן הותאמו לפי המדד בגין חודש המאזן או בהתאם לתנאי ההלוואה. יתרות במטבע חוץ או הצמודות לו הותאמו לפי שערי החליפין היציגים כפי שפורסמו ע"י בנק ישראל ליום המאזן, כדלהלן:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	
3.627	3.647	1 דולר ארה"ב
4.012	3.796	1 יורו

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושווי הוגן

(1) שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
הערכת סיכויי התחייבויות תלויות	האם יותר סביר מאשר לא כי יצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה.	ביטול או יצירת הפרשה בגין תביעה.	למידע בדבר חשיפת החברה לתביעות, ראה ביאור 19 בדבר התחייבויות תלויות.
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לפרטים נוספים, ראה באור 13 בדבר נדל"ן להשקעה.

(2) קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאור 13 בדבר נדל"ן להשקעה. בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס האיחוד

(1) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(2) שותפויות מאוחדות

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות המשותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

(3) חברות כלולות

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

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה.

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

(4) עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא הייתה ראייה לירידת ערך.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופקדונות לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה.

נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס פיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

(א) מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

(ב) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

כל הנכסים הפיננסיים האחרים, לרבות מכשירי חוב שבעת ההכרה לראשונה ייעדה החברה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כדי לבטל או להקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, נמדדו לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבות פיננסית מסווגת לאחת מהקבוצות הבאות:

(1) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

החברה הכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חוזיים על מכשירי חוב בעלות מופחתת, על מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, על חייבים בגין חכירה ועל נכסים בגין חוזים עם לקוחות. הפסדי אשראי חוזיים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות של רכוש קבוע כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, אומדן עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר בו ממוקם הפריט (כאשר קיימת מחויבות לפירוק ופינוי או שיקום האתר) וכן עלויות אשראי שהונו. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד הקשור, מוכרת כחלק מעלות ציוד זה. חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי. פריט רכוש קבוע שנרכש תמורת פריט לא כספי אחר במסגרת עסקה בעלת מהות מסחרית, מוכר לפי שווי הוגן.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע. שינויים במחויבות לפירוק ופינוי פריטים ושיקום האתר בו הם ממוקמים, למעט שינויים הנובעים מחלוף הזמן, מתווספים או מנוכים מעלות הנכס בתקופה בה הם מתרחשים. הסכום שמנוכה מעלות הנכס לא יעלה על ערכו בספרים. היתרה, אם קיימת, מוכרת מיידית בדוח רווח והפסד. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותן ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר שלו. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. פחת נזקף לדוח רווח והפסד (אלא אם נכלל בערך הספרים של נכס אחר) לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

שיעורי הפחת לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

מבנה	4%
מערכות סולאריות ואנרגיה מתחדשת	7%
ריהוט וציוד	7%-15%

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ **באורים לדוחות הכספיים** **(באלפי ש"ח)**

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

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

נכס זכות שימוש שמקיים את הגדרת נדל"ן להשקעה הוצג כנדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת הוצאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה, בהקמה עצמית או ברכישה, לרבות עלויות החומרים, עבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לשימוש המיועד, וזאת בהתאם לשיקול דעתה של ההנהלה.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד והרווח הכולל. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שוויו.

במעבר מנדל"ן להשקעה, הנמדד לפי שווי הוגן, לרכוש קבוע (נדל"ן בשימוש הבעלים) או למלאי, מתקבע השווי ההוגן למועד זה כעלות הרכוש הקבוע או המלאי, לפי העניין, לצורך הטיפול החשבונאי העוקב.

ו. ירידת ערך

החברה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים (למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים בגין חוזים ועלויות להשגה או לקיום של חוזים, נכסי מיסים נדחים, נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ונכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה) המחייבים בחינה לירידת ערך. לצורך בחינה לירידת ערך של נכס, חישה החברה את הסכום בר ההשבה של הנכס. כאשר הסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, הכירה החברה בהפסד מירידת ערך והפחיתה את הערך בספרים של הנכס לסכום בר ההשבה שלו. החברה הכירה בהפסדים מירידת ערך מיידית ברווח או הפסד. אם לא ניתן היה לאמוד את הסכום בר ההשבה של נכס בודד, החברה חישה את הסכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים אליה שייך הנכס. כאשר החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים, החברה מקצה את ההפסד מירידת ערך להקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה, תחילה כנגד מוניתין שהוקצה ליחידה, ולאחר מכן לשאר הנכסים באופן יחסי על בסיס ערכם בספרים (בכפוף לסכום בר ההשבה שלהם).

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניתין, שהוכר בתקופות דיווח קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. החברה ביטלה הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניתין, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בחישוב הסכום בר ההשבה של הנכס מהמועד שבו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. ביטול ההפסד מירידת ערך הגדיל את הערך בספרים של הנכס לסכום הנמוך מבין הסכום בר ההשבה שלו לבין הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בתקופות דיווח קודמות. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים הוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניתין, באופן יחסי לערכם בספרים וטופל באופן דומה. ביטול הפסד מירידת ערך הוכר מיידית ברווח או הפסד.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מיסים על ההכנסה

הדוחות הכספיים כוללים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצורכי מס הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיתורו בעתיד כפחת לצורכי מס הכנסה. הערך בספרים מתבסס על השווי ההוגן.

נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס החזויים לחול בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס ועל חוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לסוף תקופת הדיווח. כמו כן, המדידה שיקפה את השלכות המס שתנבענה מהאופן שבו החברה מצפה להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסיה ושל התחייבויותיה.

נכס מיסים נדחים הוכר בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, אלא אם נכס המיסים הנדחים נובע מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר במועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס).

התחייבות מיסים נדחים הוכרה בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס, אלא אם התחייבות המיסים הנדחים נובעת מהכרה לראשונה במוניטין או מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים ואשר במועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס). מיסים שוטפים ומיסים נדחים הוכרו ברווח או הפסד, למעט אם הם נבעו מעסקה או מאירוע אשר הוכרו, באותה תקופה או בתקופה אחרת, מחוץ לרווח או הפסד או נבעו מצירוף עסקים. מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים, המתייחסים לרווחים ולהפסדים בלתי ממומשים אשר נוצרו במסגרת עסקאות בין הישויות של הקבוצה, נמדדו לפי שיעורי המס החלים על הישות המחזיקה בנכס לאחר ביצוע העסקה.

ח. הפרשות

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה נמדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות החזויות שתידרשנה לסילוק המחויבות. הפרשה בגין מחויבות לשלם היטל השבחה שמוטל מתוקף חוק מוכרת בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל ("האירוע המחייב"), כפי שנקבעה בחקיקה. לפיכך, החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק (קבלת היתר, התחלת שימוש במקרקעין לפי היתר שניתן או העברת הזכויות במקרקעין).

ט. רווח למניה

רווח למניה מחושב לפי סכומי הרווח הבסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מלאי מקרקעין ודירות למגורים

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי
הקבוצה מייחסת את עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.

יא. הכרה בהכנסה

(1) הכנסה ממכירת דירות

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע, ומכירה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת שיטת התשומות (method input) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע את עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה (החברה והלקוח) ביצע את מחויבויותיו, החברה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה או כהתחייבות בגין חוזה, בהתאם ליחסים בין הביצועים של החברה לבין התשלום של הלקוח.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מלאי מקרקעין ודירות למגורים (המשך)

נכס בגין חוזה

נכס בגין חוזה מוצג כאשר החברה מבצעת העברה לאורך זמן של הנכס ללקוח לפני שהלקוח משלם תמורה או לפני שחל מועד פירעונה של התמורה, למעט סכומים המוצגים כלקוחות. זכות החברה לנכס בגין חוזה מותנית בהעברת הדירה ללקוח.

התחייבות בגין חוזה

התחייבות בגין חוזה מוצגת כאשר קיימת לחברה מחויבות להעביר את הדירה ללקוח שבגינה החברה קיבלה תמורה מהלקוח או כאשר חל מועד פרעונה של התמורה, כמוקדם מביניהם.

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנכס בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס בגין חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי. בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החוזי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

עלויות:

הקבוצה מכירה בעלויות המתייחסות למחויבות ביצוע שקוימו או קוימו באופן חלקי בחוזה בעת התהוותן. עלויות תוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (כגון עמלות למתווכים) מוכרות כנכס המופחת לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מלאי מקרקעין ודירות למגורים (המשך)

(2) הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.

ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים באם סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן וכל עוד הגביה מוערכת כצפויה. ההכנסות נמדדות לפי השווי ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות.

(3) הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים, לרבות דמי ניהול, נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם ביצוע השירות בפועל.

יב. עסקאות עם בעלי שליטה:

עסקאות עם בעלי שליטה מוצגות בדוחות הכספיים בשווי הוגן, הפרש בין השווי ההוגן לתמורה שנקבעה נזקף בקרן הון.

יג. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

תיקון ל- IAS 1 ("הצגת דוחות כספיים") בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות

בשנת 2020 פורסם תיקון ל- IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022). אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות (המשך)

בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. תיקון 2020 ותיקון 2022 נכנסו לתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה.

יד. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
 2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
 3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.
- בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר:
- שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך)

2. תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים והוספת דרישות גילוי)

עיקרי התיקונים ל- IFRS 9:

1. הוספת אפשרות לגרוע התחייבות פיננסית שסולקה באמצעות העברה במערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק, בהתקיים הקריטריונים הבאים:

- לישות אין יכולת מעשית למשוך, לעצור או לבטל את הוראת התשלום;
- לישות אין יכולת מעשית לגשת למזומנים שישימשו לסילוק כתוצאה מהוראת התשלום; וכן
- סיכון הסליקה הקשור למערכת התשלומים האלקטרונית אינו משמעותי.

ישות שתבחר באפשרות זו נדרשת ליישמה על כל ההתחייבויות המסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.

2. הוספת הנחיות יישום ודוגמאות לצורך הערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי מהווים רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה לצורך סיווג הנכס הפיננסי.

3. התיקון מבהיר כי לנכס פיננסי יש מאפיינים של נכס ללא זכות חזרה (Non-Recourse) אם זכותה הסופית של הישות לקבל תזרימי מזומנים מוגבלת חוזית לתזרימי מזומנים שנוצרו מנכסים מוגדרים.

4. התיקונים מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (Contractually linked instruments) המבדילים אותם מעסקאות אחרות.

עיקרי התיקונים ל- IFRS 7:

1. עדכון דרישות הגילוי לגבי השקעות במכשירים הוניים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

2. הוספת דרישות גילוי לגבי תנאים חוזיים שעשויים לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים של מכשירים פיננסיים בהתרחשות (או אי התרחשות) של אירוע מותנה (לדוגמה, השגת יעדי הפחתת פליטות גזי חממה) שאינו מתייחס ישירות לשינויים בסיכונים ובעלויות של הסכמי הלוואה בסיסיים (כגון ערך הזמן של הכסף או סיכון אשראי).

התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שכל התיקונים ייושמו בו זמנית או שיושמו רק התיקונים הקשורים לסיווג הנכסים הפיננסיים.

ישות נדרשת ליישם את התיקונים למפרע. הישות לא נדרשת להציג מחדש תקופות קודמות במועד היישום לראשונה אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות ללא שימוש ב"ראיה לאחור" (hindsight). החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים המאוחדים.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך)

3. שיפורים שנתיים לתקני IFRS חשבונאיים (כרך 11):

במסגרת תהליך השיפורים השנתיים, ביולי 2024 פורסמו מספר תיקונים לתקני IFRS הכוללים:

1. תיקוני ניסוח מצומצמים בהיקפם ל- IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים", IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 7 "דוח על תזרימי מזומנים".

2. תיקונים ל- IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" המבהירים כי כאשר נקבע כי התחייבות חכירה סולקה (extinguished) בהתאם להוראות IFRS 9, החובר נדרש ליישם את הוראות סעיף 3.3.3 ל- IFRS 9 כך שהרווח או ההפסד הנובע מהגרעה יוכר ברווח או הפסד. כמו כן, הובהר כי יתרת לקוחות תימדד במועד ההכרה לראשונה בהתאם לסכום שנקבע ביישום IFRS 15 ולא בהתאם למחיר העסקה.

התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ב-1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לעובדה זו. התיקון ל- IFRS 9 בדבר גריעת התחייבויות חכירה ייושם לגבי התחייבויות חכירה שסולקו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
793	2,003
13,612	10,780
2,244	2,751
1	1
16,650	15,535

מזומנים בבנק במטבע ישראלי
מזומנים בבנק במטבע חוץ
פקדונות לזמן קצר
מזומנים בקופה

באור 5 - השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
129,281	137,139
12,550	10,835
365	-
142,196	147,974
222	222
142,418	148,196

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד
מניות
מניות ואג"ח חו"ל
פקדונות לזמן קצר

ניירות ערך לא סחירים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 6 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
997	1,034
99	163
5,773	3,312
6,869	4,509

חובות פתוחים
המחאות לגביה
הכנסות לקבל

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
1,351	1,731
990	923
823	406
734	9,156
-	10,114
921	262
2,565	-
130	-
7,514	22,592

חייבים בגין מכירת מגרש
הוצאות מראש
חייבים אחרים
מס ערך מוסף
הלוואות לשותפים בעסקאות משותפות (1)
צדדים קשורים (2)
בעלי מניות
חלויות שוטפות של הלוואות שנתנו

- (1) ההלוואה הינה הלוואה בנקאית אשר התקבלה בשותפות והשותף משך סכום העולה על חלקו בשותפות. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בגין שנת 2024 בשיעור של $P+0.9\%$. לאחר תאריך הדוח, ההלוואה נפרעה במלואה.
- (2) חברות קשורות הינן חברות המוחזקות על ידי בעל השליטה בחברה. יתרת חברות קשורות נושאת ריבית שנתית ששיעורה לשנים 2023 ו-2024 הינו 5.18% ו- 2.9% , בהתאמה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ באורים לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)

באור 8 - מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
50,066	50,066	מקרקעין
204,588	246,190	עלויות בניה, תכנון ופיתוח
13,526	29,085	אגרות, היטלים, יועצים ואחרות
8,249	16,585	עלויות מימון שהווננו
276,429	341,926	

ב. מלאי הקבוצה מתייחס בעיקר לפרויקטים הבאים:

(1) **פרויקט VISION**
פרויקט בעיר ירושלים הכולל 298 דירות בשוק חופשי בשטח כולל של כ- 32,500 מ"ר, משרדים בשטח כולל של כ- 12,500 מ"ר וכן מסחר בשטח כולל של כ- 1,300 מ"ר. עבודות החפירה והדיפון החלו בשנת 2020 כאשר שיעור ההשלמה הכספי של הפרויקט לתאריך הדוח הינו כ-32%. חלק המסחר מסווג כנדל"ן להשקעה. לאחר תאריך הדוח נמכרו 13 דירות בפרויקט.

(2) **פרויקט נוף הרבס**
פרויקט בעיר ירושלים הכולל 20 דירות בשוק חופשי, כ- 11,000 מ"ר מלונאות וכן כ-800 מ"ר מסחר. עבודות החפירה והדיפון החלו בסוף שנת 2021, כאשר שיעור ההשלמה הכספי לתאריך הדוח הינו כ- 49%. חלק המלונאות והמסחר מסווגים כנדל"ן להשקעה. טרם נמכרו דירות בפרויקט.

באור 9 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
794	1,781	צדדים קשורים (1)
-	19,500	מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה (2)
368	90	פקדונות לזמן ארוך
2,143	2,392	קופה לתשלום דמי מחלה
3,305	23,763	

(1) יתרות הצדדים הקשורים נושאות ריבית שנתית ששיעורה לשנים 2023 ו- 2024 הינה 5.18% ו- 2.9%, בהתאמה.

(2) לפרטים נוספים, ראה באור 29.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 10 - נכסים פיננסיים לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
3,627	3,647
925	951
18,735	16,485
23,287	21,083

השקעה בשותפויות בחו"ל
 הלוואות שניתנו (1)
 השקעה בחברות (2)

(1) הרכב ההלוואות:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
716	753
209	198
925	951
130	-
(130)	-
925	951

שיעור ריבית שנתית

5.18%-2.9%

פריים+4%

הלוואה לצדדים קשורים
 לאחרים בש"ח ללא הצמדה
 לאחרים בש"ח צמוד למדד
 בניכוי חלויות שוטפות
 יתרה לזמן ארוך

(2) השקעות בחברות שלחברה אין השפעה מהותית בהן, ההשקעות בוצעו ברובן באמצעות שטרי הון שאינם צמודים ואינם נושאים ריבית.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 11 - השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות

א. רשימת החברות ושותפויות מאוחדות ושיעור ההחזקה בהם:

שיעור האחזקה ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	מדינת התאגדות	
100%	100%	ישראל	ש.ל.ר אחזקות בע"מ
100%	100%	ישראל	מגורי נוף הרכס בע"מ
100%	100%	ישראל	שיווק השקמה מודיעין בע"מ
100%	100%	ישראל	חורש רמות השקמה ב' בע"מ
100%	100%	ישראל	ר.ל.מלון נוף הרכס בע"מ
100%	100%	ישראל	רמי לוי אנרגיה ירוקה בע"מ
98.97%	98.97%	ישראל	ש.ב.ח שער לירושלים בע"מ (1)
66.67%	66.67%	ישראל	רום סלע בע"מ
			שותפות רמי לוי שיווק השקמה בע"מ
50%	50%	ישראל	ומ.ש.ה.א אחזקות בע"מ
50%	50%	ישראל	שותפות קביון מבשרת
43.5%	43.5%	ישראל	שותפות עוף העמק
33.33%	33.33%	ישראל	שותפות חצור הגלילית
43.5%	43.5%	ישראל	עוף העמק שיווק 2009 בע"מ (2)
43.5%	43.5%	ישראל	דגני רום בע"מ (2)
-	100%	ישראל	רמי לוי התחדשות עירונית בע"מ
-	80%	ישראל	רמי לוי טרינרג'י בע"מ
-	50%	ישראל	שותפות גדרה
50%	50%	ישראל	שותפות דימונה
12.5%	12.5%	ישראל	שותפות ביג סולאר קסטינה
50%	50%	ישראל	שותפת רמי לוי וביג מגה

(1) לאחר תאריך המאזן אחוז ההחזקה עלה ל-99.87%.

(2) אחוז אחזקה משוקלל במישרין ובעקיפין.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 11 - השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

ב. רשימת החברות המוחזקות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני ושיעור אחזקתם:

ליום 31 בדצמבר		עיסוק	מדינת התאגדות	
2023	2024			
50.00%	50.00%	עוסקת בניהול והשכרה של מרכז מסחרי	ישראל	עין חמד נכסים והשקעות בע"מ
50.00%	50.00%	עוסקת בניהול והשכרת מרכזים מסחריים ולוגיסטיים	ישראל	מגה אור רמי לוי בע"מ
50.00%	50.00%	עוסקת ביזום לבניה במתחם הרכבת בירושלים	ישראל	הרכבת במושב בע"מ
50.00%	50.00%	עוסקת בהשכרת מבנה מסחרי ומגרש	ישראל	לב שנער אחזקות בע"מ
50.00%	50.00%	עוסקת בניהול והשכרה של מרכז מסחרי בבאר שבע	ישראל	רם שם נכסים והשקעות בע"מ
50.00%	50.00%	עוסקת ביזום לבניה של פרויקט משרדים ומסחר בירושלים	ישראל	טופז ירושלים בע"מ
50.00%	50.00%	עוסקת בהשכרת מבנה ביפו וכן מחזיקה במגרש ביזום	ישראל	לוי לוינגר השקעות בע"מ
50.00%	50.00%	עוסקת בהשכרת מגרש לתעשייה בא.ת. עטרות וכן שותפה בשני פרויקטים ליזום מלונאות בחו"ל	ישראל	רמזן נכסים בע"מ
50.00%	50.00%	עוסקת בניהול של קניון מבשרת	ישראל	קניון מבשרת ניהול בע"מ
50.00%	50.00%	החברה מחזיקה ב-22.26% ממניות חברת פסגות ירושלים המחזיקה מגרש ביזום בשכונת גבעת המטוס בירושלים	ישראל	מעשר ללוי בע"מ
40.00%	40.00%	עוסקת ביזום פרויקט למגורים בירושלים	ישראל	ספיר וברקת נדל"ן בע"מ
33.30%	33.30%	עוסקת בהשכרת בניין משרדים בבאר שבע	ישראל	שמרדן חברה לבניין והשקעות בע"מ
33.33%	33.33%	החברה עוסקת ביזום פרויקט בניה בירושלים	ישראל	ר.א.ש בניה והשקעות בע"מ
25.00%	25.00%	עוסקת בהשכרה וניהול של מרכז מסחרי ביג קסטינה	ישראל	לב קסטינה בע"מ

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 11 - השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

ג. הרכב:		ליום 31 בדצמבר	
		2023	2024
השקעה		4,094	5,102
רווחים שנצברו		364,871	389,028
הלוואות שניתנו (1)		194,712	190,797
		563,677	584,927

(1) ההלוואות שניתנו צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעורים של פריים+5.18%-2.9%.

ד. תמצית מידע פיננסי של חברות כלולות ועסקאות משותפות מהותיות

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד והדוח על הרווח הכולל של חברת מגה אור רמי לוי בע"מ:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
5,173	4,786	נכסים שוטפים
1,804	998	מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים
692,594	727,783	נכסים לא שוטפים
(140,841)	(4,395)	התחייבויות שוטפות
(144,396)	(266,182)	התחייבויות לא שוטפות
412,530	461,992	סה"כ הון
50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
206,265	230,996	סך ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ב 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
42,023	43,731	45,287	תוצאות הפעילות של החברה הכלולה בשנה:
8,499	15,135	12,842	הכנסות
20,044	10,169	11,828	הוצאות מימון, נטו
			הוצאות מיסים על הכנסה
83,602	43,088	49,461	רווח נקי
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
41,801	21,544	24,731	חלק החברה ברווח בחברה הכלולה

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)

באור 12 - רכוש קבוע, נטו

2024			
סה"כ	מכירות סולאריות ואנרגיה מתחדשת	ריהוט וציוד	מבנה (*)
8,666	3,762	3,350	1,554
1,825	1,651	174	-
10,491	5,413	3,524	1,554
(3,408)	(182)	(2,544)	(682)
(461)	(250)	(159)	(52)
(3,869)	(432)	(2,703)	(734)
6,622	4,981	821	820

עלות

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

פחת שנצבר

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

רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2024

2023			
סה"כ	מכירות סולאריות ואנרגיה מתחדשת	ריהוט וציוד	מבנה (*)
6,494	1,667	3,287	1,540
2,172	2,095	63	14
8,666	3,762	3,350	1,554
(2,911)	-	(2,420)	(491)
(497)	(182)	(124)	(191)
(3,408)	(182)	(2,544)	(682)
5,258	3,580	806	872

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2023
תוספות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2023
תוספות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2023

(*) המבנה הינו חלק מנכס המוצג כנדל"ן להשקעה ואשר חלקו מיועד לשימוש עצמי.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 13 - נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
898,596	920,487
2,067	5,899
19,824	56,199
-	49,984
920,487	1,032,569

א. נדל"ן להשקעה

יתרה ליום 1 בינואר
תוספות לתקופה, נטו
עליה בשווי הוגן
מיון מנדל"ן להשקעה בפיתוח
יתרה ליום 31 בדצמבר

372,132	517,177
44,869	47,868
57,110	59,817
43,066	48,578
-	(49,984)
517,177	623,456
1,437,664	1,656,025

ב. נדל"ן להשקעה בפיתוח וקרקעות להשקעה

יתרה ליום 1 בינואר
תוספות לתקופה
רכישת נכסי נדל"ן
עליה בשווי הוגן
מיון לנדל"ן להשקעה
יתרה ליום 31 בדצמבר

נדל"ן להשקעה

ג. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2022	2023	2024
73,769	83,822	79,334
(18,146)	(21,812)	(20,480)
55,623	62,010	58,854

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות (כוללות
תיקונים ותחזוקה)

ד. פרטים בדבר שווי הוגן - טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד באמצעות מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים ובעלי ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק בהנחה שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני ההערכות שווי בינלאומיים ו- IAS 40.

הערכות השמאים מתבססות על אחת משתי הגישות הבאות (או על שקלול שתי גישות): "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור היוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך ו/או - "שיטת ההשוואה" - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירות הנכס.

בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. פרטים בדבר שווי הוגן - טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן (המשך):

לסוף תקופת הדיווח, וניסיון העבר אותו צברה החברה בהחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח.

נדל"ן להשקעה בהקמה - הערכות השמאי מתבססות על גישת ההשוואה בתוספת עלויות שהושקעו, או "גישת החילוץ". גישת ההשוואה - מתבססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס מוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירות הנכס. גישת החילוץ מתבססת על השווי ההוגן של הנכס כגמור (בהתאם לשיטת היוון ההכנסות בהסתמך על עסקאות שכירות בנכסים אחרים בהתאמה לנכס המוערך) בניכוי אומדן עלויות הקמה ומרווח יזמי מקובל (תוך הבאת ערך הזמן בחשבון).

עתודות קרקע וזכויות בניה - כוללים נכסים בשלב השבחה, קבלת היתרים או שינוי זכויות. הערכות השמאי מתבססות על שיטת ההשוואה או גישת החילוץ המחושבת על פי השווי ההוגן של הנכס כגמור בניכוי עלויות הקמה ובניכוי מרווח יזמי מקובל (תוך הבאה בחשבון של ערך הזמן).

בחישוב השווי ההוגן עבור השטחים המושכרים השתמשו מעריכי שווי בעיקר בשיעורי היוון של 6.25%-8% (בשנת 2023 6.25%-8.25%), בהתחשב בסוג הנכס וייעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

הנדל"ן להשקעה נמדד לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2024

א. נדל"ן להשקעה:

סיווג	טכניקת הערכת שווי	שיעור היוון	טווח שכ"ד למ"ר בש"ח	שווי לבנוי למ"ר בש"ח
מסחר	היוון תזרימי מזומנים	6.25%-8%	53-400	-
תעשייה ולוגיסטיקה	היוון תזרימי מזומנים	6.5%-7%	57-62	-
אחר	היוון תזרימי מזומנים/ גישת ההשוואה	7%-7.25%	56-139	37,000

ב. נדל"ן להשקעה בפיתוח וקרקעות להשקעה:

סיווג	טכניקת הערכת שווי	טווח שווי מ"ר מבונה בש"ח	שווי לדונם באלפי ש"ח
מסחר	גישת ההשוואה בתוספת השקעות בנכסים מסוימים	3,000-15,000	-
תעשייה ולוגיסטיקה	גישת ההשוואה בתוספת השקעות בנכסים מסוימים	3,700	6,000
אחר	גישת ההשוואה בתוספת השקעות בנכסים מסוימים	1,000-22,000	-

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)

באור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. פרטים בדבר שווי הוגן - טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2023

א. נדל"ן להשקעה:

סיווג	טכניקת הערכת שווי	שיעור היוון	טווח שכ"ד למ"ר בש"ח	שווי לבנוי למ"ר בש"ח
מסחר	היוון תזרימי מזומנים	6.25%-8.25%	53-355	-
תעשייה ולוגיסטיקה	היוון תזרימי מזומנים	6.5%-7%	57-62	-
אחר	היוון תזרימי מזומנים/ גישת ההשוואה	7%-7.25%	56-139	37,000

ב. נדל"ן להשקעה בפיתוח וקרקעות להשקעה:

סיווג	טכניקת הערכת שווי	טווח שווי מ"ר מבונה בש"ח	שווי לדונם באלפי ש"ח
מסחר	גישת ההשוואה בתוספת השקעות בנכסים מסוימים	3,000-15,000	-
תעשייה ולוגיסטיקה	גישת ההשוואה בתוספת השקעות בנכסים מסוימים	-	3,100-5500
אחר	גישת ההשוואה בתוספת השקעות בנכסים מסוימים	1,000-22,000	--

באור 14 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
131	236	משיכת יתר
250,690	322,676	הלוואות לזמן קצר (ב)
5,276	32,393	חלות שוטפת של הלוואות לזמן ארוך (באור 17)
256,097	355,305	

ב. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של פריים + 0.15%-0.9% וכן ריבית קבועה בשיעור של 5.85%.

ג. ביום 26 בספטמבר 2024 התקשרו החברה וחברה מאוחדת בהסכם למימון קרקע שעתיד להפוך לליווי בנקאי לפרויקט "VISION" ירושלים לשלב א' במסגרת כוללת של 538 מיליון ש"ח תחת התנאים הבאים לכניסה לליווי:

1. החברה תשקיע ממקורותיה העצמיים סך של 145 מיליון ש"ח.

2. החברה תמכור לפחות 16 יחידות דיור בשווי שלא יפתח מ-47 מיליון ש"ח.

ההסכם טרם נכנס לתוקף. היקף האשראי לתאריך הדוח הינו 137,309 אלפי ש"ח.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 15 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
3,408	4,191
1,957	1,259
5,365	5,450

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 16 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
97,100	189,817
2,721	1,677
883	1,070
618	-
4,798	4,558
46	666
106,166	197,788

חברות קשורות (1)
מקדמות מלקוחות
עובדים ומוסדות בגינם
אחרים
הוצאות לשלם
בעל שליטה (2)

- (1) חברות קשורות הינן חברות המוחזקות על ידי בעל השליטה בחברה.
יתרת חברות קשורות נושאת ריבית שנתיית ששיעורה לשנים 2024 ו-2023 הינו 5.18% ו-2.9%, בהתאמה.
בגין הלוואות מהחברה האם שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, הסתכמה ב- 169,505 אלפי ש"ח ו- 80,773 אלפי ש"ח, בהתאמה, נזקף לקרן הון ההפרש בין הריבית הנקובה כאמור לבין ריבית לפי שווי הוגן לשנים 2024 ו-2023 בשיעור של 7.85% ו-8.1%, בהתאמה.
(2) היתרה נושאת הפרשי הצמדה בלבד.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 17 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
135,597	124,449	הלוואות מבנק (ג)
17,283	17,454	הלוואה מהמיעוט בחברה מאוחדת (ד)
152,880	141,903	
(5,276)	(32,393)	בניכוי חלויות שוטפות
147,604	109,510	יתרה לזמן ארוך

ב. יתרת ההלוואות לזמן ארוך עומדת לפרעון לאחר תאריך המאזן כדלקמן:

97,142	2,678	שנה שניה - 2026
28,474	3,585	שנה שלישית - 2027
722	3,903	שנה רביעית - 2028
21,266	99,344	שנה חמישית ואילך
147,604	109,510	

ג. ההלוואות מבנק נושאות ריבית בשיעור של פריים+ 0.25%-1.45%.

ד. ההלוואות מהמיעוט בחברה מוחזקת אינן נושאות ריבית ולא נקבע להן מועד פרעון.

באור 18 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
312	391	עתודה לפיצויי פרישה
(300)	(300)	בניכוי יעודה שהופקדה
12	91	

ב. העתודה חושבה עפ"י משכורתם האחרונה של העובדים ובהתאם לוותק שלהם. העתודה לפיצויי פרישה הרשומה במאזן יחד עם פוליסות ביטוח מנהלים מכסות את התחייבות החברה בגין פיצויי פרישה לעובדיה ליום המאזן.

ג. כספי היעודה מופקדים בקופת פיצויים מאושרת בבעלות החברה.

ד. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963, על פיו הפקדונית השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות הביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 19 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. שעבודים

- להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי הבנקים שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי:
1. 6 נכסים מניבים (קניון עטרות, קניון מבשרת, קומת מסחר ביוקה פארק ראשל"צ, מבנה באילת, מרכז מסחרי "מול 7" בבאר שבע וביג קסטינה).
 2. 8 קרקעות להשקעה ובהקמה (מגרש 89 בגדרה, מגרש 90+91 בגדרה, מגרש ביהוד, מגרש בחצור הגלילית, מתחם הרכבת, פרויקט "VISION" ירושלים, פרויקט דימונה ופרויקט אופקים).

ב. ערבויות

החברה העמידה לטובת צדדים שלישיים ערבויות בנקאיות עבור רשויות, מכרזים והקמת של פרויקטים בסך כולל של 13,300 אלפי ש"ח.

ג. התחייבויות תלויות

1. קיימת מחלוקת מול המועצה המקומית מבשרת ציון (להלן: "המועצה") לגבי חיובי ארנונה שהושתו על שטחים ציבוריים וחניונים בקניון מבשרת המוחזק ב-50% על ידי החברה. השותפות ביחד עם יועציה המשפטיים הגישו השגות לגבי החיובים. ההשגה מתנהלת בוועדת ערר. לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסכם פשרה עם המועצה.
2. במהלך שנת 2023, הוגשה כנגד החברה תביעה כספית בסך 515 אלפי ש"ח בטענה לחובות בגין עבודות בנייה. החברה הגישה כתב הגנה ותביעה שכנגד בסך 785 אלפי ש"ח. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה והתביעה שכנגד.

ד. התקשרויות

1. ביום 27 באוקטובר 2024, השלימה החברה רכישת 50% מהזכויות לפי הסכם חכירה מרמ"י למגרש בשטח של 6.1 דונם בגוש 2218, חלקה 300 בגדרה בתמורה לסך של 15,182 אלפי ש"ח.
2. ביום 24 בספטמבר 2024, השלימה החברה רכישת 100% מהזכויות לפי הסכם חכירה מרמ"י לשני מגרשים בשטח כולל של 11 דונם בגוש 31408, חלקות 11+12 מגרשים 68 ו-69 באזור התעשייה הר טוב בבית שמש, בתמורה לתשלום דמי היוון בסך של 26,234 אלפי ש"ח.
3. ביום 26 בספטמבר 2024, התקשרה החברה עם צד ג' לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש 91 בגוש 2218, חלקה 302 בשטח כולל של כ-4 דונם בגדרה. כמו כן, התקשרה החברה עם המוכר בהסכם שיתוף לבניית פרויקט משותף על מגרשים 90 ו-91 (כל צד בחלק של 50%).

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 20 - מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
16,650	15,535
14,383	17,022
365	-
925	951
794	1,781
194,712	190,561
227,829	225,850
222	222
392,609	394,178

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:

מזומנים ושוי מזומנים
לקוחות וחייבים
פיקדונות
הלוואות
צדדים קשורים לזמן ארוך
הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח

והפסד:

השקעה בשותפויות בחו"ל
השקעה בחברות והלוואות
ניירות ערך סחירים

נכסים פיננסיים לא סחירים:

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות
לזמן ארוך
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מהמיעוט
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים

לתאריך הדוח לחברה גרעון בהון חוזר בסך (27,851) אלפי ש"ח הנובע מכך שהשקעות בנדל"ן להשקעה מומנו בחלקן מאשראי המסווג כהתחייבויות שוטפות, לרבות אשראי מהחברה האם הכלול ביתרת זכאים.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר) סיכון אשראי וסיכון נזילות וסיכון תזרימי מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע, וסיכונים מחיר אחרים כגון, סיכון מחיר מניה וסיכון מחיר סחורות.

מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר: תיק ניירות ערך, הלוואות ואשראים ופיקדונות.

ניתוח הרגישות בחלק המובא בהמשך מתייחס לפוזיציות ביום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023.

מבחינה הרגישות נערכו בהנחה שסך החוב נטו והיחס בין רכיבי החוב בריבית משתנה לריבית קבועה נותרו ללא שינוי.

ניתוח הרגישות אינו כולל את ההשפעה של התנועות של המשתנים בשוק על: עלות מופחתת של הפנסיות ויתר ההתחייבויות שלאחר סיום העסקה, הפרשות ונכסים והתחייבויות לא פיננסיים של פעילות חוץ.

להלן ההנחות ששימשו לחישובי ניתוח הרגישות:

ניתוח הרגישות הרלוונטיים על הפריט הקשור מדוח רוח או הפסד הוא ההשפעה של השינויים החזויים בסיכונים השוק הרלוונטיים. זאת בהתבסס על הנכסים והתחייבויות הקיימים בידי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023.

2. סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק.

החשיפה של החברה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר להתחייבויות לזמן ארוך של החברה הנושאות ריבית משתנה. החברה מנהלת את סיכון הריבית באמצעות שימוש בפורטפוליו מאזן של הלוואות בריבית משתנה לבין הלוואות בריבית קבועה.

3. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך יגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות לקוחות ונכסי חוזה) ומהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מעסקאות במטבע חוץ וממכשירים פיננסיים אחרים.

לחברה סיכון אשראי בגין חובות לקוחות והיא מכירה בהכנסות בהתאם לצפי לגבייתן. להערכת הנהלת החברה יתרת חובות הלקוחות אשר הוכרה, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

4. סיכון נזילות

הקבוצה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות.

מטרת הקבוצה היא לשמור על איזון בין יציבות הנובעת ממימון מתמשך לבין גמישות על ידי שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים וחוזי שכירות ורכישה.

5. סיכון מחיר

לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשוויו הוגן דרך רווח והפסד אשר בגין החברה חשופה לסיכון בשל תנודות בשוק. היתרות של נכסים אלה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, הינן 147,974 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2023 בסך של 142,196 אלפי ש"ח.

ב. סיכון נזילות

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

ליום 31 בדצמבר 2024

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מעל 3 שנים	סה"כ	
			אלפי ש"ח		
360,547	8,610	9,349	98,149	476,655	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
5,450	-	-	-	5,450	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
196,111	-	-	-	196,111	זכאים ויתרות זכות
17,454	-	-	-	17,454	הלוואה מהמיעוט
579,562	8,610	9,349	98,149	695,670	

ליום 31 בדצמבר 2023

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מעל 3 שנים	סה"כ	
			אלפי ש"ח		
288,259	40,193	8,610	113,265	450,327	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
5,365	-	-	-	5,365	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
103,445	-	-	-	103,445	זכאים ויתרות זכות
17,283	-	-	-	17,283	הלוואה מהמיעוט
414,352	40,193	8,610	113,265	576,420	

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. 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 (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 לזכויות שאינן מקנות שליטה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

ג. מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית ריבית של 2%	ירידת ריבית של 2%
אלפי ש"ח	

11,300	(11,300)	שנת 2024
7,743	(7,743)	שנת 2023

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית	
רווח (הפסד) מהשינוי	
ירידת ריבית של 1%	ירידת ריבית של 1%
אלפי ש"ח	

5,665	(5,665)	שנת 2024
3,871	(3,871)	שנת 2023

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בשווי שוק ניירות ערך	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית שווי הוגן 10%	ירידת שווי הוגן 10%
אלפי ש"ח	

14,797	(14,797)	שנת 2024
14,220	(14,220)	שנת 2023

ד. אומדני שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי בשוק הכדאי ביותר (most advantageous).

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. אומדני שווי הוגן (המשך)

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד:

ליום 31 בדצמבר		
2024		
סה"כ	רמה 3	רמה 1
16,485	16,485	-
147,974	-	147,974
3,647	3,647	-
168,106	20,132	147,974

השקעה בחברות
ניירות ערך סחירים
השקעה בשותפויות בחו"ל

ליום 31 בדצמבר		
2023		
סה"כ	רמה 3	רמה 1
18,735	18,735	-
142,196	-	142,196
3,627	3,627	-
164,558	22,362	142,196

השקעה בחברות
ניירות ערך סחירים
השקעה בשותפויות בחו"ל

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים בדוחות הכספיים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 לפי בסיסי ההצמדה שלהם:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024					
סה"כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד למדד	ללא הצמדה	
					<u>נכסים</u>
15,535	-	10,780	-	4,755	מזומנים ושווי מזומנים
148,196	-	-	-	148,196	השקעות לזמן קצר
4,509	-	-	4,509	-	שוכרים
22,592	10,079	-	-	12,513	חייבים ויתרות חובה
211	211	-	-	-	מיסים שוטפים לקבל
341,926	341,926	-	-	-	מלאי מקרקעין לבניה
					חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
23,763	19,500	-	-	4,263	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
21,083	-	-	-	21,083	השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
584,927	394,131	-	-	190,797	רכוש קבוע, נטו
6,622	6,622	-	-	-	נדל"ן להשקעה
1,656,025	1,656,025	-	-	-	
2,825,389	2,428,494	10,780	4,509	381,606	
					<u>התחייבויות</u>
355,305	-	-	-	355,305	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
5,450	-	-	-	5,450	ספקים ונותני שירותים
197,788	1,677	-	-	196,111	זכאים ויתרות זכות פקיד שומה- חברה
2,277	2,277	-	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
92,056	-	-	-	92,056	הלוואה מהמיעוט
17,454	-	-	-	17,454	עתודה לפיצויי פרישה, נטו
91	-	-	-	91	הפרשה בגין תביעות מיסים נדחים על ההכנסה
7,728	-	-	-	7,728	
110,563	110,563	-	-	-	
788,712	114,517	-	-	674,195	
2,036,677	2,312,970	10,780	4,509	(291,581)	יתרות מאזניות, נטו

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023					
סה"כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד למדד	ללא הצמדה	
נכסים					
16,650	-	13,612	-	3,038	מזומנים ושווי מזומנים
142,418	-	-	-	142,418	השקעות לזמן קצר
6,869	-	-	6,869	-	שוכרים
7,514	1,724	-	-	5,790	חייבים ויתרות חובה
934	934	-	-	-	פקיד השומה- חברה
276,429	276,429	-	-	-	מלאי מקרקעין לבניה
					חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,305	-	-	-	3,305	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
925	-	-	-	23,287	השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
563,677	368,965	-	-	194,712	רכוש קבוע, נטו
5,258	5,258	-	-	-	נדל"ן להשקעה
1,437,664	1,437,664	-	-	-	
2,484,005	2,090,974	13,612	6,869	372,550	
התחייבויות					
256,097	-	-	-	256,097	אשראי לזמן קצר
5,365	-	-	-	5,365	מתאגידים בנקאיים
106,166	2,721	-	-	103,445	ספקים ונותני שירותים
235				235	זכאים ויתרות זכות
					פקיד השומה חברה
130,321	-	-	-	130,321	הלוואות מתאגידים
17,283	-	-	-	17,283	בנקאיים
12	-	-	-	12	הלוואה מהמיעוט
8,992	-	-	-	8,992	עתודה לפיצויי פרישה, נטו
85,035	85,035	-	-	-	הפרשה בגין תביעות
609,506	87,756	-	-	521,750	מיסים נדחים על ההכנסה
1,874,499	2,003,218	13,612	6,869	(149,200)	יתרות מאזניות, נטו

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 21 - הון המניות

מונפק ונפרע		רשום	
בש"ח	באלפי מניות	באלפי מניות	
50	5,000	10,000	מניות הנהלה בנות 0.00001 ש"ח ע.ג. כ"א
636.86	63,686	190,000	מניות רגילות בנות 0.00001 ש"ח ע.ג. כ"א
686.86	68,686		

באור 22 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
73,769	83,822 (*)	79,334	הכנסות שכירות ודמי ניהול
3,728	3,821	4,333	הכנסות ממכירת חשמל ואחרות
-	397	734	הכנסות ממכירת חשמל סולארי
77,497	88,040	84,401	

(*) כולל הכנסה חד פעמית משנים קודמות.

באור 23 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
9,400	9,565	8,977	אחזקת נכסים מושכרים
4,668	4,843	4,730	הוצאות חשמל
807	2,808	3,106	משכורות ונלוות
2,193	2,923	2,485	מיסים ואגרות
729	1,193	1,014	ביטוחים
310	468	259	אחזקת רכב
23	206	270	פחת מבנים וציוד
16	21	50	אחרות
18,146	22,027	20,891	
-	215	411	כולל בגין מתקנים סולאריים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 24 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
4,290	4,939	4,541	משכורות ונלוות
1,165	1,072	1,711	ייעוץ מקצועי ומשפטי
441	457	712	אחזקת רכב
1,364	752	708	כיבודים, תרומות ומתנות
227	293	191	פחת מבנים וציוד
97	119	182	משרדיות ושונות
58	12	100	תיווך
63	44	40	מיסים ואגרות
6	6	7	נסיעות לחו"ל
35	19	7	השתלמויות
(41)	-	-	הפרשה לחובות מסופקים
7,705	7,713	8,199	

באור 25 - הכנסות (הוצאות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
-	-	23,422	הכנסות מימון
5,650	2,717	2,211	רווח מניירות ערך סחירים
4,173	2,493	630	ריבית ודיבידנד מפקדונות ובטוחות סחירות
149	54	261	ריבית על הלוואות מחברות מוחזקות
-	42	249	ריבית והפרשי הצמדה על יתרת בעל מניות
2,411	605	195	ריבית מאחרים
201	646	149	הפרשי שער
12,584	6,557	27,117	ריבית ממוסדות
(8,703)	(18,627)	(15,084)	הוצאות מימון
-	(2,955)	(2,861)	ריבית לבנקים
-	-	(10)	ריבית בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(199)	-	-	ריבית למוסדות
(161,708)	(28,615)	-	ריבית לאחרים
(170,610)	(50,197)	(17,955)	הפסד מניירות ערך סחירים
(158,026)	(43,640)	9,162	

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 26 - מיסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעורי המס החלים על החברה בשנים 2022-2024 הינם 23%.

ב. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
6,560	6,124	4,278	מיסים שוטפים
51	-	1,726	מיסים בגין שנים קודמות
(30,490)	5,736	25,528	מסים נדחים
(23,879)	11,860	31,532	

ג. לחברה שומות מס הכנסה סופיות מבח הסכם שומות עד וכולל שנת המס 2019.

ד. המס התיאורטי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
21,082	119,711	190,043	רווח לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס
4,849	27,534	43,710	המס התיאורטי
51	-	1,726	מיסים בגין שנים קודמות
(13,728)	(10,378)	(5,556)	מס מחושב בגין חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני הוצאות (הכנסות) שאינן מותרות לצרכי מס הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מיסים נדחים הכנסות פטורות הפרשים בבסיס המדידה ואחרות, נטו
(1,238)	400	265	
23	26	(1,784)	
(1,266)	(407)	(264)	
(12,570)	(5,315)	(6,565)	
23,879	(11,860)	(31,532)	מיסים על הכנסה בדוח רווח והפסד

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ באורים לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)

ה. תנועה במיסים נדחים:

<u>סה"כ</u>	<u>הטבות לעובדים</u>	<u>השקעות</u>	<u>נדל"ן להשקעה</u>	
79,299	(45)	(20,339)	99,683	יתרת התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022
<u>5,736</u>	<u>(12)</u>	<u>(9,742)</u>	<u>15,490</u>	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
85,035	(57)	(30,081)	115,173	יתרת התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>25,528</u>	<u>(32)</u>	<u>3,441</u>	<u>22,119</u>	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
<u>110,563</u>	<u>(89)</u>	<u>(26,640)</u>	<u>137,292</u>	יתרת התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024

באור 27 - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי פעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM), לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי הינו מנכ"ל החברה.

בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי תחומי פעילות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר נדל"ן מניב - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, חברות בנות ושותפויות שההשקעה מטופלת על בסיס השווי המאזני וכוללת איתור, ייזום, פיתוח, השכרה של שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.

מגזר ייזום לבניה - הפעילות כוללת בעיקר את פעילות החברה וחברות הבנות ברכישת מגרשים ברחבי הארץ ופיתוחם למגורים.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024					
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
120,235	-	734	(36,568)	84,401	הכנסות
96,886	-	302	(33,678)	63,510	רווח גולמי
128,158	-	-	(23,381)	104,777	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
225,043	-	302	(57,058)	168,287	תוצאות המגזר
			(11,563)		הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
			24,157		חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
			9,162		הוצאות מימון, נטו
			(31,532)		מיסים על ההכנסה
			158,511		רווח נקי לשנה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024					
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
2,398,992	449,624	915,941	(939,168)	2,825,389	נכסי המגזר
1,030,566	267,571	117	(509,542)	788,712	התחייבויות המגזר

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023					
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
123,625	-	397	(35,982)	88,040	הכנסות
99,146	-	182	(33,315)	66,013	רווח גולמי
73,871	-	-	(10,981)	62,890	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
173,016	-	182	(44,295)	128,903	תוצאות המגזר
				(10,673)	הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
				45,121	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
				(43,640)	הוצאות מימון, נטו
				(11,860)	מיסים על ההכנסה
				107,851	רווח נקי לשנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023					
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
2,180,165	371,218	775,341	(842,719)	2,484,005	נכסי המגזר
877,421	214,452	157	(482,524)	609,506	התחייבויות המגזר
				(158,026)	הוצאות מימון, נטו
				23,879	מיסים על ההכנסה
				44,961	רווח נקי לשנה

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2022					
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאחד	סה"כ	
108,838	-	-	(31,341)	77,497	הכנסות
91,383	-	(75)	(31,957)	59,351	רווח גולמי
122,629	-	-	(54,412)	68,217	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
214,012	-	(75)	(86,369)	127,568	תוצאות המגזר
			(8,146)		הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
			59,686		חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
			(158,026)		הוצאות מימון, נטו
			23,879		מיסים על ההכנסה
			44,961		רווח נקי לשנה

באור 28 - רווח למניה

להלן נתוני הרווח הנקי והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב זה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
44,895	107,850	154,728	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה
68,686	68,686	68,686	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (באלפים)

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)

באור 29 - צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		1. יתרות
2023	2024	
2,565	-	חייבים ויתרות חובה-
921	262	בעל מניות
		צדדים קשורים
		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך-
-	19,500	מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה (א)
794	1,781	חברות קשורות
18,705	16,455	נכסים פיננסיים - הלוואות לחברות
194,712	191,670	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
		זכאים ויתרות זכות-
97,100	189,817	חברות קשורות
46	666	בעל מניות
8,992	7,728	התחייבות בגין תביעה נגזרת (ב)

לשנה שהסתיימה ביום			2. עסקאות
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
37,156	42,603	41,072	הכנסות מדמי שכירות-
243	254	262	רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה (2006) בע"מ
			רמי לוי שיווק השקמה תקשורת בע"מ
474	850	850	עלות ההכנסות
			בעל מניות
4,173	2,493	630	הכנסות (הוצאות) ריבית-
149	54	261	חברות קשורות
			בעל מניות
1,000	1,000	1,000	הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות-
			מגה אור רמי לוי בע"מ
1,000	1,000	1,000	השתתפות בהוצאות ניהול
-	4,000	-	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
			לב קסטינה בע"מ (דיבידנד לא במזומן)

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ **באורים לדוחות הכספיים** **(באלפי ש"ח)**

באור 29 - צדדים קשורים (המשך)

3. להלן פירוט התגמול שהעניקה החברה לבעלי עניין ולמי שלבעל שליטה יש עניין אישי בהתקשרות עמו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2022		2023		2024	
מספר	אלפי	מספר	אלפי	מספר	אלפי
בעלי	ש"ח	בעלי	ש"ח	בעלי	ש"ח
עניין		עניין		עניין	
2,080	2	2,087	2	2,174	2
915	4	980	4	1,263	4

בעלי עניין המועסקים בחברה
צדדים קשורים

(א) ביום 30 בדצמבר 2024, התקשרה החברה עם בעל השליטה בהסכם לרכישת הזכויות במגרש 508 במעלה אדומים בשטח של כ-12 דונם בתמורה נטו ל-59.5 מיליון ש"ח. השלמת העסקה בוצעה לאחר תאריך המאזן.

(ב) התחייבות בגין תביעה נגזרת
ביום 8 במאי 2017 התקבלה תביעה נגזרת כנגד החברה ואחרים, בטענה שעסקאות שכירות בין החברה ובין חברות בבעלות בעל השליטה, בגין נכסי מקרקעין עליהם מופעלים חלק ממרכולי החברה - אושרו שלא כדין. התביעה הועברה להליך גישור והתקבלה פשרה לפיה ישולם סכום של 11,500 אלפי ₪ בפריסה ל-6 שנים החל מיום 1 בינואר 2023. ההתחייבות הוצגה בערכה המהוון נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 7,728 אלפי ש"ח.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)

באור 29 - צדדים קשורים (המשך)

(ג) פירוט הסכמי שכירות בין החברה וחברות מאוחדות לרשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ ורמי לוי תקשורת בע"מ:

<u>השטח המושכר במ"ר</u>	<u>דמי השכירות החודשיים (1)</u>	<u>דמי ניהול חודשיים</u>	<u>מועד סיום תקופת השכירות</u>	<u>אופציה לתקופות שכירות נוספות</u>
סניף האומן-מרכול	5,888	283 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהמחזור הגבוה מביניהם	-	אופציה ל- 2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת
האומן- משרדים	410	24.6 צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
סניף רמי לוי+ תלפיות (2)	9,935	315 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2.4% מהמחזור הגבוה מביניהם	-	אופציה ל- 2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת
סניף קביון האחים ישראל	1,370	126 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.75% מהמחזור הגבוה מביניהם	-	אופציה ל- 2 תקופות שכירות כל אחת נוספות בנות חמש שנים
סניף מודיעין שילת החדש- מרכול	3,650	277.2 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהפדיון, הגבוה מביניהם	-	אופציה ל-3 תקופות שכירות כל אחת נוספות בנות חמש שנים
סניף מודיעין שילת - מחסן	1,123	53 צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
מעלה אדומים- מרכול	5,622	228 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2.2% מהמחזור הגבוה מביניהם	-	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)

באור 29 - צדדים קשורים (המשך)

(ג) פירוט הסכמי שכירות בין החברה וחברות מאוחדות לרשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ ורמי לוי תקשורת בע"מ (המשך):

<u>השטח המושכר במ"ר</u>	<u>דמי השכירות החודשיים (1)</u>	<u>דמי ניהול חודשיים</u>	<u>מועד סיום תקופת השכירות</u>	<u>אופציה לתקופות שכירות נוספות</u>
מעלה אדומים- מחסן	750	צמוד למדד המחירים לצרכן 52.5	-	31 במרץ 2027
מישור אדומים תוספת שטח	149	11.2	-	31 במרץ 2027
מישור אדומים תוספת שטח	78	5.8	-	31 במרץ 2027
שער בנימין	3,204	146 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.8% מהמחזור הגבוה מביניהם	-	31 במרץ 2027
רמי לוי תקשורת-חנוות	63	11.3 צמוד למדד המחירים לצרכן	-	30 במרץ 2027
סניף אזור התעשייה ישפרו מודיעין (3)	4,391	207.7 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהמחזור, הגבוה מביניהם	41.4	31 במרץ 2027
סניף נהריה- מרכול	4,219	165.4 צמוד למדד המחירים לצרכן	-	31 במרץ 2029
סניף נהריה- מחסן	79	2.9 צמוד למדד המחירים לצרכן	-	31 במרץ 2029
קניון מבשרת (4)	3,614	258 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהמחזור, הגבוה מביניהם	231.2	19 בספטמבר 2026

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)

באור 29 - צדדים קשורים (המשך)

(ג) פירוט הסכמי שכירות בין החברה וחברות מאוחדות לרשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ ורמי לוי תקשורת בע"מ (המשך):

<u>השטח המושכר במ"ר</u>	<u>דמי השכירות החודשיים (1)</u>	<u>דמי ניהול חודשיים</u>	<u>מועד סיום תקופת השכירות</u>	<u>אופציה לתקופות שכירות נוספות</u>
קריית שמונה	4,620	217.7 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.75% מהמחזור, הגבוה מביניהם	21 ביוני 2025	אופציה ל- 2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת
קריית שמונה מחסן	113	5	21 ביוני 2025	אופציה ל- 2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת
עטרות (4)	5,863	302.3 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.75% מהמחזור, הגבוה מביניהם	7 בינואר 2029	אופציה ל- 2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת
גוש עציון - מרכול	1,801	129.1 צמוד למדד המחירים לצרכן	14 ביוני 2025	-
גוש עציון - מחסן	915	22.9 צמוד למדד המחירים לצרכן	14 ביוני 2025	-
דוכן קניון מבשרת ציון	12	6 צמוד למדד המחירים לצרכן	19 בספטמבר 2026	אופציה לתקופת שכירות נוספת בת חמש שנים
חנות תקשורת קניון עטרות	18	4 צמוד למדד המחירים לצרכן	14 באפריל 2029	אופציה ל- 2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת
סניף פרדס חנה- מחסן	2,146	64.4 צמוד למדד המחירים לצרכן	5 באוגוסט 2025	-

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ באורים לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)

באור 29 - צדדים קשורים (המשך)

(ג) פירוט הסכמי שכירות בין החברה וחברות מאוחדות לרשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ ורמי לוי תקשורת בע"מ (המשך):

התקשרויות לסניפים שטרם החלו לפעול:

<u>אופציה לתקופות שכירות</u> <u>נוספות</u>	<u>מועד סיום תקופת</u> <u>השכירות</u>	<u>דמי ניהול</u> <u>דמי חודשיים</u>	<u>דמי</u> <u>השכירות</u> <u>החודשיים</u> <u>(1)</u>	<u>השטח</u> <u>המושכר</u> <u>במ"ר</u>	
אופציה ל- 3 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת	5 שנים	כ-10%+cost או 15 ש"ח למ"ר, כנמוך	172.5	3,628	אופקים
אופציה ל- 3 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת	5 שנים	כ-10%+cost או 15 ש"ח למ"ר, כנמוך	172.5	3,000	דימונה
אופציה ל- 3 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת	5 שנים	כ-10%+cost או 2 ש"ח למ"ר, כנמוך	121.3	2,527	חצור הגלילית

(1) דמי השכירות הנקובים מהווים דמי שכירות מינימליים.

(2) השטחים כוללים את כלל השטחים במושכר כולל שטחי חניות, גלריות ומחסנים המיוחסים לשוכר בהתאם להסכם השכירות.

(3) החל משנת 2020 משולמים דמי ניהול.

(4) בהתאם למדידה מעודכנת.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח)

באור 30 – אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בתאריך 21 במאי 2025 השלימה החברה את רכישת 100% מהזכויות לפי הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) (בכפוף לאישור רמ"י מיום 12 בפברואר) למגרשים בחריש בשטח כולל של 15,327 מ"ר, בגוש 9257, חלקות 48, 53, 55 (מגרשים 502 ו-504) בעלות של כ- 40 מיליון ש"ח. הקרקע מיועדת לייעוד מסחרי ותעשייתי, והרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם לייעוד התכנוני.
- ב. בתאריך 9 ביוני 2025, חתמה חברה מאוחדת על הסכם לקידום פרויקט התחדשות עירונית ברחוב האחדות 2, 4, 6 בכפר סבא (גוש 7620, חלקות 249, 250, 251). במסגרת הפרויקט, צפויה הריסה של 42 יחידות דיור קיימות ובניית 155 יחידות דיור חדשות במקומן.
- נכון למועד הדוח, קיים רוב נדרש של בעלי הזכויות, והפרויקט עומד בתנאי הסף הנדרשים לצורך העברתו לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר 2024

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תוכן העניינים

3-4.....	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד.....
5-6	נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי המאוחדים המיוחסים לחברה.....
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה.....
8-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה.....
10-17	מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד.....

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדיקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים במידע הכספי הנפרד מהווים כ-2% מכלל הנכסים ליום 31 בדצמבר 2024 והכנסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ-7% מכלל ההכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. כמו כן, לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ-425 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר חלק החברה ברווחי הישויות הנ"ל הסתכם לסך של כ-20 מיליון ש"ח לשנה שהסתיימה באותו התאריך. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדיקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו וביקורת רואי חשבון אחרים מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 6 ביולי 2025

זיו האפט
רואי חשבון

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים במידע הכספי הנפרד מהווים כ- 3% ו 3% מכלל הנכסים לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות בדיווח הכספי הנפרד מהוות כ- 6% ו 7% מכלל ההכנסות לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 415 מיליון ש"ח ו 380 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי הישויות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 31 מיליון ש"ח וכ- 21 מיליון ש"ח לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידע סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו וביקורת רואי חשבון אחרים מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 6 ביולי, 2025

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי המאוחדים המיוחסים לחברה
(אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023 (*)	2024		
			<u>נכסים שוטפים</u>
14,840	13,847	3	מזומנים ושווי מזומנים
142,053	148,196		השקעות לזמן קצר
5,626	3,453		לקוחות
6,590	22,180	4	חייבים ויתרות חובה
838	-		מיסים שוטפים לקבל
169,470	210,067	5	מלאי מקרקעין לבניה
339,417	397,743		
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
3,305	23,763		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
899,866	961,551		השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
22,571	20,330		נכסים פיננסיים לזמן ארוך
1,635	3,246		רכוש קבוע, נטו
1,146,052	1,322,817		נדל"ן להשקעה
2,073,429	2,331,707		
2,412,846	2,729,450		

(*) הוצג מחדש. ראה ביאור 5.1.

נועם דורון	מרדכי חזן	רמי לוי	06 ביולי 2025
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי המאוחדים המיוחסים לחברה
(אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023 (*)	2024		
התחייבויות שוטפות			
224,470	309,170	6	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
5,017	4,622		ספקים ונותני שירותים
97,229	189,267		זכאים ויתרות זכות
-	2,147		מיסים שוטפים לשלם
326,716	505,206		
התחייבויות שאינן שוטפות			
12	91		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו
130,321	92,055		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
8,992	7,728		אחרים
61,030	80,200		הפרשה בגין תביעות
			מיסים נדחים על ההכנסה
200,355	180,074		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
1	1		הון המניות
132,034	135,701		קרנות הון
188,230	188,230		שטר הון
1,565,510	1,720,238		עודפים
1,885,775	2,044,170		
2,412,846	2,729,450		

(*) הוצג מחדש. ראה ביאור 5.1.

נועם דורון	מרדכי חזן	רמי לוי	06 ביולי 2025
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022 (*)	2023 (*)	2024	באור
64,639	73,742	69,645	8 הכנסות
15,900	19,455	18,227	9 עלות ההכנסות
48,739	54,287	51,418	רווח גולמי
59,296	51,230	75,237	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
861	619	375	פרסום וקידום מכירות
7,686	7,672	7,865	10 הנהלה וכלליות
75,116	62,329	59,721	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
590	(2,100)	(2,544)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
175,194	157,455	175,592	רווח תפעולי
(156,530)	(41,379)	2,036	11 הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
18,664	116,076	177,628	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(26,231)	8,226	22,900	13 מיסים על ההכנסה
44,895	107,850	154,728	רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי מניות החברה

(*) הוצג מחדש. ראה ביאור 5.1.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022 (*)	2023 (*)	2024	
44,895	107,850	154,728	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח השנה
(44,746)	(155,437)	(193,705)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
149	(47,587)	(38,977)	מפעילות שוטפת - נספח א'
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(69,790)	(77,584)	(103,329)	השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
20,008	1,000	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(253)	(40)	278	מימוש (השקעה) פקדונות לזמן ארוך
1	-	-	מימוש פקדונות לזמן קצר
5,300	-	-	דיבידנד שהתקבל
117	248	3,399	הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו, נטו
(38,197)	(30,124)	(2,992)	הלוואות לחברות מוחזקות שביתנו, נטו
-	-	(10,114)	הלוואות שנתנו לשותפים בעסקאות משותפות
(36,387)	46,025	17,279	מימוש (השקעה) בבטוחות סחירות, נטו
-	-	(1,008)	השקעה בחברות ובשותפויות מוחזקות
-	-	(380)	מקדמה עבור רכישת נכס
(119,201)	(60,475)	(96,867)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
26,124	51,288	85,018	ירידה ביתרת חברות קשורות ומוחזקות, נטו
2,958	(2,471)	3,400	עליה (ירידה) ביתרת בעלי מניות
			הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו (נפרעו) מחברה
(85)	-	-	מוחזקת
(6,321)	-	-	דיבידנד ששולם
57,286	30,971	49,030	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבנקים
(3,570)	(20,728)	(3,864)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
54,631	27,236	1,267	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
131,023	86,296	134,851	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
11,971	(21,766)	(993)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
24,635	36,606	14,840	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
36,606	14,840	13,847	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) הוצג מחדש. ראה ביאור 5.1.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2022 (*)	2023 (*)	2024
228	293	190
161,708	28,617	(23,422)
96	45	79
199	(42)	(249)
(5,266)	(4,950)	6,477
(149)	(54)	(261)
(75,116)	(62,327)	(59,722)
(59,296)	(51,230)	(75,237)
473	3,761	3,667
(409)	(108)	(20)
-	263	577
<u>22,468</u>	<u>(85,732)</u>	<u>(147,921)</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות
הפסד (רווח) מבטוחות סחירות
עליה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו
ירידה (עליה) בקופה לתשלום דמי מחלה
ריבית על יתרות חברות קשורות ומוחזקות, נטו
הפרשי הצמדה שנזקפו לבעל מניות
החלקים בתוצאות של חברות מוחזקות
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
הפרש שווי בגין עסקאות עם בעל שליטה
שיערוך השקעות בשותפויות בחו"ל
הפרשי הצמדה ומימון בגין הפרשה לתביעות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

449	(2,067)	2,173
(1,893)	102	(27,906)
(36,903)	(77,418)	(40,597)
(143)	2,003	(395)
2,333	(374)	(1,214)
(31,201)	3,810	19,170
144	6,156	2,985
-	(1,917)	-
<u>(67,214)</u>	<u>(69,705)</u>	<u>(45,784)</u>
<u>(44,746)</u>	<u>(155,437)</u>	<u>(193,705)</u>

ירידה (עליה) בשוכרים
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה במלאי מקרקעין לבניה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) במיסים נדחים
עליה במיסים שוטפים
ירידה בהפרשה בגין תביעות

פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח ב'

-	4,000	-
-	-	(19,500)
<u>-</u>	<u>4,000</u>	<u>(19,500)</u>

קבלת דיבידנד מחברה קשורה לא במזומן
מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה

נספח ג'

4,705	12,596	11,493
<u>4,060</u>	<u>2,452</u>	<u>1,748</u>

ריבית ששולמה במזומן, נטו
מיסים ששולמו במזומן, נטו

(*) הוצג מחדש. ראה ביאור 5.1.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

באור 1 - כללי

1. חברת רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל בשנת 1985 וכתובתה הרשמית היא בירושלים, רחוב האומן 15. ביום 9 במאי 2024 שינתה החברה את שמה ברשם החברות מ- "רמי לוי שווק השקמה בע"מ" לשמה הנוכחי.
2. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

3. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- (1) החברה - רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ.
- (2) חברות מוחזקות - חברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.

4. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא"

החל מיום 7 באוקטובר 2023 מדינת ישראל ניהלה מלחמה ומבצעים ביטחוניים בחזיתות שונות, לרבות ברצועת עזה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"), בגזרה הצפונית בישראל, ובאיראן ("מבצע עם כלביא"). למצב הביטחוני במדינת ישראל עלולה להיות השפעה על מצב המשק בכלל, ועל ענף הנדל"ן והחברה בפרט. מבלי לגרוע מכך, יצוין כי מרבית נכסי הקבוצה אינם מצויים בקווי העימות בצפון ובדרום הארץ. כמו כן, רבים מהנכסים המניבים של הקבוצה מושכרים לשוכרים שהמשיכו לפעול באופן רציף גם בתקופת המלחמה. למועד הדוחות הכספיים, המצב הביטחוני לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה כאשר הכנסותיה משוכרים נותרו ללא השפעה מהותית; ועל פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, כאשר הליכי התכנון והביצוע בפרויקטים אותם החברה מקדמת המשיכו כמתוכנן.

5. הצגה מחדש

החברה תיאמה למפרע בדרך של הצגה מחדש את הדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 על מנת לשקף בהם למפרע תיקון של השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בחברה ובחברות מוחזקות בהתאם להערכות שווי מעודכנות. כמו כן, תיקון השווי ההוגן של עסקאות עם בעל השליטה. ההצגה מחדש אינה משפיעה על חבות המס.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות

ו. ההלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם

מידע בדבר השפעת התקנים החדשים על החברה פורט בביאור 3 בדוחות המאוחדים.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
506	1,400
13,612	10,780
722	1,667
14,840	13,847

מזומנים בבנק במטבע ישראלי

מזומנים בבנק במטבע חוץ

פקדונות לזמן קצר

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
1,351	1,731	חייבים בגין מכירת מגרש
823	406	חייבים אחרים
231	8,882	מס ערך מוסף
613	785	הוצאות מראש
-	10,114	הלוואות לשותפים בעסקאות משותפות
921	262	צדדים קשורים
130	-	חלויות שוטפות של הלוואות שנתנו
2,521	-	בעלי מניות (*)
6,590	22,180	

(*) יתרת בעלי מניות נושאת ריבית שנתית אשתקד בשיעור של 3.87%.

באור 5 - מלאי מקרקעין לבניה

לחברה מספר פרויקטים של מלאי מקרקעין לבניה ברחבי הארץ, בעיקר בירושלים וראש העין.

באור 6 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
89,405	182,039	חברות קשורות *
1,643	1,197	פקדונות מלקוחות
883	993	עובדים ומוסדות בגינם
618	-	אחרים
4,680	4,420	הוצאות לשלם
-	618	בעלי מניות
97,229	189,267	

* חברות קשורות הינן חברות המוחזקות על ידי בעל השליטה בחברה.
יתרת חברות קשורות נושאת ריבית שנתית השנה בשיעור 5.18% ואשתקד בשיעור של 2.9%.

באור 7 - שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

מידע בדבר שיעבודים וערבויות והתחייבויות תלויות ראה באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

באור 8 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022 (*)	2023 (*)	2024
60,911	69,921	65,312
3,728	3,821	4,333
64,639	73,742	69,645

הכנסות שכירות ודמי ניהול
הכנסות ממכירות חשמל ואחרות

באור 9 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022 (*)	2023 (*)	2024
11,920	12,111	11,449
807	2,808	3,106
2,118	2,854	2,349
729	1,193	1,014
310	468	259
16	21	50
15,900	19,455	18,227

אחזקת נכסים מושכרים
משכורות ונלוות
מיסים ואגרות
ביטוחים
אחזקת רכב
אחרות

באור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
4,290	4,939	4,244
1,165	1,048	1,689
441	457	712
1,364	752	708
227	293	191
97	118	177
14	12	100
47	28	30
35	19	7
6	6	7
7,686	7,672	7,865

משכורות ונלוות
ייעוץ מקצועי ומשפטי
אחזקת רכב
כיבודים, תרומות ומתנות
פחת מבנים וציוד
משרדיות ושונות
תיווך
מיסים ואגרות
השתלמויות
נסיעות לחו"ל

(*) הוצג מחדש. ראה ביאור 5.1.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

באור 11 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022 (*)	2023 (*)	2024	
(161,708)	(28,615)	23,422	רווח (הפסד) מבטוחות סחירות
5,630	2,520	2,117	ריבית ודיבידנד מפקדונות ובטוחות סחירות
149	54	261	ריבית והפרשי הצמדה על יתרת בעל מניות
-	42	249	ריבית מאחרים
2,411	605	195	הפרשי שער
176	640	147	ריבית ממוסדות
-	(2,955)	(2,861)	ריבית בגין עסקאות עם בעלי שליטה
5,335	4,949	(6,413)	ריבית על הלוואות מחברות קשורות
(8,325)	(18,618)	(15,081)	ריבית לבנקים
(199)	-	-	ריבית לאחרים
(156,531)	(41,378)	2,036	

(*) הוצג מחדש. ראה ביאור 5.1.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

באור 12 - צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר			1. יתרות
2023	2024		
2,521	-		חייבים ויתרות חובה-
921	262		בעלי מניות
			צדדים קשורים
			חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	19,500		מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה (א)
794	1,781		חברות קשורות
16,455	17,698		נכסים פיננסיים - הלוואות לחברות
451,659	429,728		הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
			זכאים ויתרות זכות-
89,405	182,039		חברות קשורות
-	618		בעלי מניות
8,992	7,728		התחייבות בגין תביעה נגזרת (ב)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			2. עסקאות
2022	2023	2024	
33,969	39,238	37,630	הכנסות מדמי שכירות-
243	254	262	רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה (2006) בע"מ
			רמי לוי שיווק השקמה תקשורת בע"מ
			הוצאות דמי שכירות ציוד ומחסנים-
(796)	(1,014)	(1,089)	חורש רמות בע"מ
(1,134)	(1,143)	(983)	שיווק השקמה מודיעין בע"מ
(678)	(708)	(606)	שווק השקמה רמות בע"מ
			עלות ההכנסות
(474)	(850)	(850)	בעל מניות
			הכנסות (הוצאות) ריבית-
5,335	4,949	(6,413)	חברות קשורות
-	54	261	בעלי מניות
			הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות-
1,000	1,000	1,000	מגה אור רמי לוי בע"מ
600	600	600	ש.ל.ר אחזקות בע"מ
1,000	1,000	1,000	השתתפות בהוצאות ניהול
			דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
-	4,000	-	לב קסטינה בע"מ (דיבידנד לא במזומן)
5,300	-	-	ש.ל.ר אחזקות

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

באור 12 - צדדים קשורים (המשך)

(א) ביום 30 בדצמבר 2024, התקשרה החברה עם בעל השליטה בהסכם לרכישת הזכויות במגרש 508 במעלה אדומים בשטח של כ-12 דונם בתמורה נטו ל-59.5 מיליון ש"ח. השלמת העסקה בוצעה לאחר תאריך המאזן.

(ב) **התחייבות בגין תביעה נגזרת**
ביום 8 במאי 2017 התקבלה תביעה נגזרת כנגד החברה ואחרים, בטענה שעסקאות שכירות בין החברה ובין חברות בבעלות בעל השליטה, בגין נכסי מקרקעין עליהם מופעלים חלק ממרכולי החברה - אושרו שלא כדין. התביעה הועברה להליך גישור והתקבלה פשרה לפיה ישולם סכום של 11,500 אלפי ש"ח בפריסה ל-6 שנים החל מיום 1 בינואר 2023. ההתחייבות הוצגה בערכה המהווה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 7,728 אלפי ש"ח.

באור 13 - מיסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעורי המס החלים על החברה בשנים 2022-2024 הינם 23%.

ב. **הרכב מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד:**

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
4,919	4,415	2,585	מיסים שוטפים
51	-	1,145	מיסים בגין שנים קודמות
(31,201)	3,811	19,170	מסים נדחים
(26,231)	8,226	22,900	

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

באור 13 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ג. תנועה במיסים נדחים:

סה"כ	הטבות לעובדים	השקעות	נדל"ן להשקעה	
57,220	(45)	(20,339)	77,604	יתרת התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022
3,810	(12)	(9,742)	13,564	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
61,030	(57)	(30,081)	91,168	יתרת התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023
19,170	(32)	3,441	15,761	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
80,200	(89)	(26,640)	106,929	יתרת התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024

ד. לחברה שומות מס הכנסה סופיות מכח הסכם שומות עד וכולל שנת המס 2019.

באור 14 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. במהלך הרבעון הראשון והשני של שנת 2025, החלה החברה בשיווק ובמכירת דירות בפרויקט "VISION". עד לתאריך החתימה על הדוחות, נמכרו 13 דירות.
- ב. בתאריך 21 במאי 2025 השלימה החברה את רכישת 100% מהזכויות לפי הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) (בכפוף לאישור רמ"י מיום 12 בפברואר) למגרשים בחריש בשטח כולל של 15,327 מ"ר, בגוש 9257, חלקות 48, 53, 55 (מגרשים 502, 405 ו-504) בעלות של כ- 40 מיליון ש"ח. הקרקע מיועדת לייעוד מסחרי ותעשייתי, והרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם לייעוד התכנוני.
- ג. בתאריך 9 ביוני 2025, חתמה חברה מאוחדת על הסכם לקידום פרויקט התחדשות עירונית ברחוב האחדות 2, 4, 6 בכפר סבא (גוש 7620, חלקות 249, 250, 251). במסגרת הפרויקט, צפויה הריסה של 42 יחידות דיור קיימות ובניית 155 יחידות דיור חדשות במקומן.
- נכון למועד הדוח, קיים רוב נדרש של בעלי הזכויות, והפרויקט עומד בתנאי הסף הנדרשים לצורך העברתו לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2025**

(בלתי מבוקרים)

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תוכן העניינים

-

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-19	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 343 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 3 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 6 ביולי 2025

זיו האפט
רואי חשבון

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		באור	
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
15,535	16,608	15,840		נכסים שוטפים
148,196	141,674	147,626		מזומנים ושווי מזומנים
4,509	6,932	4,816		השקעות לזמן קצר
22,592	4,926	16,799		לקוחות
211	1,187	73		חייבים ויתרות חובה
341,926	280,522	348,755		מיסים שוטפים לקבל
532,969	451,849	533,909		מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה
23,763	3,889	4,294		נכסים שאינם שוטפים
21,083	21,091	21,163		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
584,927	563,292	586,813		נכסים פיננסיים לזמן ארוך
6,622	5,295	7,388		השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
1,656,025	1,470,566	1,807,688	3	רכוש קבוע, נטו
2,292,420	2,064,133	2,427,346		נדל"ן להשקעה
2,825,389	2,515,982	2,961,255		

נועם דורון סמנכ"ל כספים	מרדכי חזן מנכ"ל	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון	6 ביולי 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	--------------------	-----------------------------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		באור	
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
355,305	295,546	360,366		התחייבויות שוטפות
5,450	3,413	49,971		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
197,788	108,484	226,180		ספקים ונותני שירותים
2,277	-	2,300		זכאים ויתרות זכות
560,820	407,443	638,817		מיסים שוטפים לשלם
				התחייבויות שאינן שוטפות
109,510	108,078	135,181		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
91	31	91		אחרים
7,728	9,231	7,728		התחייבות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו
110,563	89,916	115,305	5	הפרשה בגין תביעות
227,892	207,256	258,305		מיסים נדחים על ההכנסה
				הון
1	1	1		הון המניות
135,701	132,830	136,743		קרנות הון
188,230	188,230	188,230		שטר הון
1,720,238	1,590,558	1,746,652		עודפים
2,044,170	1,911,619	2,071,626		סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה
(7,493)	(10,336)	(7,493)		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,036,677	1,901,283	2,064,133		
2,825,389	2,515,982	2,961,255		

נועם דורון סמנכ"ל כספים	מרדכי חזן מנכ"ל	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון	6 ביולי 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	--------------------	-----------------------------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		באור	
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
84,401	21,245	21,656		הכנסות:
-	-	1,846		הכנסות מנדל"ן מניב
84,401	21,245	23,502		הכנסות ממכירת דירות
(20,891)	(5,357)	(5,224)		עלות ההכנסות
-	-	(1,158)		עלות הדירות שנמכרו
63,510	15,888	17,120		רווח גולמי
104,777	25,589	21,230		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(820)	(102)	(1,161)		פרסום וקידום מכירות
(8,199)	(1,897)	(2,201)		הנהלה וכלליות
24,157	75	5,305		חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(2,770)	(2,588)	-		הוצאות אחרות
226	92	-		הכנסות אחרות
180,881	37,057	40,293		רווח תפעולי
(17,955)	(5,668)	(8,760)		הכנסות (הוצאות) מימון:
27,117	372	821		הוצאות מימון
9,162	(5,296)	(7,939)		הכנסות מימון
190,043	31,761	32,354		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(31,532)	(5,773)	(5,940)	5	מיסים על ההכנסה
158,511	25,988	26,414		רווח כולל לתקופה
154,728	25,048	26,414		מיוחס ל:
(3,783)	940	-		בעלי המניות של החברה
158,511	25,988	26,414		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2.25	0.36	0.38		רווח בסיסי ל-1 מניה בת 0.00001 ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה בש"ח:

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים מאוחדים על השינויים בהון
(באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום

31 במרץ

2025

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות	קרן הון בגין הטבה עם בעל שליטה	קרן העברת מניות ללא תמורה	שטר הון	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
1	7,901	127,800	188,230	1,720,238	2,044,170	(7,493)	2,036,677
-	1,042	-	-	-	1,042	-	1,042
-	-	-	-	26,414	26,414	-	26,414
1	8,943	127,800	188,230	1,746,652	2,071,626	(7,493)	2,064,133

יתרה ליום 1 בינואר 2025
(מבוקר)

קרן הון

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ
2025 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים מאוחדים על השינויים בהון
(באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום

31 במרץ

2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת עודפים	שטר הון	קרן העברת מניות ללא תמורה	קרן הון בגין הטבה עם בעל שליטה	הון המניות
1,874,498	(11,276)	1,885,774	1,565,510	188,230	127,799	4,234	1
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)							
797	-	797	-	-	-	797	-
קרן הון							
25,988	940	25,048	25,048	-	-	-	-
רווח כולל לתקופה							
<u>1,901,283</u>	<u>(10,336)</u>	<u>1,911,619</u>	<u>1,590,558</u>	<u>188,230</u>	<u>127,799</u>	<u>5,031</u>	<u>1</u>
יתרה ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)							

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים מאוחדים על השינויים בהון
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	קרן העברת מניות ללא תמורה				הון המניות
			יתרת עודפים	שטר הון	קרן הון בגין הטבה עם בעל שליטה	קרן הון בגין הטבה עם בעל שליטה	
1,874,499	(11,276)	1,885,775	1,565,510	188,230	127,800	4,234	1
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)							
3,667	-	3,667	-	-	-	3,667	-
קרן הון							
158,511	3,783	154,728	154,728	-	-	-	-
רווח כולל לשנה							
<u>2,036,677</u>	<u>(7,493)</u>	<u>2,044,170</u>	<u>1,720,238</u>	<u>188,230</u>	<u>127,800</u>	<u>7,901</u>	<u>1</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)							

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות
שוטפת - נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו ל) שוטפת

158,511	25,988	26,414
(213,336)	(18,110)	(20,596)
(54,825)	7,878	5,818

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
תמורה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
מימוש (השקעה) פקדונות לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך שהוחזרו, (שניתנו) נטו
הלוואות שנתנו לשותפים בעסקאות משותפות
מימוש (השקעה) בטוחות סחירות, נטו
הלוואות לחברות מוחזקות שהוחזרו, נטו
השקעה בחברות ובשותפויות מוחזקות
מקדמה עבור רכישת נכס
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(115,409)	(7,397)	(38,412)
-	-	98
278	281	(1)
2,354	2,250	(9)
(10,114)	(1,611)	(1)
17,644	344	(20)
10,767	1,544	5,039
(1,008)	-	-
(380)	-	-
(95,868)	(4,589)	(33,306)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

ירידה (עליה) ביתרת חברות קשורות ומוחזקות, נטו
עליה (ירידה) ביתרת בעלי מניות
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות וריבית לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
גידול בהלוואות מבעלי זכויות המיעוט בחברות מאוחדות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

85,018	(2,634)	4,335
3,446	(620)	(7,274)
59,744	718	18,569
30,859	176	70,762
(29,660)	(973)	(58,599)
171	2	-
149,578	(3,331)	27,793

(1,115)	(42)	305
16,650	16,650	15,535
15,535	16,608	15,840

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
461	48	149
(23,422)	400	590
79	19	-
(249)	-	-
(1,322)	37	1,309
(261)	(48)	-
(24,157)	(75)	(5,302)
(104,777)	(25,590)	(21,229)
3,667	797	1,042
577	239	76
(20)	(54)	(71)
(149,424)	(24,227)	(23,436)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות
הפסד (רווח) מבטוחות סחירות
עליה בעתודה לפיצויי פרישה, נטו
עליה בקופה לתשלום דמי מחלה
ריבית על יתרות חברות קשורות ומוחזקות, נטו
ריבית והפרשי הצמדה שנזקפו לבעל מניות
החלקים בתוצאות של חברות מוחזקות
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הפרש שווי בגין עסקאות עם בעל שליטה
הפרשי הצמדה ומימון בגין הפרשה לתביעות
שיערוך השקעות בשותפויות בחו"ל

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה בנכסים פיננסיים לזמן ארוך
עליה במלאי מקרקעין לבניה
ירידה בהפרשה בגין תביעות
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה במיסים נדחים
עליה (ירידה) במיסים שוטפים לקבל

2,360	(63)	(307)
(27,438)	2,511	5,642
-	-	(1)
(65,497)	(4,093)	(10,693)
-	-	(1,917)
85	(1,952)	6,004
(1,715)	4,851	(791)
25,528	4,881	4,742
2,765	(18)	161
(63,912)	6,117	2,840
(213,336)	(18,110)	(20,596)

פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח ב'

רכישת נדל"ן להשקעה
מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה

-	-	(69,573)
(19,500)	-	-
(19,500)	-	(69,573)

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

(באלפי ש"ח)

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

חברת רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל בשנת 1985 וכתובתה הרשמית היא בירושלים, רחוב האומן 15. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. הקבוצה עוסקת בהשקעות בתחום הנדל"ן, יזום, השכרת מבנים והשקעה בחברות. ביום 9 במאי 2024 שינתה החברה את שמה ברשם החברות מ- "רמי לוי שווק השקמה בע"מ" לשמה הנוכחי. בעל השליטה בחברה הינו מר רמי לוי באמצעות חברת ר.ל השקמה החזקות בע"מ.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. הגדרות

דוחות כספיים אלה:

- (1) החברה/חברת האם - רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
- (2) הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה המצוינות ברשימה המצורפת.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- (5) הסדרים משותפים - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (6) צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS24.
- (7) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- (8) מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ג. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ומלחמת "עם כלביא"

החל מיום 7 באוקטובר 2023 מדינת ישראל ניהלה מלחמה ומבצעים ביטחוניים בחזיתות שונות, לרבות ברצועת עזה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"), בגזרה הצפונית בישראל, ובאיראן ("מבצע עם כלביא"). למצב הביטחוני במדינת ישראל עלולה להיות השפעה על מצב המשק בכלל, ועל ענף הנדל"ן והחברה בפרט. בלי לגרוע מכך, יצוין כי מרבית נכסי הקבוצה אינם מצויים בקווי העימות בצפון ובדרום הארץ. כמו כן, רבים מהנכסים המניבים של הקבוצה מושכרים לשוכרים שהמשיכו לפעול באופן רציף גם בתקופת המלחמה. למועד הדוח, המצב הביטחוני לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה כאשר הכנסותיה משוכרים נותרו ללא השפעה מהותית; ועל פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, כאשר הליכי התכנון והביצוע בפרויקטים אותם החברה מקדמת המשיכו כמתוכנן.

הנהלת החברה מעריכה כי אין באירועים אלה כדי להשפיע מהותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה או על תוצאות פעילות החברה לתקופת הדוח. עם זאת, החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות והשפעתן האפשרית על פעילותה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופת הביניים של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS 34").

המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות והוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הוודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים בעיקרם לאלו המדווחים בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024.

ג. המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המהותית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימושו בעריכת הדוחות הכספיים, פרט לזה המתואר להלן:

מיסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים

באור 3 - נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
1,437,664	1,437,664	1,656,023
113,584	7,313	126,571
104,777	25,589	21,230
-	-	3,864
1,656,025	1,470,566	1,807,688

יתרה ליום 1 בינואר 2025
תוספות השנה
עליה בשווי הוגן
סיווג ממלאי לנדל"ן להשקעה

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 4 - מכשירים פיננסיים

להלן שווים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
15,535	16,608	15,840
17,022	10,515	17,417
951	925	960
1,781	1,659	1,811
190,561	224,046	187,145
225,850	253,753	223,173

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים
הלוואות
צדדים קשורים לזמן ארוך
הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח

והפסד:

השקעה בשותפויות בחו"ל
השקעה בחברות והלוואות
ניירות ערך סחירים

נכסים פיננסיים לא סחירים:

3,647	3,681	3,718
16,485	16,485	16,485
147,974	141,452	147,405
168,106	161,618	167,608
222	222	221
394,178	415,593	391,091

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מהמיעוט
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

355,305	295,546	360,366
5,450	3,413	49,971
196,111	102,905	224,501
17,454	17,285	17,453
92,056	90,793	117,728
666,376	509,942	770,019

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 5 - מיסים על ההכנסה

חישוב מיסים על ההכנסה בתקופת הדוח מתבסס על האומדן הטוב ביותר של הממוצע המשוקלל של שיעור מס ההכנסה החזוי לשנת הכספים המלאה. שיעור המס השנתי הממוצע הצפוי לקבוצה לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025 הינו 23%.

באור 6 - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי פעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM), לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי הינו מנכ"ל החברה.

בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי תחומי פעילות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר נדל"ן מניב - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, חברות בנות ושותפויות שההשקעה בהן מטופלת על בסיס השווי המאזני וכוללת איתור, ייזום, פיתוח, השכרה של שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.

מגזר ייזום לבניה - הפעילות כוללת בעיקר את פעילות החברה וחברות הבנות ברכישת מגרשים ברחבי הארץ ופיתוחם למגורים.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ					
2025					
סד"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
23,502	(9,070)	843	1,846	29,884	הכנסות
17,120	(8,568)	174	688	24,827	רווח גולמי
21,230	(783)	-	-	22,012	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
38,350	(9,351)	174	688	46,839	תוצאות המגזר
(3,362)					הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
5,305					חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(7,939)					הוצאות מימון, נטו
(5,940)					מיסים על ההכנסה
26,414					רווח נקי לשנה

ליום 31 במרץ					
2025					
סד"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
2,961,255	(1,248,173)	1,071,726	472,196	2,665,508	נכסי המגזר
897,122	(514,946)	161,644	161,310	1,089,116	התחייבויות המגזר

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ					
2024					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
21,245	(8,586)	159	-	29,672	הכנסות
15,888	(8,051)	58	-	23,881	רווח גולמי
25,589	(1,524)	-	-	27,113	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
41,477	(9,575)	58	-	50,994	תוצאות המגזר
(4,495)					הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
75					חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(5,296)					הוצאות מימון, נטו
(5,773)					מיסים על ההכנסה
25,988					רווח נקי לשנה

ליום 31 במרץ					
2024					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
2,515,982	(1,002,991)	982,634	377,726	2,158,613	נכסי המגזר
614,699	(487,553)	111	216,219	885,922	התחייבויות המגזר

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
84,401	(36,568)	734	-	120,235	הכנסות
63,510	(33,678)	302	-	96,886	רווח גולמי
104,777	(23,381)	-	-	128,158	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
168,287	(57,058)	302	-	225,043	תוצאות המגזר
(11,563)					הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
24,157					חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
9,162					הוצאות מימון, נטו
(31,532)					מיסים על ההכנסה
158,511					רווח נקי לשנה

ליום 31 בדצמבר					
2024					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
2,825,389	(939,168)	915,941	449,624	2,398,992	נכסי המגזר
788,712	(509,542)	117	267,571	1,030,556	התחייבויות המגזר

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, החלה החברה בשיווק ובמכירת דירות בפרויקט "VISION". ברבעון זה נמכרו 6 יחידות דיור, ובתקופה שלאחר תאריך המאזן נמכרו 7 יחידות דיור נוספות.
- ב. בתקופת הדוח השלימה החברה את רכישת מגרש מספר 508 באזור התעשייה מישור אדומים, מבעל השליטה בחברה בתמורה כוללת נטו של כ- 59.5 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה בהתאם להוראות הדין החלות על עסקאות עם בעל שליטה, ובכפוף לאישורים הנדרשים.
למידע נוסף בנוגע לעסקה זו, ראה גם ביאור 29(א) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.
- ג. בתאריך 21 במאי 2025 השלימה החברה את רכישת 100% מהזכויות לפי הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) (בכפוף לאישור רמ"י מיום 12 בפברואר) למגרשים בחריש בשטח כולל של 15,327 מ"ר, בגוש 9257, חלקות 48, 53, 55 (מגרשים 405, 502 ו-504) בעלות של כ- 40 מיליון ש"ח, מתוכם כ-38 מיליון ש"ח שולמו לאחר תקופת הדיווח. לתאריך הדיווח נכללים סכומים אלה ביתרת הספקים. הקרקע מיועדת לייעוד מסחרי ותעשייתי, והרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם לייעוד התכנוני.
- ד. בתאריך 9 ביוני 2025, חתמה חברה מאוחדת על הסכם לקידום פרויקט התחדשות עירונית ברחוב האחדות 2, 4, 6 בכפר סבא (גוש 7620, חלקות 249, 250, 251). במסגרת הפרויקט, צפויה הריסה של 42 יחידות דיור קיימות ובניית 155 יחידות דיור חדשות במקומן.
נכון למועד הדוח, קיים רוב נדרש של בעלי הזכויות, והפרויקט עומד בתנאי הסף הנדרשים לצורך העברתו לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

ליום 31 במרץ 2025

בלתי מבוקר

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תוכן העניינים

3	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר.....
4-5.....	תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה.....
6.....	תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה.....
8-7	תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה.....
9-10	מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד.....

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות מוחזקות אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 343 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 3 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה רואי החשבון האחרים.

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

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 6 ביולי 2025

זיו האפט
רואי חשבון

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים

לחברה (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		באור	
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
				<u>נכסים שוטפים</u>
13,847	15,860	14,341		מזומנים ושווי מזומנים
148,196	141,674	147,626		השקעות לזמן קצר
3,453	3,849	3,897		לקוחות
22,180	4,737	16,857		חייבים ויתרות חובה
-	1,122	-		מיסים שוטפים לקבל
				מלאי מקרקעין לבניה ודירות
210,067	172,332	214,639		למכירה
397,743	339,574	397,360		
				<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
23,763	3,889	4,294		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
				השקעות בחברות ושותפויות
961,551	935,641	970,931		מוחזקות
20,330	20,366	20,401		נכסים פיננסיים לזמן ארוך
3,246	1,677	2,318		רכוש קבוע, נטו
1,322,817	1,170,999	1,464,444		נדל"ן להשקעה
2,331,707	2,132,572	2,462,388		
2,729,450	2,472,146	2,859,748		

נועם דורון סמנכ"ל כספים	מרדכי חזן מנכ"ל	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון	6 ביולי 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	--------------------	-----------------------------	---

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

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים

לחברה (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		באור		
2024	2024	2025				
מבוקר	בלתי מבוקר					
					התחייבויות שוטפות	
309,170	295,546	310,627	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים			
4,622	2,935	48,751	ספקים ונותני שירותים			
189,267	97,672	217,233	זכאים ויתרות זכות			
2,147	-	2,297	מיסים שוטפים לשלם			
505,206	396,153	578,908				
					התחייבויות שאינן שוטפות	
91	31	91	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו			
92,055	90,793	117,728	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים			
7,728	9,231	7,728	הפרשה בגין תביעות			
80,200	64,319	83,667	מיסים נדחים על ההכנסה			
180,074	164,374	209,214				
					הון מיוחס לבעלי מניות החברה	
1	1	1	הון המניות			
135,701	132,830	136,743	קרנות הון			
188,230	188,230	188,230	שטר הון			
1,720,238	1,590,558	1,746,652	עודפים			
2,044,170	1,911,619	2,071,626				
2,729,450	2,472,146	2,859,748				

נועם דורון סמנכ"ל כספים	מרדכי חזן מנכ"ל	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון	6 ביולי 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	--------------------	-----------------------------	---

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

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים המיוחסים

לחברה (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		באור	
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
69,645	17,597	17,569		<u>הכנסות:</u>
-	-	1,226		הכנסות מנדל"ן מניב
69,645	17,597	18,795		הכנסות ממכירת דירות
18,227	4,810	4,141		עלות ההכנסות
-	-	769		עלות הדירות שנמכרו
51,418	12,787	13,885		רווח גולמי
75,237	18,482	15,719		עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
375	62	736		פרסום וקידום מכירות
7,865	1,871	1,916		הנהלה וכלליות
59,721	15,485	10,755		חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(2,544)	(2,496)	-		הוצאות אחרות, נטו
175,592	42,325	37,707		רווח תפעולי
2,036	(13,372)	(7,035)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
177,628	28,953	30,672		רווח לפני מיסים על ההכנסה
22,900	3,905	4,258		מיסים על ההכנסה
<u>154,728</u>	<u>25,048</u>	<u>26,414</u>		רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה

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

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
154,728	25,048	26,414
(193,705)	(19,976)	(20,021)
(38,977)	5,072	6,393
(103,329)	(6,550)	(33,564)
-	-	98
278	281	(1)
3,399	2,389	(1)
(10,114)	(1,611)	-
17,279	(21)	(20)
(2,992)	(28,760)	2,658
(1,008)	-	-
(380)	-	-
(96,867)	(34,272)	(30,830)
85,018	(664)	5,076
3,400	(664)	(7,275)
49,030	43,959	14,965
(3,864)	45,603	23,285
1,267	(58,014)	(11,120)
134,851	30,220	24,931
(993)	1,020	494
14,840	14,840	13,847
13,847	15,860	14,341

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
מפעילות שוטפת - נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
מימוש (השקעה) פקדונות לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך שהוחזרו (שניתנו), נטו
הלוואות שניתנו לשותפים בעסקאות משותפות
מימוש (השקעה) בניירות ערך סחירים, נטו
הלוואות לחברות מוחזקות שהוחזרו (שניתנו), נטו
השקעה בחברות ובשותפויות מוחזקות
מקדמה עבור רכישת נכס
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

עליה (ירידה) ביתרת חברות קשורות ומוחזקות, נטו
עליה (ירידה) ביתרת בעלי מניות
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(פירעון) הלוואות וריבית לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
190	43	49
(23,422)	400	590
79	19	-
(249)	-	-
6,477	8,470	890
(261)	(48)	-
(59,722)	(15,485)	(10,755)
(75,237)	(18,482)	(15,720)
3,667	796	1,042
577	239	76
(20)	(54)	(71)
(147,921)	(24,102)	(23,899)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות
הפסד (רווח) מבטוחות סחירות
ירידה בעתודה לפיצויי פרישה, נטו
עליה בקופה לתשלום דמי מחלה
ריבית על יתרות חברות קשורות ומוחזקות, נטו
ריבית והפרשי הצמדה שנזקפו לבעל מניות
החלקים בתוצאות של חברות מוחזקות
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הפרש שווי בגין עסקאות עם בעל שליטה
הפרשי הצמדה ומימון בגין הפרשה לתביעות
שיערוך השקעות בשותפויות בחו"ל

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

2,173	1,777	(444)
(27,906)	813	5,172
(40,597)	(2,862)	(6,963)
-	-	(1,917)
(395)	(2,082)	5,612
(1,214)	3,475	(1,199)
19,170	3,289	3,467
2,985	(284)	150
(45,784)	4,126	3,878
(193,705)	(19,976)	(20,021)

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה במלאי מקרקעין לבניה
ירידה בהפרשה בגין תביעות
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה במיסים נדחים
עליה (ירידה) במיסים שוטפים

פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח ב'

(19,500)	-	-
-	-	(69,573)
(19,500)	-	(69,573)

מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
רכישת נדל"ן להשקעה

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד

באור 1 – כללי

א. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025 (להלן "הדוחות הביניים המאוחדים").

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים ומוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן- תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27- "דוחות כספיים נפרדים" בפרט, ואף אינו מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34- "דיווח כספי לתקופות ביניים".

ב. הגדרות

למעט אם נאמר אחרת כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת דוחות הביניים המאוחדים.

- (1) החברה - רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ.
- (2) חברות מוחזקות- חברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (3) המידע הכספי הנפרד- מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד', לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- (4) דוחות הביניים המאוחדים - הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025.

ג. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ומלחמת "עם כלביא"

החל מיום 7 באוקטובר 2023 מדינת ישראל ניהלה מלחמה ומבצעים ביטחוניים בחזיתות שונות, לרבות ברצועת עזה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"), בגזרה הצפונית בישראל, ובאיראן ("מבצע עם כלביא"). למצב הביטחוני במדינת ישראל עלולה להיות השפעה על מצב המשק בכלל, ועל ענף הנדל"ן והחברה בפרט. בלי לגרוע מכך, יצוין כי מרבית נכסי הקבוצה אינם מצויים בקווי העימות בצפון ובדרום הארץ. כמו כן, רבים מהנכסים המניבים של הקבוצה מושכרים לשוכרים שהמשיכו לפעול באופן רציף גם בתקופת המלחמה. למועד הדוח, המצב הביטחוני לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה כאשר הכנסותיה משוכרים נותרו ללא השפעה מהותית; ועל פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, כאשר הליכי התכנון והביצוע בפרויקטים אותם החברה מקדמת המשיכו כמתוכנן.

הנהלת החברה מעריכה כי אין באירועים אלה כדי להשפיע מהותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה או על תוצאות פעילות החברה לתקופת הדוח. עם זאת, החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות והשפעתן האפשרית על פעילותה.

ד. המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המהותית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד, הינם עקביים עם אלו ששימושו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2024, פרט לזה המתואר להלן:

מיסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד

באור 2 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, החלה החברה בשיווק ובמכירת דירות בפרויקט "VISION". ברבעון זה נמכרו 6 יחידות דיור, ובתקופה שלאחר תאריך המאזן נמכרו 7 יחידות דיור נוספות.
- ב. בתקופת הדוח השלימה החברה את רכישת מגרש מספר 508 באזור התעשייה מישור אדומים, מבעל השליטה בחברה בתמורה נטו של כ- 59.5 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה בהתאם להוראות הדין החלות על עסקאות עם בעל שליטה, ובכפוף לאישורים הנדרשים.
- למידע נוסף בנוגע לעסקה זו, ראה גם ביאור 29(א) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.
- ג. בתאריך 21 במאי 2025 השלימה החברה את רכישת 100% מהזכויות לפי הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) (בכפוף לאישור רמ"י מיום 12 בפברואר) למגרשים בחריש בשטח כולל של 15,327 מ"ר, בגוש 9257, חלקות 55, 53, 48 (מגרשים 502, 405 ו-504) בעלות של כ- 40 מיליון ש"ח, מתוכם כ-38 מיליון ש"ח שולמו לאחר תקופת הדיווח. לתאריך הדיווח נכללים סכומים אלה ביתרת הספקים. הקרקע מיועדת לייעוד מסחרי ותעשייתי, והרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם לייעוד התכנוני.
- ד. בתאריך 9 ביוני 2025, חתמה חברה מאוחדת על הסכם לקידום פרויקט התחדשות עירונית ברחוב האחדות 2, 4, 6 בכפר סבא (גוש 7620, חלקות 249, 250, 251). במסגרת הפרויקט, צפויה הריסה של 42 יחידות דיור קיימות ובניית 155 יחידות דיור חדשות במקומן.
- נכון למועד הדוח, קיים רוב נדרש של בעלי הזכויות, והפרויקט עומד בתנאי הסף הנדרשים לצורך העברתו לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד

תוכן העניינים

3.....	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות.
4-5.....	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי.
6.....	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל.
7-9.....	דוחות תמציתיים מאוחדים מאוחדים על השינויים בהון.
10-11.....	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים.
12-25.....	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 348 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 13 מיליוני ש"ח וכ- 8 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 26 באוגוסט 2025

ד"ר האפט
רואי חשבון

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		באור	
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
15,535	56,570	7,758		נכסים שוטפים
148,196	105,872	185,603		מזומנים ושווי מזומנים
4,509	6,801	6,332		השקעות לזמן קצר
22,592	8,737	9,020		לקוחות
211	1,405	79		חייבים ויתרות חובה
341,926	285,598	366,640		מיסים שוטפים לקבל
532,969	464,983	575,432		מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה
23,763	3,913	5,008		נכסים שאינם שוטפים
21,083	21,180	20,826		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
584,927	577,116	593,077		נכסים פיננסיים לזמן ארוך
6,622	5,135	8,175		השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
1,656,025	1,504,179	1,848,210	3	רכוש קבוע, נטו
2,292,420	2,111,523	2,475,296		נדל"ן להשקעה
2,825,389	2,576,506	3,050,728		

נועם דורון	מרדכי חזן	רמי לוי	26 באוגוסט 2025
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		באור	
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
355,305	275,762	377,676		התחייבויות שוטפות
5,450	3,576	19,211		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
197,788	127,494	251,554		ספקים ונותני שירותים
2,277	597	2,147		זכאים ויתרות זכות
560,820	407,419	650,588		מיסים שוטפים לשלם
				התחייבויות שאינן שוטפות
109,510	137,165	154,586		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
91	51	91		התחייבות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו
7,728	9,231	7,728		הפרשה בגין תביעות
110,565	89,495	124,365	5	מיסים נדחים על ההכנסה
227,894	235,942	286,770		
				הון
1	1	1		הון המניות
135,701	133,923	137,200		קרנות הון
188,230	188,230	188,230		שטר הון
1,720,236	1,620,946	1,795,204		עודפים
2,044,168	1,943,100	2,120,633		סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה
(7,493)	(9,386)	(7,263)		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,036,675	1,933,714	2,113,370		
2,825,389	2,576,506	3,050,728		

נועם דורון	מרדכי חזן	רמי לוי	26 באוגוסט 2025
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				באור
84,401	21,041	23,050	42,286	44,706	הכנסות:
-	-	2,204	-	4,050	הכנסות מנדל"ן מניב
84,401	21,041	25,254	42,286	48,756	הכנסות ממכירת דירות
(20,891)	(4,155)	(5,104)	(9,512)	(10,328)	עלות ההכנסות
-	-	(1,428)	-	(2,586)	עלות הדירות שנמכרו
63,510	16,886	18,722	32,774	35,842	רווח גולמי
104,777	29,082	12,023	54,671	33,253	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(820)	(177)	(649)	(279)	(1,810)	פרסום וקידום מכירות
(8,199)	(2,030)	(2,931)	(3,927)	(5,132)	הנהלה וכלליות
24,157	8,078	8,030	8,153	13,335	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(2,770)	-	(217)	(2,559)	(217)	הוצאות אחרות
226	58	19	121	19	הכנסות אחרות
180,881	51,897	34,997	88,954	75,290	רווח תפעולי
(17,955)	(22,770)	(9,716)	(28,438)	(18,476)	הכנסות (הוצאות) מימון:
27,117	2,748	33,431	3,120	34,252	הוצאות מימון
9,162	(20,022)	23,715	(25,318)	15,776	הכנסות מימון
190,043	31,875	58,712	63,636	91,066	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(31,534)	(537)	(9,930)	(6,310)	(15,870)	5 מיסים על ההכנסה
158,509	31,338	48,782	57,326	75,196	רווח כולל לתקופה
154,726	30,388	48,552	55,436	74,966	מיוחס ל:
3,783	950	230	1,890	230	בעלי המניות של החברה
158,509	31,338	48,782	57,326	75,196	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2.25	0.44	0.71	0.80	1.09	רווח בסיסי ל-1 מניה בת 0.00001 ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה בש"ח:

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(באלפי ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום

30 ביוני

2025

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות	קרן הון בגין הטבה עם בעל שליטה	קרן העברת מניות ללא תמורה	שטר הון	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
1	7,901	127,800	188,230	1,720,236	2,044,168	(7,493)	2,036,675
-	1,499	-	-	-	1,499	-	1,499
-	-	-	-	74,966	74,966	230	75,196
1	9,400	127,800	188,230	1,795,202	2,120,633	(7,263)	2,113,370

יתרה ליום 1 בינואר 2025
קרן הון
רווח כולל לתקופה
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום

30 ביוני

2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות	קרן הון בגין הטבה עם בעל שליטה	קרן העברת מניות ללא תמורה	שטר הון	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
1	4,234	127,800	188,230	1,565,510	1,885,775	(11,276)	1,874,499
-	1,889	-	-	-	1,889	-	1,889
-	-	-	-	55,436	55,436	1,890	57,326
1	6,123	127,800	188,230	1,620,946	1,943,100	(9,386)	1,933,714

יתרה ליום 1 בינואר 2024
קרן הון
רווח כולל לתקופה
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום

30 ביוני

2025

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות	קרן הון בגין הטבה עם בעל שליטה	קרן העברת מניות ללא תמורה	שטר הון	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
1	8,943	127,800	188,230	1,746,652	2,071,626	(7,493)	2,064,133
-	457	-	-	-	457	-	457
-	-	-	-	48,552	48,552	230	48,782
1	9,400	127,800	188,230	1,795,204	2,120,635	(7,263)	2,113,372

יתרה ליום 1 באפריל 2025
קרן הון
רווח כולל לתקופה
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום

30 ביוני

2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות	קרן הון בגין הטבה עם בעל שליטה	קרן העברת מניות ללא תמורה	שטר הון	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
1	5,031	127,800	188,230	1,590,558	1,911,620	(10,336)	1,901,284
-	1,092	-	-	-	1,092	-	1,092
-	-	-	-	30,388	30,388	950	31,338
1	6,123	127,800	188,230	1,620,946	1,943,100	(9,386)	1,933,714

יתרה ליום 1 באפריל 2024
קרן הון
רווח כולל לתקופה
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר
2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת עודפים	שטר הון	קרן העברת מניות ללא תמורה	קרן הון בגין הטבה עם בעל שליטה	הון המניות	
1,874,499	(11,276)	1,885,775	1,565,510	188,230	127,800	4,234	1	יתרה ליום 1 בינואר 2024
3,667	-	3,667	-	-	-	3,667	-	קרן הון
158,509	3,783	154,726	154,726	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
2,036,675	(7,493)	2,044,168	1,720,236	188,230	127,800	7,901	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	ביום		30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
158,509	31,338	48,782	57,326	75,196
(213,334)	(28,055)	(53,617)	(46,165)	(74,213)
(54,825)	3,283	(4,835)	11,161	983
(115,409)	(4,550)	(66,510)	(11,947)	(104,922)
-	-	198	-	296
278	6	-	287	(1)
2,354	177	10	2,427	1
(10,114)	(105)	10,268	(1,716)	10,267
17,644	17,969	(5,142)	18,313	(5,162)
10,767	(5,966)	1,698	(4,422)	6,737
(1,008)	-	-	-	-
(380)	-	-	-	-
(95,868)	7,531	(59,478)	2,942	(92,784)
85,018	20,641	19,129	18,007	23,464
3,446	(626)	387	(1,246)	(6,887)
59,744	(8,170)	17,785	(7,452)	36,354
30,859	17,305	22,200	16,508	69,000
(29,660)	-	(3,270)	-	(37,907)
171	(2)	-	-	-
149,578	29,148	56,231	25,817	84,024
(1,115)	39,962	(8,082)	39,920	(7,777)
16,650	16,608	15,840	16,650	15,535
15,535	56,570	7,758	56,570	7,758

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים
המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
ל) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
תמורה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
מימוש (השקעה) פקדונות לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך שהוחזרו, נטו
הלוואות שהוחזרו (שניתנו) לשותפים
בעסקאות משותפות
מימוש (השקעה) בבטוחות סחירות, נטו
הלוואות לחברות מוחזקות שהוחזרו,
(שניתנו) נטו
השקעה בחברות ובשותפויות מוחזקות
מקדמה עבור רכישת נכס
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

ירידה ביתרת חברות קשורות ומוחזקות,
נטו
עליה (ירידה) ביתרת בעלי מניות
קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר
מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים
פירעון הלוואות וריבית לזמן ארוך
מתאגידים בנקאיים
גידול (קיטון) בהלוואות מבעלי זכויות
המיעוט בחברות מאוחדות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

(באלפי ש"ח)

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	30 ביוני		30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			

461	178	162	226	311
(23,422)	17,833	(32,835)	18,233	(32,245)
79	20	-	39	-
(249)	-	-	-	-
(1,322)	1,538	1,756	1,575	3,065
(261)	(58)	1	(106)	1
(24,157)	(8,089)	(8,033)	(8,164)	(13,335)
(104,777)	(29,081)	(12,024)	(54,671)	(33,253)
3,667	1,092	457	1,889	1,499
577	-	(76)	239	-
(20)	(78)	346	(132)	275
(149,424)	(16,645)	(50,246)	(40,872)	(73,682)

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים**

פחת והפחותות
הפסד (רווח) מבטוחות סחירות
עליה בעתודה לפיצויי פרישה, נטו
עליה בקופה לתשלום דמי מחלה
ריבית על יתרות חברות קשורות
ומוחזקות, נטו
ריבית והפרשי הצמדה שנוקפו לבעל
מניות
החלקים בתוצאות של חברות מוחזקות
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הפרש שווי בגין עסקאות עם בעל שליטה
הפרשי הצמדה ומימון בגין הפרשה
לתביעות
שיערוך השקעות בשותפויות בחו"ל

2,360	131	(1,518)	68	(1,823)
(27,438)	(1,321)	(1,359)	1,190	4,283
-	-	1	-	-
(65,497)	(5,076)	(17,885)	(9,169)	(28,578)
85	163	7,757	(1,789)	13,761
(1,715)	(4,216)	732	635	(1,976)
25,530	(421)	9,060	4,460	13,800
2,765	(670)	(159)	(688)	2
(63,910)	(11,410)	(3,371)	(5,293)	(531)
(213,334)	(28,055)	(53,617)	(46,165)	(74,213)

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה בנכסים פייננסיים לזמן ארוך
עליה במלאי מקרקעין לבניה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) במיסים נדחים
עליה (ירידה) במיסים שוטפים לקבל

-	-	-	-	(34,750)
(19,500)	-	-	-	-
(19,500)	-	-	-	(34,750)

**פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח
ב'**

רכישת נדל"ן להשקעה שלא במזומן
מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן
להשקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

(באלפי ש"ח)

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

חברת רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל בשנת 1985 וכתובתה הרשמית היא בירושלים, רחוב האומן 15. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. הקבוצה עוסקת בהשקעות בתחום הנדל"ן, יזום, השכרת מבנים והשקעה בחברות. ביום 9 במאי 2024 שינתה החברה את שמה ברשם החברות מ- "רמי לוי שווק השקמה בע"מ" לשמה הנוכחי. בעל השליטה בחברה הינו מר רמי לוי באמצעות חברת ר.ל השקמה החזקות בע"מ.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- (1) החברה/חברת האם - רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
- (2) הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה המצוינות ברשימה המצורפת.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- (5) הסדרים משותפים - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (6) צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS24.
- (7) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- (8) מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ג. מצב ביטחוני

החל מיום 7 באוקטובר 2023 מדינת ישראל ניהלה מלחמה ומבצעים ביטחוניים בחזיתות שונות, לרבות ברצועת עזה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"), בגזרה הצפונית בישראל, ובאיראן ("מבצע עם כלביא"). למצב הביטחוני במדינת ישראל עלולה להיות השפעה על מצב המשק בכלל, ועל ענף הנדל"ן והחברה בפרט. בלי לגרוע מכך, יצוין כי מרבית נכסי הקבוצה אינם מצויים בקווי העימות בצפון ובדרום הארץ. כמו כן, רבים מהנכסים המניבים של הקבוצה מושכרים לשוכרים שהמשיכו לפעול באופן רציף גם בתקופת המלחמה. למועד הדוח, המצב הביטחוני לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה כאשר הכנסותיה משוכרים נותרו ללא השפעה מהותית; ועל פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, כאשר הליכי התכנון והביצוע בפרויקטים אותם החברה מקדמת המשיכו כמתוכנן.

הנהלת החברה מעריכה כי אין באירועים אלה כדי להשפיע מהותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה או על תוצאות פעילות החברה לתקופת הדוח. עם זאת, החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות והשפעתן האפשרית על פעילותה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופת הביניים של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34- "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS 34").

המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות והוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הוודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים בעיקרם לאלו המדווחים בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024.

ג. המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המהותית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימושו בעריכת הדוחות הכספיים, פרט לזה המתואר להלן:

מיסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים

באור 3 - נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		יתרה ליום 1 בינואר
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		תוספות לתקופה
1,437,664	1,437,706	1,656,024	עליה בשווי הוגן
113,584	11,801	155,069	סיווג ממלאי לנדל"ן להשקעה
104,777	54,672	33,253	
-	-	3,864	
1,656,025	1,504,179	1,848,210	

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 4 - מכשירים פיננסיים

להלן שווים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
15,535	56,570	7,758
17,022	14,415	10,030
951	936	969
1,781	1,689	2,525
190,797	198,979	185,612
226,086	272,589	206,894
222	221	221
394,414	398,705	412,354

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות וחייבים
הלוואות
צדדים קשורים לזמן ארוך
הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח

הפסד:

השקעה בשותפויות בחו"ל
השקעה בחברות והלוואות
ניירות ערך סחירים

נכסים פיננסיים לא סחירים:

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

הלוואות מהמיעוט

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

355,305	275,762	377,676
5,450	3,576	19,211
196,111	122,722	249,784
17,454	17,453	17,454
92,056	119,712	137,132
666,376	539,225	801,257

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 5 - מיסים על ההכנסה

חישוב מיסים על ההכנסה בתקופת הדוח מתבסס על האומדן הטוב ביותר של הממוצע המשוקלל של שיעור מס ההכנסה החזוי לשנת הכספים המלאה. שיעור המס השנתי הממוצע הצפוי לקבוצה לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025 הינו 23%.

באור 6 - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי פעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM), לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי הינו מנכ"ל החברה.

בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי תחומי פעילות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר נדל"ן מניב - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, חברות בנות ושותפויות שההשקעה בהן מטופלת על בסיס השווי המאזני וכוללת איתור, ייזום, פיתוח, השכרה של שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.

מגזר ייזום לבניה - הפעילות כוללת בעיקר את פעילות החברה וחברות הבנות ברכישת מגרשים ברחבי הארץ ופיתוחם למגורים.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 6 - מגזרי פעילות - המשך

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני					
2025					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
48,756	(18,981)	1,678	4,050	62,009	הכנסות
35,963	(15,294)	787	1,464	49,006	רווח גולמי
33,253	(6,707)	-	-	39,960	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
69,216	(22,001)	787	1,464	88,966	תוצאות המגזר
(7,261)					הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
13,335					חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
15,776					הוצאות מימון, נטו
(15,870)					מיסים על ההכנסה
75,196					רווח נקי לשנה

ליום 30 ביוני					
2025					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
3,050,728	(1,208,806)	1,171,102	366,640	2,721,792	נכסי המגזר
937,358	(513,728)	13,925	296,774	1,140,387	התחייבויות המגזר

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 6 - מגזרי פעילות - המשך

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני					
2025					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
25,253	(9,911)	835	2,204	32,125	הכנסות
18,842	(6,726)	613	776	24,179	רווח גולמי
12,024	(5,924)	-	-	17,948	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
30,866	(12,650)	613	776	42,127	תוצאות המגזר
(3,899)					הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
8,033					חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
23,712					הוצאות מימון, נטו
(9,930)					מיסים על ההכנסה
48,782					רווח נקי לשנה

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 6 - מגזרי פעילות- המשך

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני					
2024					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
42,286	(18,284)	348	-	60,222	הכנסות
32,842	(14,930)	141	-	47,631	רווח גולמי
54,671	(3,385)	-	-	58,056	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
87,513	(18,315)	141	-	105,687	תוצאות המגזר
(6,712)					הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
8,153					חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(25,318)					הוצאות מימון, נטו
(6,310)					מיסים על ההכנסה
57,326					רווח נקי לשנה
ליום 30 ביוני					
2024					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
2,576,506	(1,233,024)	1,032,397	385,195	2,391,938	נכסי המגזר
643,361	(492,094)	67	218,004	917,384	התחייבויות המגזר

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 6 - מגזרי פעילות- המשך

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני					
2024					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
21,041	(9,698)	189	-	30,550	הכנסות
16,954	(6,879)	83	-	23,750	רווח גולמי
29,082	(1,861)	-	-	30,943	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
46,036	(8,740)	83	-	54,693	תוצאות המגזר
(2,217)					הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
8,078					חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(20,022)					הוצאות מימון, נטו
(537)					מיסים על ההכנסה
31,338					רווח נקי לשנה

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 6 - מגזרי פעילות - המשך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024					
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
120,235	-	734	(36,568)	84,401	הכנסות
96,886	-	302	(33,678)	63,510	רווח גולמי
128,158	-	-	(23,381)	104,777	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
225,044	-	302	(57,059)	168,287	תוצאות המגזר
			(11,563)		הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
			24,157		חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
			9,162		הוצאות מימון, נטו
			(31,534)		מיסים על ההכנסה
			158,509		רווח נקי לשנה

ליום 31 בדצמבר					
2024					
נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
2,398,992	449,624	915,941	(939,168)	2,825,389	נכסי המגזר
1,030,556	267,571	117	(509,530)	788,714	התחייבויות המגזר

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים (באלפי ש"ח)

באור 7 - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. בתקופת הדוח, החלה החברה בשיווק ובמכירת דירות בפרויקט "VISION". במהלך התקופה נמכרו 12 יחידות דיור, ובתקופה שלאחר תאריך המאזן נמכרו 3 יחידות דיור נוספות.
- ב. בתקופת הדוח השלימה החברה את רכישת מגרש מספר 508 באזור התעשייה מישור אדומים, מבעל השליטה בחברה בתמורה נטו של כ- 60 מליון ש"ח. העסקה בוצעה בהתאם להוראות הדין החלות על עסקאות עם בעל שליטה, ובכפוף לאישורים הנדרשים. למידע נוסף בנוגע לעסקה זו, ראה גם ביאור 29(א) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.
- ג. בתאריך 21 במאי 2025 השלימה החברה את רכישת 100% מהזכויות לפי הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) (בכפוף לאישור רמ"י מיום 12 בפברואר) למגרשים בחריש בשטח כולל של 15,327 מ"ר, בגוש 9257, חלקות 48, 53, 55 (מגרשים 405, 502 ו-504) בעלות של כ- 40 מליון ש"ח. הקרקע מיועדת לייעוד מסחרי ותעשייתי, והרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם לייעוד התכנוני.
- ד. בתאריך 9 ביוני 2025, חתמה חברה מאוחדת על הסכם לקידום פרויקט התחדשות עירונית ברחוב האחדות 2, 4, 6 בכפר סבא (גוש 7620, חלקות 249, 250, 251). במסגרת הפרויקט, צפויה הריסה של 42 יחידות דיור קיימות ובניית 155 יחידות דיור חדשות במקומן. נכון למועד הדוח, קיים רוב נדרש של בעלי הזכויות, והפרויקט עומד בתנאי הסף הנדרשים לצורך העברתו לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
- ה. בתאריך 6 ביולי 2025 השלימה החברה את רכישת 33.33% מהזכויות לפי הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) למגרש בערד בשטח כולל של 15,176 מ"ר, בגוש 10026401 חלקה 2, (מגרש 400) בעלות של כ- 27 מליון ש"ח (לפי 100% מהתמורה). הקרקע מיועדת לייעוד מסחרי ותעשייתי, והרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם לייעוד התכנוני.

באור 8 – הסכמים עם בעלי עניין, בעלי שליטה וקרוביהם

- א. ביום 26 באוגוסט 2025, נחתמו הסכמי העסקה עם בעלי השליטה וקרוביהם אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת הנפקת מניות החברה. להלן תאור עיקרי ההסכמים:

(1) עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר רמי לוי – יו"ר הדירקטוריון

- מר רמי לוי, בעל השליטה בחברה (להלן: "מר לוי"), מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ממועד הקמתה. למועד הדוח היה זכאי מר רמי לוי לשכר עבור עבודתו, בסכום חודשי קבוע (ברוטו) בסך של 75,625 ש"ח, ולתנאים נלווים. עם השלמת ההנפקה ייכנס לתוקפו הסכם חדש בין מר לוי לבין החברה, שיעמוד בתוקף לחמש שנים ממועד זה, בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה, והוא כולל את ההוראות המרכזיות הבאות, ובמסגרתן מר לוי יהיה זכאי לסוגי התגמול המפורטים במדיניות התגמול של החברה ביחס לתפקידו כיו"ר דירקטוריון פעיל (30% משרה), ובכללם התגמולים המפורטים להלן.
- א. תגמול קבוע: מר לוי יהיה זכאי לקבל שכר חודשי (ברוטו) בסך של 150,000 ש"ח (להלן: "התמורה החודשית").
- ב. נלווים והחזרי הוצאות: החברה תעמיד לרשותו של מר לוי תנאים נלווים סטנדרטיים לתגמול הקבוע וכן הטבות אחרות, לרבות: החזקת טלפון; ימי חופשה, הבראה ומחלה לפי חוק; קרן השתלמות; קרן פנסיה או ביטוח מנהלים; ביטוח אחריות מקצועית; ביטוחי בריאות וסקר תקופתי. כמו כן, החברה רשאית להשיב למר לוי הוצאות סבירות שהוציא במסגרת תפקידו, לרבות הוצאות בגין השתתפות בשיבות, הוצאות נסיעה לחו"ל, הוצאות אש"ל וכן הוצאות אירוח, וזאת כנגד הצגת קבלות, והכל בהתאם לנוהלי החברה.
- ג. מענק שנתי במזומן: מר לוי יהיה זכאי לקבל מענק שנתי בהתאם לעמידה ביעדים מדידים, עד 18 משכורות, כפי שנקבע במדיניות התגמול של החברה.
- ד. ביטוח, פטור שיפוי: בכפוף לכל דין, תבטח החברה את חברת הניהול ואת מר לוי בביטוח נושאי משרה ודירקטורים, והוא יהיה זכאי לכתב פטור ושיפוי כמקובל בחברה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים (באלפי ש"ח)

באור 8 – הסכמים עם בעלי עניין, בעלי שליטה וקרוביהם (המשך)

(1) עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר רמי לוי – יו"ר הדירקטוריון (המשך)

ה. תקופת ההתקשרות וסיומה: תוקף ההתקשרות בין הצדדים בהסכם הניהול החדש הינו לחמש שנים, החל מהמועד שבו תושלם ההנפקה על (להלן: "תקופת ההסכם"). בתום תקופת ההסכם הניהול תסתיים ההתקשרות בין הצדדים ללא צורך בהודעה מוקדמת, למעט אם תחודש בהתאם להוראות הדין. על אף האמור, כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות על פי הסכם הניהול קודם לתום תקופת ההסכם בכל עת, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב בת 6 חודשים (להלן: "תקופת ההודעה המוקדמת"). במקרה של סיום ההתקשרות כאמור, תשלם החברה למר לוי את התמורה החודשית ואת שאר התשלומים הנלווים כמפורט בהסכם הניהול עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת, לרבות מענק יחסי עבור התקופה שנותרה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת, ומר לוי יהיה חייב להמשיך ולהעמיד את שירותיו לחברה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת, אלא אם תותר החברה על כך.

מר לוי יהיה רשאי לכהן כנושא משרה בחברות ציבוריות או פרטיות בשליטתו (אשר אינן בשליטת החברה), לרבות כמנכ"ל רשת שיווק השקמה, מבלי שהדבר ייחשב כהפרה של ההתחייבות להעניק שירותים לחברה ולחברות בנות של החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר לוי בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה.

(2) עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר דניאל גרפילד – דירקטור, משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי

מר דניאל גרפילד (להלן: "מר גרפילד") מכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה החל משנת 2020. נכון להיום מר גרפילד מכהן כמשנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי. בהתאם להסכם שנחתם בין מר גרפילד לבין החברה, זכאי מר גרפילד בתמורה לשירותיו לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 17,600 ש"ח, ולתנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב, קרן השתלמות וכיוצא בזה). עם השלמת ההנפקה, ייבנס לתקופה הסכם חדש בין מר גרפילד לחברה, שעיקריו כוללים את התנאים הבאים: מר גרפילד ימונה לתפקיד משנה למנכ"ל החברה, בשכר קבוע (ברוטו) של 120,000 ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן יהיה זכאי לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. בנוסף, בכפוף להשלמת ההנפקה זכאי מר גרפילד לקבל כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בשווי שנתי של 1.5 מ' ש"ח, לתקופה של שלוש שנים (ובסה"כ 4.5 מיליון ש"ח) לפני נוסחת Black and Scholes, במחיר מימוש הדומה למחיר המניה כפי שייקבע בהנפקה. תקופת כתבי האופציה תהיה 4 שנים ממועד ההענק. כתבי האופציה יובשלו במנות שוות, בכפוף לתקופות חסימה. מספר כתבי האופציה המקסימלי שיונפק למר גרפילד הינו 268,053. החברה תדווח בדיווח מיידי על מחיר המימוש הסופי בהתאם לתוצאות ההנפקה, ובכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מ-30 אגורות למניה. יתר תנאי כתבי האופציה יהיו כמפורט במדיניות התגמול של החברה (לרבות אפשרות למנגנון "מימוש נטו"). כמו כן יהיה זכאי מר גרפילד להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר גרפילד בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. כמו כן יכהן מר גרפילד כדירקטור בחברה (ללא תגמול נוסף).

(3) עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של גב' שיר גרפילד – מנהלת מחלקת שיווק

גב' שיר גרפילד, בתם של רמי ועדינה לוי, מועסקת בחברה החל משנת 2019 בתפקידי שיווק. בהתאם להסכם שנחתם בין גב' גרפילד לבין החברה, זכאית גב' גרפילד בתמורה לשירותיה לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 21,652 ש"ח, ולתנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב, קרן השתלמות וכיוצא בזה). החל ממועד ההנפקה, תועסק שיר בחברה בתפקיד סמנכ"לית שיווק בתנאי תגמול הכוללים: שכר ברוטו בשכר קבוע (ברוטו) של 90,000 ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן תהיה זכאית לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן תהיה זכאית גב' גרפילד להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את גב' גרפילד בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמה ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לה כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

(באלפי ש"ח)

באור 8 – הסכמים עם בעלי עניין, בעלי שליטה וקרוביהם (המשך)

- (4) עיקרי תנאי כהונתה והעסקתה של גב' רינת טנג' – מנהלת תחום מלונאות
גב' רינת טנג', בתם של רמי ועדינה לוי, מועסקת בחברה החל משנת 2013, נכון למועד הדוח מכהנת כמנהלת תחום המלונאות. בהתאם להסכם שנחתם בין גב' טנג' לבין החברה, זכאית גב' טנג' בתמורה לשירותיה לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 21,859 ש"ח, ולתנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב, קרן השתלמות וכיוצא בזה). החל ממועד ההנפקה, תמשיך רינת לכהן בתפקיד זה, בהיקף של 60% משרה, בתנאי תגמול הכוללים: שכר ברוטו בשכר קבוע (ברוטו) של 80,000 ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן תהיה זכאית לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן תהיה זכאית גב' טנג' להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה.
- (5) עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר שחר טנג' – מנהל נכסים
מר שחר טנג', חתנם של רמי ועדינה לוי (נשוי לרינת טנג'), מועסק בחברה החל משנת 2016 בתפקיד מנהל נכסים. בהתאם להסכם שנחתם בין מר טנג' לבין החברה, זכאי מר טנג' בתמורה לשירותיו לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 22,995 ש"ח, ולתנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב, קרן השתלמות וכיוצא בזה). החל ממועד ההנפקה, ימשיך שחר להיות מועסק בחברה בתפקיד זה בתנאי תגמול הכוללים: שכר ברוטו בשכר קבוע (ברוטו) של 80,000 ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן יהיה זכאי לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן יהיה זכאי מר טנג' להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה.
- (6) עיקרי תנאי כהונתה והעסקתה של גב' רחל שמעוני – מנהלת אדמיניסטרטיבית
גב' רחל שמעוני, אחותו של רמי לוי, מועסקת בחברה החל משנת 2025 בתפקיד מנהלת אדמיניסטרטיבית. החל ממועד ההנפקה, תמשיך גב' שמעוני להיות מועסקת באותו התפקיד, בתנאי תגמול הכוללים שכר ברוטו של 20 אלפי ש"ח ותנאים נלווים (לרבות תנאים סוציאליים).
- (7) עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר אופיר אטיאס – סגן יו"ר הדירקטוריון
מר אופיר אטיאס, חתנם של רמי ועדינה לוי יכהן בהיקף משרה של כ-30%, בתפקיד סגן יו"ר דירקטוריון, בתנאי תגמול הכוללים: דמי ניהול המשקפים שכר קבוע (ברוטו) של 80,000 ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב בגילום מלא, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן יהיה זכאי לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן יהיה זכאי מר אטיאס להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר אטיאס בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה.
- (8) עיקרי תנאי כהונתה והעסקתה של גב' עדינה לוי – גזברית ראשית
גב' עדינה לוי (רעייתו של רמי לוי) תכהן ב-50% בתפקיד גזברית ראשית, בתנאי תגמול הכוללים: שכר ברוטו בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת נלווים (לרבות תנאים סוציאליים), מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. כמו כן תהיה זכאית גב' לוי להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את גב' לוי בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמה ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

(באלפי ש"ח)

באור 8 – הסכמים עם בעלי עניין, בעלי שליטה וקרוביהם (המשך)

(9) עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר יעקב לוי – סמנכ"ל נכסים

מר יעקב לוי, בנם של רמי ועדינה לוי יכהן בתפקיד סמנכ"ל נכסים, בתנאי תגמול הכוללים: שכר קבוע (ברוטו) של 120,000 אלפי ש"ח כולל תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב, קרן השתלמות וכיוצא בזה); וכן יהיה זכאי לקבל מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. בנוסף, בכפוף להשלמת ההנפקה זכאי מר לוי לקבל כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בשווי שנתי של 1.5 מ' ש"ח, לתקופה של שלוש שנים (ובסה"כ 4.5 מיליון ש"ח) לפני נוסחת Black and Scholes, במחיר מימוש הדומה למחיר המניה כפי שייקבע בהנפקה. תקופת כתבי האופציה תהיה 4 שנים ממועד ההענקה. כתבי האופציה יבשילו במנות שוות, בכפוף לתקופות חסימה. מספר כתבי האופציה המקסימלי שיונפק למר לוי הינו 268,053. החברה תדווח בדיווח מיידי על מחיר המימוש הסופי בהתאם לתוצאות ההנפקה, ובכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מ-30 אגורות למניה. יתר תנאי כתבי האופציה יהיו כמפורט במדיניות התגמול של החברה (לרבות אפשרות למנגנון "מימוש נטו"). כמו כן יהיה זכאי מר לוי להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר לוי בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור מקובל ביחס לנושאי משרה בחברה.

ב. התקשרות נמשכת בתמורה שונה

בהמשך לאמור בסעיף א' לעיל, להלן השלכות ההסכמים על תוצאות החברה אילו ההסכמים היו בתוקף למפרע בתקופות הדיווח המפורטות להלן (פרופורמה):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		
לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר			30 ביוני			30 ביוני		
2022	2023	2024	2024	2025	2024	2025	2024	2025
44,961	107,851	158,509	31,338	48,782	57,326	75,196	רווח נקי כפי שדווח	
796	1,071	1,431	619	738	1,203	1,459	עלויות שכר בעלי שליטה לפי הסכמים קודמים	
19,205	22,515	22,580	5,873	5,063	11,745	10,126	עלויות שכר בעלי שליטה לפי הסכמים חדשים	
(18,409)	(21,444)	(21,148)	(5,254)	(4,325)	(10,542)	(8,667)		
1,000	1,000	1,000	250	250	500	500	הכנסות דמי ניהול מחברה קשורה לפי הסכמים קודמים	
500	500	500	125	125	250	250	הכנסות דמי ניהול מחברה קשורה לפי הסכמים חדשים	
(500)	(500)	(500)	(125)	(125)	(250)	(250)		
4,349	5,047	4,979	1,237	1,024	2,482	2,051	השפעת המס	
30,401	90,954	141,840	27,196	45,355	49,016	68,330	רווח לתקופה פרופורמה	

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 8 – הסכמים עם בעלי עניין, בעלי שליטה וקרוביהם (המשך)

ג. התקשרות עם מנכ"ל החברה

ביום 26 באוגוסט 2025, נחתם עדכון להסכם ההעסקה עם מר מרדכי (מוטי) חזן, מנכ"ל החברה המותנה בהנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב, להלן עיקרי התנאים:

מר מוטי חזן (להלן: "מר חזן") מכהן כמנכ"ל החברה החל משנת 2016. בהתאם להסכם שנחתם בין מר חזן לבין החברה, זכאי מר חזן בתמורה לשירותיו לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 32,600 ש"ח, ולדמי ניהול חודשיים בסך של 25,000 ש"ח, לצד תנאים נלווים (תנאים סוציאליים, רכב, קרן השתלמות וכיוצא בזה), בגין כהונתו בהיקף משרה של 90%.

עם השלמת ההנפקה ייכנס לתוקפו הסכם חדש בין מר חזן לבין החברה שעיקריו כוללים את התנאים הבאים: שכר ברוטו חודשי של 120,000 ש"ח הוצאות ותשלומים נלווים (לרבות תנאים סוציאליים, רכב מגולם, קרן השתלמות וכיוצא בזה); ומענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בסכום של עד 6 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הינם כפי שקבוע במדיניות התגמול. בנוסף, בכפוף להשלמת ההנפקה זכאי מר חזן לקבל כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בשווי שנתי של 1.5 מ' ש"ח, לתקופה של שלוש שנים (ובסה"כ 4.5 מיליון ש"ח) לפי נוסחת Black and Scholes, במחיר מימוש הדומה למחיר המניה כפי שייקבע בהנפקה. תקופת כתבי האופציה תהיה 4 שנים ממועד ההענקה. כתבי האופציה יבשילו במנות שוות, בכפוף לתקופות חסימה. מספר כתבי האופציה המקסימלי שיונפק למר חזן הינו 268,053. החברה תדווח בדיווח מיידי על מחיר המימוש הסופי בהתאם לתוצאות ההנפקה, ובכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מ-30 אגורות למניה. יתר תנאי כתבי האופציה יהיו כמפורט במדיניות התגמול של החברה (לרבות אפשרות למנגנון "מימוש נטו"). כמו כן, יהיה זכאי מר חזן להטבות ולתגמולים נוספים כמפורט במדיניות התגמול של החברה, לפי שיקול דעת החברה. כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר חזן בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן העניקה לו כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקר

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תוכן העניינים

4-5.....	תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה.
6-7.....	תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה.
8-7.....	תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה.
9.....	מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד.....

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 348 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 13 מיליוני ש"ח וכ- 8 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 26 באוגוסט 2025

זיו האפט
רואי חשבון

בן דוד שלי קופ ושות'
רואי חשבון

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה
(שקלים חדשים)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		באור	
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
13,847	53,589	7,132		נכסים שוטפים
148,196	105,871	185,603		מזומנים ושווי מזומנים
3,453	4,072	4,977		השקעות לזמן קצר
22,180	8,369	7,204		לקוחות
-	1,169	-		חייבים ויתרות חובה
210,067	175,604	225,085		מיסים שוטפים לקבל
397,743	348,674	430,001		מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה
23,763	3,913	5,008		נכסים שאינם שוטפים
961,551	960,495	992,321		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
20,330	20,446	20,054		השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
3,246	1,641	2,352		נכסים פיננסיים לזמן ארוך
1,322,817	1,195,502	1,491,921		רכוש קבוע, נטו
2,331,707	2,181,997	2,511,656		נדל"ן להשקעה
2,729,450	2,530,671	2,941,657		

נועם דורון	מרדכי חזן	רמי לוי	26 באוגוסט 2025
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה
(שקלים חדשים)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		באור
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
309,170	275,762	322,385	
4,622	3,218	16,583	
189,267	117,288	242,405	
2,147	-	2,147	
505,206	396,268	583,520	

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
מיסים שוטפים לשלם

91	51	91
92,055	119,712	137,132
7,728	9,231	7,728
80,200	62,309	92,551
180,074	191,303	237,502

התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות בשל סיום יחסי
עובד ומעביד, נטו
הלוואות מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
הפרשה בגין תביעות
מיסים נדחים על ההכנסה

1	1	1
135,701	133,923	137,200
188,230	188,230	188,230
1,720,238	1,620,946	1,795,204
2,044,170	1,943,100	2,120,635
2,729,450	2,530,671	2,941,657

הון מיוחס לבעלי מניות

החברה

הון המניות
קרנות הון
שטר הון
עודפים

נועם דורון
סמנכ"ל כספים

מרדכי חזן
מנכ"ל

רמי לוי
יו"ר הדירקטוריון

26 באוגוסט 2025

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

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

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה
(שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				באור
					<u>הכנסות:</u>
69,645	17,351	18,861	34,948	36,430	הכנסות מנדל"ן מניב
-	-	1,463	-	2,689	הכנסות ממכירת דירות
69,645	17,351	20,324	34,948	39,119	
18,227	3,574	4,308	8,384	8,449	עלות ההכנסות
-	-	948	-	1,717	עלות הדירות שנמכרו
51,418	13,777	15,068	26,564	28,953	רווח גולמי
75,237	21,822	8,450	40,304	24,169	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(375)	(68)	(334)	(130)	(1,070)	פרסום וקידום מכירות
(7,865)	(2,027)	(2,586)	(3,898)	(4,502)	הוצאות הנהלה וכלליות
59,721	15,158	12,806	30,643	23,561	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(2,544)	58	(198)	(2,438)	(198)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
175,592	48,720	33,206	91,045	70,913	רווח תפעולי
2,036	(19,666)	24,670	(33,038)	17,635	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
177,628	29,054	57,876	58,007	88,548	רווח לפני מיסים על ההכנסה
22,900	(1,334)	9,324	2,571	13,582	מיסים על ההכנסה
<u>154,728</u>	<u>30,388</u>	<u>48,552</u>	<u>55,436</u>	<u>74,966</u>	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה

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

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
154,728	30,388	48,552	55,436	74,966
(193,705)	(26,965)	(47,204)	(46,941)	(67,225)
(38,977)	3,423	1,348	8,495	7,741
(103,329)	(2,692)	(56,175)	(9,242)	(89,739)
-	-	198	-	296
278	6	-	287	(1)
3,399	(2)	2	2,387	1
(10,114)	(105)	10,267	(1,716)	10,267
17,279	17,970	(5,142)	17,949	(5,162)
(2,992)	(8,040)	(7,645)	(36,800)	(4,987)
(1,008)	-	-	-	-
(380)	-	-	-	-
(96,867)	7,137	(58,495)	(27,135)	(89,325)
85,018	18,661	18,389	17,997	23,465
3,400	(627)	387	(1,291)	(6,888)
49,030	(17,744)	12,233	26,215	27,198
(3,864)	26,879	22,200	14,468	69,000
1,267	-	(3,271)	-	(37,906)
134,851	27,169	49,938	57,389	74,869
(993)	37,729	(7,209)	38,749	(6,715)
14,840	15,860	14,341	14,840	13,847
13,847	53,589	7,132	53,589	7,132

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
מימוש (השקעה) פקדונות לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך שהוחזרו (שניתנו),
נטו
הלוואות שניתנו לשותפים בעסקאות משותפות
מימוש (השקעה) בניירות ערך סחירים,
נטו
הלוואות לחברות מוחזקות שניתנו, נטו
השקעה בחברות ובשותפויות מוחזקות
מקדמה עבור רכישת נכס
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימוש
לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

עליה ביתרת חברות קשורות ומוחזקות,
נטו
עליה (ירידה) ביתרת בעלי מניות
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר
מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים
(פירעון) הלוואות וריבית לזמן ארוך
מתאגידים בנקאיים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
190	47	50	90	99
(23,422)	17,833	(32,835)	18,233	(32,245)
79	20	-	39	-
(249)	-	-	-	-
6,477	750	1,617	9,220	2,507
(261)	(58)	1	(106)	1
(59,722)	(15,158)	(12,940)	(30,643)	(23,695)
(75,237)	(21,822)	(8,449)	(40,304)	(24,169)
3,667	1,093	457	1,889	1,499
577	-	(76)	239	-
(20)	(78)	346	(132)	275
(147,921)	(17,373)	(51,829)	(41,475)	(75,728)
2,173	(223)	(1,080)	1,554	(1,524)
(27,906)	(218)	515	595	5,687
(40,597)	(3,272)	(10,446)	(6,134)	(17,409)
(395)	283	6,349	(1,799)	11,961
(1,214)	(4,105)	553	(630)	(2,563)
19,170	(2,010)	8,884	1,279	12,351
2,985	(47)	(150)	(331)	-
(45,784)	(9,592)	4,625	(5,466)	8,503
(193,705)	(26,965)	(47,204)	(46,941)	(67,225)
-	-	-	-	(34,750)
(19,500)	-	-	-	-
(19,500)	-	-	-	(34,750)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות
הפסד (רווח) מבטוחות סחירות
ירידה בעתודה לפיצוי פרישה, נטו
עליה בקופה לתשלום דמי מחלה
ריבית על יתרות חברות קשורות
ומוחזקות, נטו
ריבית והפרשי הצמדה שנזקפו לבעל
מניות
החלקים בתוצאות של חברות מוחזקות
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הפרש שווי בגין עסקאות עם בעל שליטה
הפרשי הצמדה ומימון בגין הפרשה
לתביעות
שיערוך השקעות בשותפויות בחו"ל

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה במלאי מקרקעין לבניה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
ירידה בזכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) במיסים נדחים
עליה (ירידה) במיסים שוטפים

פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח ב'

רכישת נדל"ן להשקעה שלא במזומן
מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד

באור 1 - כללי
א. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025 (להלן "הדוחות הביניים המאוחדים").

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים ומוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן- תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27- "דוחות כספיים נפרדים" בפרט, ואף אינו מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34- "דיווח כספי לתקופות ביניים".

ב. הגדרות

למעט אם נאמר אחרת כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת דוחות הביניים המאוחדים.

- (1) החברה - רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ.
- (2) חברות מוחזקות- חברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (3) המידע הכספי הנפרד- מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד, לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- (4) דוחות הביניים המאוחדים - הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025.

ג. השפעת המצב הביטחוני

החל מיום 7 באוקטובר 2023 מדינת ישראל ניהלה מלחמה ומבצעים ביטחוניים בחזיתות שונות, לרבות ברצועת עזה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"), בגזרה הצפונית בישראל, ובאיראן ("מבצע עם כלביא"). למצב הביטחוני במדינת ישראל עלולה להיות השפעה על מצב המשק בכלל, ועל ענף הנדל"ן והחברה בפרט. בלי לגרוע מכך, יצוין כי מרבית נכסי הקבוצה אינם מצויים בקווי העימות בצפון ובדרום הארץ. כמו כן, רבים מהנכסים המניבים של הקבוצה מושכרים לשוכרים שהמשיכו לפעול באופן רציף גם בתקופת המלחמה. למועד הדוח, המצב הביטחוני לא השפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה כאשר הכנסותיה משוכרים נותרו ללא השפעה מהותית; ועל פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, כאשר הליכי התכנון והביצוע בפרויקטים אותם החברה מקדמת המשיכו כמתוכנן.

הנהלת החברה מעריכה כי אין באירועים אלה כדי להשפיע מהותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה או על תוצאות פעילות החברה לתקופת הדוח. עם זאת, החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות והשפעתן האפשרית על פעילותה.

ד. המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המהותית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד, הינם עקביים עם אלו ששימושו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2024, פרט לזה המתואר להלן:

מיסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים

ירושלים, 27 באוגוסט 2025

לכבוד

הדירקטוריון של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מחודש אוגוסט 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף שבנדון:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 06 ביולי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 06 ביולי 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

בכבוד רב,

בן דוד שלוי קופ ושות'

רואי חשבון

ירושלים, 11 בנובמבר 2025

לכבוד

הדירקטוריון של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתיקון תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מחודש אוגוסט 2025 המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף שבנדון:

3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 06 ביולי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.
4. דוח רואה החשבון המבקר מיום 06 ביולי 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

בכבוד רב,

בן דוד שלוי קופ ושות'

רואי חשבון

27 באוגוסט 2025

לכבוד

הדירקטוריון של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מחודש אוגוסט 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף שבנדון:

1. דוח רואה חשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 דצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח סקירה שד רואה חשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על המידע הכספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
5. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2025 על המידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
6. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

11 בנובמבר 2025

לכבוד

הדירקטוריון של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתיקון תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מחודש אוגוסט 2025 המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף שבנדון:

1. דוח רואה חשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 דצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח סקירה שך רואה חשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על המידע הכספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
5. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2025 על המידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
6. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

נספח ג'

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף")

ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (אשר נחתמו ביום 26.8.2025) ועד למועד פרסום התשקיף להשלמה ותשקיף המדף לא אירעו בחברה אירועים מהותיים, כמשמעותם בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח האירועים, למעט:

(-) ביום 27.8.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בעין של 7 נכסי נדל"ן, אשר רשומים בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 בסכום כולל של כ-69,313 אלפי ש. החלוקה כאמור בוצעה משיקולי מס לאור תיקון מס' 277 בסעיף 1 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4.1 לתשקיף.

נועם דורון סמנכ"ל כספים	מוטי חזן מנכ"ל	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון
-----------------------------------	--------------------------	------------------------------------

תאריך אישור דוח האירועים: 27.8.2025

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף")

ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (אשר נחתמו ביום 26.8.2025) ועד למועד פרסום התשקיף להשלמה ותשקיף המדף לא אירעו בחברה אירועים מהותיים, כמשמעותם בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח האירועים, למעט:

(-) ביום 27.8.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בעין של 7 נכסי נדל"ן, אשר רשומים בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 בסכום כולל של כ-69,313 אלפי ש"ח. החלוקה כאמור בוצעה משיקולי מס לאור תיקון מס' 277 בסעיף 1 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4.1 לתשקיף.

(-) ביום 29.8.2025 פירסמה החברה תשקיף להשלמה של הנפקה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של החברה.

נועם דורון סמנכ"ל כספים	מוטי חזן מנכ"ל	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון
-----------------------------------	--------------------------	------------------------------------

תאריך אישור דוח האירועים: 11.11.2025

פרק 10 – פרטים נוספים

10.1. חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



מגדל המוזיאון, ברקוביץ 4, תל-אביב 6423806 • ט. 03.7770111 • פ. 03.7770101 • ebnlaw.co.il

28 באוגוסט 2025

לכבוד

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ ("החברה")

מרחוב האומן 15

ירושלים

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף מיום 28 באוגוסט 2025 ("התשקיף")

לבקשתכם, הרינו להתייחס לתשקיף ולאשר כדלקמן:

הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ולניירות הערך הקיימים בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.

הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתשקיף.

הרינו לאשר את הסכמתנו כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

מוטי ימין, עו"ד יונתן חיימי-ארנרייך, עו"ד

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות'

11 בנובמבר 2025

לכבוד

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ ("החברה")

מרחוב האומן 15

ירושלים

ג.א.ג.,

הנדון: תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף מיום 28 באוגוסט 2025 ("תיקון התשקיף")

לבקשתכם, הרינו להתייחס לתשקיף ולאשר כדלקמן:
הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים (כהגדרתן בתיקון התשקיף) על פי תיקון התשקיף ולניירות הערך הקיימים בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.
הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתיקון התשקיף.
לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתיקון התשקיף.
הרינו לאשר את הסכמתנו כי חוות דעתנו זו תיכלל בתיקון התשקיף.

בכבוד רב,

יונתן חיימי-ארנרייך, עו"ד

מוטי ימין, עו"ד

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות'

10.2. חוות דעת רואה חשבון

לחוות דעת רואי החשבון המבקרים של החברה, ראו פרק 9 לתשקיף.

10.3. הערכת שווי

לא מצורפות לתשקיף זה הערכות שווי.

10.4. הוצאות ועמלות בקשר להצעה

לפרטים בדבר ההוצאות הכרוכות בהנפקה על פי תשקיף זה, ראו סעיף 5.1 בפרק 5 לתשקיף זה.

בנוסף, בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף זה, ואולם תוספת האגרה בגין ניירות ערך שיוצעו (ככל שיוצעו) על פי תשקיף המדף, תשולם בעד ניירות הערך המוצעים בסמוך לאחר מועד פרסום דוחות הצעת מדף, בסכומים ובמועדים הקבועים בתקנות כאמור.

10.5. הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלה שלא בתמורה למזומנים.

10.6. עיון במסמכים

העתק מתשקיף זה וכן עותק של דוח, חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בתשקיף זה עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה בכתובת האומן 15 ירושלים, בשעות העבודה הרגילות. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף זה ובדוחות שפרסמה החברה, באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בכתובת: <http://maya.tase.co.il/>.

פרק 11 – חתימות

11.1. החברה:

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

11.2. הדירקטורים:

רמי לוי

אופיר אטיאס

אסף אובספלד

דניאלה אברמזון

דניאל גרפילד
