רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

("החברה")

27 בנובמבר 2025

<u>תיקון לתשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של החברה, בהתאם לסעיף 25א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968</u>

בהתאם להוראות סעיף 25א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"), מתכבדת החברה להודיע כי התשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של החברה, שפורסם ביום 29 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065238), כפי שתוקן ביום 12 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-086562) ותיקון לו מיום 27 בנובמבר 2025 ("**התשקיף**"), יתוקן כמפורט להלן ("**תיקון שני לתשקיף**"):

פרק	סעיף	מהות השינוי
כריכה		בראש הכריכה יתווסף המשפט הבא: "תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף, שפרסמה החברה ביום 28 באוגוסט 2025, כפי שתוקן ביום 12 בנובמבר 2025 ותיקון לו מיום 27 בנובמבר 2025, בהתאם לסעיף 25א(א) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968." בעמוד 3 בפסקה השלישית בשורה השישית לאחר המשפט שמסתיים במילים "כולל של 69,313 אלפי ₪" יתווסף המשפט "בנוסף, ביום 24 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בעין של נכס נדל"ן נוסף, אשר רשום בדוחות הכספיים של חברה כלולה של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 בשווי הוגן בסך של 11.25 מיליון ₪ (חלק החברה), ומנגד רשומים עליו מיסים נדחים בסך 1.9 מיליון ₪ (חלק החברה)." במקום המילה "החלוקה" תבוא המילה "החלוקות".
פרק 6	סעיף 6.4	לאחר המשפט שמסתיים במילים "כולל של 69,313 אלפי ₪" יתווסף המשפט "בנוסף, ביום 24 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בעין של נכס נדל"ן נוסף, אשר רשום בדוחות הכספיים של חברה כלולה של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 בשווי הוגן בסך של 11.25 מיליון ₪ (חלק החברה), ומנגד רשומים עליו מיסים נדחים בסך 1.9 מיליון ₪ (חלק החברה)." במקום המילה "החלוקה" תבוא המילה "החלוקות".
דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני 2025	סעיף 4.5	יימחק סעיף 4.5 <u>"תמצית נתוני רבעון 3</u>

		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 מיליוני ש"ח ו-30.6 מיליוני 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 מיליוני ש"ח וכ-23.4 מילינוי 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."**
דוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025		לאחר דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני 2025 יתווסף דוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025, אשר מצורף כ**נספח א'** לתיקון זה.
פרק 8	נספח ד' - מדיניות תגמול	בסעיף 3.9 בשורה הראשונה לאחר המילים "כגון שערוכי" תתווספנה המילים "נדל"ן, שערוכים בתיק ניירות ערך".
פרק 9	סעיף 9.1	לאחר הדוחות המאוחדים והסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2025 יתווספו הדוחות המאוחדים והסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, המצורפים כ**נספח ב'** לתיקון זה.
	סעיף 9.2	לאחר מכתבי ההסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר ביחס לדוחות הכספיים המפורטים בסעיף 9.2 שצורפו לתשקיף ולתיקון התשקיף מיום 12 בנובמבר 2025, יתווספו מכתבי הסכמה בקשר לתיקון התשקיף, המצורפים כ**נספח ג'** לתיקון זה.
	סעיף 9.3	לאחר דוח האירועים של החברה שצורף לתשקיף ולתיקון התשקיף מיום 12 בנובמבר 2025, יתווסף דוח אירועים עדכני, המצורף כ**נספח ד'** לתיקון זו.
פרק 10	סעיף 10.1	לאחר חוות דעת עורכי הדין, תתווסף חוות דעת נוספת של עורכי דין בקשר לתיקון התשקיף, המצורפת כ**נספח ה'** לתיקון זו.

<u>נספחים לתיקון התשקיף</u>:

נספח א'	דוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025
נספח ב'	הדוחות המאוחדים והסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025
נספח ג'	מכתבי הסכמה בקשר עם תיקון התשקיף
נספח ד'	דוח אירועים עדכני
נספח ה'	חוות דעת נוספת של עורכי דין בקשר עם תיקון התשקיף

למעט האמור לעיל, לא יחול כל שינוי בתשקיף.

תאריך תיקון התשקיף: 27 בנובמבר 2025

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים (להלן: "**הרבעון השלישי**"), ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 להעריכן 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 בספטמבר 2025 וכן סעיף 6.2 לתשקיף זה.

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 בייעודי נדל"ן שונים. יעדי החברה ארוכי הטווח הינם להמשיך לפתח, לנהל, ליזום ולהרחיב את פעילותה העסקית, בהקמה וניהול נכסים בייעודי 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. <u>התפתחויות מהותיות בתקופת הדוח</u>

<u>מצב ביטחוני</u> – לניתוח המצב הביטחוני, לרבות השפעות "מלחמת חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" על פעילות החברה במהלך התקופה בת 9 חודשים בין יום 1.1.2025 ועד ליום 30.9.2025, ראו סעיף 6.6.1 בפרק 6 לתשקיף ההנפקה לראשונה. בתמצית יצוין, כי 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. עוד יצוין, כי לאחר תאריך הדוח, בתחילת חודש אוקטובר 2025, הופסקה הלחימה ברצועת עזה, כחלק מהסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס.

<u>מצב מאקרו-כלכלי ומגמות ענפיות</u> – לניתוח מדדים מאקרו-כלכליים ומגמות ענפיות, והשפעתם האפשרית על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6.2 בפרק 6 לתשקיף ההנפקה לראשונה.

במהלך תקופת הדוח חלו עדכונים ושינויים בסביבה המאקרו-כלכלית, כדלקמן: בימים 7 ביולי 2025, 20 באוגוסט 2025 ו-29 בספטמבר 2025, החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להותיר את הריבית ברמה של 4.5%.[1] מדד המחירים לצרכן עלה בתקופת הדוח בשיעור מצטבר של 2.7%, וברבעון השלישי בשיעור של 0.5%.[2] מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים עלה בתקופת הדוח בשיעור מצטבר של 4.1%, וברבעון השלישי בשיעור של 1.6%.[3]

ככלל, סביבת ריבית גבוהה ועלייה במדדי תשומות הבנייה, עלולים להשפיע במידה מסוימת על עלויות המימון והבנייה של החברה בפרויקטים היזמיים שאותם החברה מקדמת, אף שיצוין כי יחס המינוף של החברה (מסך המאזן), העומד נכון ליום 30.9.2025 על 26% (כולל חו"ז בעלים והלוואת מיעוט) ו-18% (לא כולל חו"ז בעלים והלוואת מיעוט), הינו 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.

<u>תחום הנדל"ן להשקעה</u> – נכון ליום 30.9.2025, תחום פעילות זה כולל 20 נכסי נדל"ן מניב המוחזקים במישרין על ידי החברה או על ידי חברות בנות (מאוחדות 100%) בהיקף כולל של 88.7 אלפי מ"ר בנוי (החברה מחזיקה בכלל הנכסים באופן מלא);[4] ו-25 נכסי נדל"ן להשקעה שהינם נדל"ן להשקעה בהקמה או עתודות קרקע בהיקף כולל של 224 אלפי מ"ר זכויות בנויות (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 צפויות (חלקה היחסי של החברה).

במהלך הרבעון השלישי 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 30.9.2025, עומד על סך של 1,851,606 אלפי ש"ח.

---

[1] בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניטרית מיום 7.7.2025. בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניטרית מיום 20.8.2025. בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניטרית מיום 29 בספטמבר 2025.

[2] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדדי המחירים לצרכן ספטמבר 2025.

[3] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד מחירי תשומות ספטמבר 2025.

[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.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 חל שיפור מסוים בתוצאות הפעילות (במונחי הכנסות, רווחים ו-NOI מהפעילות). תוצאות מדדי תפעול הנכסים המרכזיים נותרו יציבות (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 שערוך 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 בתקופת הדוח עמד על כ-71,330 אלפי ש"ח, לעומת כ-64,223 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ליום 30.9.2025, שיעור התפוסה של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות) שאינם בהקמה או עתודות קרקע הינו ללא שינוי מהותי ביחס לתקופות קודמות (למעט שיעורי התפוסה בנכסי התעשייה והלוגיסטיקה שגדלו באופן מהותי, מ-30% בשנת 2023, ל-87% נכון ליום 30.9.2025). בתקופת הדוח חתמה וחידשה החברה מספר הסכמי שכירות עם שוכרים, לרבות בנכסים בקניון עטרות, גוש עציון, פרדס חנה ועוד.

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.

לעדכון בדבר נתונים המתייחסים לנכסי נדל"ן להשקעה המוגדרים כ"מהותיים מאוד" ראה סעיף 6.7.29 בפרק 6 לתשקיף זה.

תחום הנדל"ן היזמי – במהלך הרבעון השלישי 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 חריגים, אירועים חד פעמיים, אירועים מיוחדים אחרים, הנפקות, חלוקת דיבידנד וכיו"ב

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.

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-9 חודשים שהסתיימו ביום		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-12 חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)	96,990	90,909	34,981	30,687	120,235	123,625	108,838
רווחים/ הפסדים משערוכים (מאוחד וחברות כלולות)	85,944	106,017	45,985	47,961	128,158	73,871	122,629
רווחי הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)	162,736	179,541	73,891	75,923	225,043	173,016	214,012
NOI[6] מנכסים זהים (Same Property – (NOI (מאוחד / חלק התאגיד)	51,398	45,774	18,825	14,168	61,476	62,751	60,893
NOI מאוחד	51,900	45,774	19,328	14,168	61,476	62,751	60,893
סה"כ NOI (מאוחד / חלק התאגיד וחברות כלולות)	76,533	70,726	28,667	24,190	95,153	96,077	92,850

צפי התפתחות NOI לתקופות עתידיות, לרבות חברות כלולות:

2025	2026	2027	2028	2029	2030
104,315	115,701	130,687	163,475	205,769	222,960

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.

[6] "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.

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, 2024, 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)						
	לתקופה שהסתיימה ביום		לרבעון שהסתיים ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
	30.9.25	30.9.24	30.9.25	30.9.24	31.12.24	31.12.23	31.12.22
רווח נקי (מאוחד)	164,173	120,071	88,977	62,745	158,511	107,851	44,961
נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית	5,185	220	1,654	220	-	-	-
פחת והפחתות	505	341	201	116	462	499	250
רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(66,066)	(85,106)	(32,813)	(30,435)	(104,777)	(62,890)	(68,217)
רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירת פעילות	-	-	-	-	-	-	-
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות	-	-	-	-	-	-	-
הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36	-	-	-	-	-	-	-
רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים	(74,092)	(727)	(41,850)	(18,960)	(23,422)	28,615	161,708
עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד	-	-	-	-	-	-	-
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	26,582	9,007	12,826	4,579	25,423	5,621	(30,548)
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	(14,720)	(4,281)	(10,753)	(3,757)	(5,952)	(28,263)	(39,892)
התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	30	48	22	7	80	43	27
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	**41,597**	**39,573**	**18,264**	**14,514**	**50,325**	**51,476**	**68,289**
נטרול פעילות הייזום והפיתוח (נדל"ן בהקמה)	-	-	-	-	-	-	-
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות (*)	198	2,408	396	(272)	2,544	2,100	(590)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	-
הוצאות/הכנסות בגין	779	100	211	233	(195)	(605)	(2,411)

	FFO לתקופה של רבעון או שנה, באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)						
	לתקופה שהסתיימה ביום		לרבעון שהסתיים ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
	30.9.25	30.9.24	30.9.25	30.9.24	31.12.24	31.12.23	31.12.22
הפרשי שער							
הוצאות / הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב	-	-	-	-	-	-	-
התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מההתאמות לעיל	(225)	(577)	(140)	9	(540)	(344)	690
FFO לפי גישת ההנהלה(**)	**42,350**	**41,504**	**18,731**	**14,484**	**52,134**	**52,627**	**65,978**
התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	-	-	-	-	-	-	-
FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה	**42,350**	**41,504**	**18,731**	**14,484**	**52,134**	**52,627**	**65,978**

(*) 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 ₪; 2023 - 3,761 אלפי ₪; 2024 - 3,667 אלפי ₪; רבעון 3 2024 - 933 אלפי ₪; ורבעון 3 2025 - 1,167 אלפי ₪. **ככל שמוסיפים התאמה זו, נתוני ה-FFO בגישת הנהלת החברה הינם כדלקמן** - 2022 - 66,452 אלפי ₪; 2023 - 56,389 אלפי ₪; 2024 - 55,800 אלפי ₪; רבעון 3 2024 - 15,418 אלפי ₪; ורבעון 3 2025 - 19,898 אלפי ₪.

(***) התאמת הזכויות שאינן מקנות שליטה, אינה כוללת בתוכה רווחי שערוך ומיסים נדחים בגינם. רווחי השערוך 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 ההנפקה לראשונה.

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 30.9.2025**	**ליום 30.6.2025**	**ליום 31.12.2024**
סך נדל"ן להשקעה (כולל חברות כלולות)	2,677,451	2,579,353	2,375,113
סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע	1,778	1,778	1,778
בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות	947,810	868,733	767,505
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	144,577	142,440	139,647
סך הכל שווי נכסי השקעה מניב	1,583,286	1,566,402	1,466,182
NOI	102,044	97,646	95,153
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE)	6.45%	6.23%	6.49%

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, 30.9.2024, ו-30.9.2025 (באלפי ש"ח):

	30.9.2025 (לא מבוקר)	30.9.2024 (לא מבוקר)	31.12.2024 (מבוקר)	31.12.2023 (מבוקר)	הסברי הדירקטוריון
נכסים שוטפים	665,520	482,156	532,969	450,814	עיקר הגידול בנכסים בתקופת הדוח נובע מהשקעות שבוצעו בסך כ-51 מיליון ש"ח בסעיף מלאי מקרקעין (מתוכם 26 מיליון ש"ח ברבעון השלישי), המשקף את פעילות החברה בתחום הנדל"ן לבנייה למגורים, וכן גידול בתיק ניירות ערך בעיקר בשל רווחי שערוך של כ-74 מליוני ש"ח (מתוכם כ-42 מיליון ש"ח ברבעון השלישי).
נדל"ן להשקעה	1,851,606	1,561,724	1,656,025	1,437,664	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מרכישות של קרקעות ונדל"ן להשקעה, השקעה בנדל"ן מניב, נדל"ן בהקמה וקרקעות בסך של 126 מיליון ₪, נטו ((מתוכם כ-42 מיליון ש"ח ברבעון השלישי), וכן מעליית ערך נדל"ן להשקעה של כ-66 מיליון ש"ח (מתוכו כ-33 מיליון ש"ח ברבעון השלישי). עליית הערך ברבעון השלישי נובעת בין השאר מהנכסים הבאים: קניון עטרות (שערוך של כ-4 מיליון ש"ח) - בשל חתימה על הסכמי שכירות חדשים; פרדס חנה (שערוך של כ-4.4 מיליון ש"ח) - התקדמות משמעותית בעבודות התאמה של שוכר ושיפור תנאי שכירות; עכו (שערוך של כ-7 מיליון ש"ח) - תנאים מסחריים אשר סוכמו בפרויקט הנדון, אישור שהתקבל מאדר' הפרויקט המבוסס על החלטת הוועדה המקומית כי ניתן לנצל באופן מיידי ללא כל מגבלה תוספת של כ-10 אלף מ"ר (בהתאם לתב"ע בתוקף); דרך בית לחם (שערוך של כ-4.1 מיליון ש"ח) - חתימה על הסכם שיתוף בין השותפים במושע.
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	402,785	276,975	355,305	256,097	עיקר הגידול בשנת 2024 ובתקופת הדוח נובע מקבלת אשראי למימון פרויקט "ויז'ן" (שער דרום) בסך של כ-124 מיליון ₪ (מתוכם 15 מיליון ש"ח ברבעון השלישי).
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בניכוי חלויות שוטפות	177,337	92,607	92,056	130,321	עיקר הגידול בתקופת הדוח לעומת שנת 2024 בהלוואות לז"א נובעת מקבלת הלוואה ברבעון השלישי של כ-50 מיליון ש"ח וכן מסיווג לז"א של הלוואה שהוצגה לזמן קצר וכן קבלת הלוואה חדשה שהוצגה לז"א.
זכאים	259,268	139,807	197,788	106,166	עיקר הגידול בשנת 2024 ובתקופת הדוח נובע מגידול ביתרת חברות קשורות ובעל שליטה (רובו ברבעון הראשון).
מיסים נדחים	126,618	93,736	110,565	85,035	עיקר הגידול בהתחייבויות מיסים נדחים בתקופת הדוח מושפע באופן ישיר מעליית ערך נדל"ן להשקעה כמצוין לעיל, וכן מעליית הערך של תיק ניירות הערך

	30.9.2025 (לא מבוקר)	30.9.2024 (לא מבוקר)	31.12.2024 (מבוקר)	31.12.2023 (מבוקר)	הסברי הדירקטוריון
סך כל ההון	2,143,014	1,997,190	2,036,677	1,874,499	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מגידול ביתרת העודפים בסך כ-104 מיליון ₪ (מתוכם כ-29 מיליון ש"ח ברבעון השלישי) וכן בניכוי דיבידנד בעין של כ-60 מיליון ש"ח אשר בוצע משיקולי מס.
סך המאזן	**3,152,210**	**2,648,077**	**2,825,389**	**2,484,005**	עיקר הגידול בתקופת הדוח נבע מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה, כמפורט לעיל.

4.2. <u>דוחות רווח והפסד</u>

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות הרווח וההפסד של החברה לתקופה של שלושה חודשים ו-תשעה חודשים שהסתיימו בימים 30.9.2024 ו-30.9.2025 (באלפי ש"ח):

	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום:		לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום:		לשנה שנסתיימה ביום:	הסברי הדירקטוריון
	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024	
הכנסות						
הכנסות משכירות	24,011	20,303	65,505	60,243	79,334	הגידול נובע מעדכוני הסכמים, גידול בפדיונות, הצמדה למדד וכן פתיחת הנכס באופקים.
הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה	6,012	-	10,062	-	-	הגידול נובע מכך שהחברה החלה במכירת דירות בפרויקט "ויז'ן" בתקופת הדוח.
עלייה נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	32,813	30,435	66,066	85,106	104,777	עליית הערך ברבעון השלישי נובעת בין השאר מהנכסים הבאים: קניון עטרות (שערוך של כ-4 מיליון ש"ח) - בשל חתימה על הסכמי שכירות חדשים; פרדס חנה (שערוך של כ-4.4 מיליון ש"ח) - התקדמות משמעותית בעבודות התאמה של שוכר ושיפור תנאי שכירות; עכו (שערוך של כ-7 מיליון ש"ח) - תנאים מסחריים אשר סוכמו בפרויקט הנדון, אישור שהתקבל מאדר' הפרויקט המבוסס על החלטת הוועדה המקומית כי ניתן לנצל באופן מיידי ללא כל מגבלה תוספת של כ-10 אלף מ"ר (בהתאם לתב"ע בתוקף); דרך בית לחם (שערוך של כ-4.1 מיליון ש"ח) - חתימה על הסכם שיתוף בין השותפים במושע.

	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום:		לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום:		לשנה שנסתיימה ביום:	הסברי הדירקטוריון
	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024	
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו	16,814	9,436	30,149	17,589	24,157	הגידול נובע ממשיכת רווחי אקוויטי גבוהים יותר בעיקר מחברה כלולה "מגה אור רמי לוי".
הכנסות ממכירת חשמל ואחרות	1,403	1,410	2,937	3,408	4,333	
הכנסות ממכירת חשמל סולארי	1,210	224	2,888	572	734	עיקר הגידול בתקופת הדוח וברבעון השלישי נובע מגידול בפעילות החברה המוחזקת העוסקת בתחום האנרגיה הירוקה ואשר החלה את פעילותה בסוף שנת 2024.
סה"כ הכנסות	**82,263**	**61,808**	**177,607**	**166,918**	**213,335**	
אחזקת נכסים ומבנים	6,362	5,863	16,690	15,375	20,891	
עלות דירות שנמכרו	3,893	-	6,479	-	-	הגידול נובע מכך שהחברה הכירה בעלויות מכירת דירות ויז'ן במקביל להכרה בהכנסות
מכירה ושיווק	925	259	2,735	538	820	הגידול נובע בעיקר מעלויות שיווק פרויקט "ויז'ן" המוכרות בסעיף מכירה ושיווק ולא לפי התקדמות הבניה, וכן בהוצאות בגין חברה מוחזקת העוסקת בתחום ההתחדשות העירונית ואשר הרחיבה את פעילותה בתקופה.
הנהלה וכלליות	3,136	2,320	8,268	6,247	8,199	הגידול נובע מהוצאות שכר של חברה מאוחדת בתחום התחדשות עירונית, חברה בתחום האנרגיה, עדכוני שכר והוצאות יעוץ מקצועי.
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	-	(31)	198	2,407	2,544	הקיטון נובע מכך שבתקופה המקבילה הייתה לחברה הוצאה חד פעמית לתיקון נזק של שוכר.
סה"כ הוצאות ועלויות	**14,316**	**8,411**	**34,370**	**24,567**	**32,454**	
רווח מפעולות	**67,947**	**53,397**	**142,786**	**142,351**	**180,881**	
הוצאות מימון	6,957	4,094	25,433	14,299	17,955	הגידול בהוצאות המימון נובע מגידול בהוצאות הריבית בגין הלוואה מחברת האם וכן בשל הפסקת היוון עלויות אשראי בגין פרויקט "ויז'ן" שכן ניתנו היתרים שלא היו בתקופה המקבילה.

	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום:		לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום:		לשנה שנסתיימה ביום:	הסברי הדירקטוריון
	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024	
הכנסות מימון	(42,483)	(19,053)	(76,735)	(3,940)	(27,117)	עיקר הגידול נובע מהכנסות בגין שערוך תיק ניירות ערך בסך של 42 מליון ₪ בעוד שבתקופה המקבילה השערוך היא כ-0.7 מיליון ₪.
הוצאות מימון, נטו	**(35,526)**	**(14,959)**	**(51,302)**	**10,359**	**(9,162)**	
רווח לפני מס	**103,473**	**68,356**	**194,789**	**131,992**	**190,043**	
מיסים על ההכנסה	(14,496)	(5,611)	(30,366)	(11,921)	(31,532)	הגידול במיסים הנדחים נובע בעיקר משערוך בתיק ניירות ערך ונדל"ן להשקעה
זכויות שאינן מקנות שליטה	16	(959)	(214)	(2,849)	(3,783)	
רווח נקי לתקופה (מיוחס 100% לבעלים)	**88,993**	**61,786**	**163,959**	**117,222**	**154,728**	

4.3. <u>דוחות תזרימי מזומנים</u>

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות תזרימי המזומנים של החברה לתקופות של שלושה חודשים ותשעה חודשים שהסתיימו בימים 31.12.2024, 30.9.2024 ו-30.9.2025 (באלפי ש"ח):

	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום:		לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום:		לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024	
	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024		הסברי הדירקטוריון
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(9,329)	9,608	(8,346)	20,780	(54,825)	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת משתנים בעיקר כתוצאה מהשקעות במלאי דירות בהקמה.
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(29,369)	(11,674)	(122,154)	(8,731)	(95,867)	הגידול לתשעה חודשים בשנת 2025 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מרכישות ומהשקעות בנדל"ן מניב בסך של כ-147 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	64,829	(13,834)	148,853	11,971	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. השינוי העיקרי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025 נובע מקבלת הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר בסכום כולל של כ-77 מיליון ש"ח.

4.4. <u>ניתוח נזילות ומצב מימוני</u>

נכון ליום 30.9.2025, ההון החוזר של החברה הינו שלילי (14,448) אלפי ש"ח (נכסים שוטפים בסך של 665,520 אלפי ש"ח, לעומת התחייבויות שוטפות בסך של 679,968 אלפי ש"ח); הדבר נובע בעיקר מהצגת החו"ז מול החברה האם והבעלים לזמן קצר, וכן תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025 שלילי (9,329 אלפי ש"ח). עם זאת, יחס המינוף של החברה (מסך המאזן) מאשראי מתאגידים בנקאיים (כולל חו"ז בעלים והלוואת מיעוט) עומד על 26%. 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(ג1) 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 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 בעלי 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 יש מורשי חתימה עצמאיים – מר רמי לוי וגב' עדינה לוי.

12. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025.

13. <u>פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות</u>

לפרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, על הערכת השווי המהותיות ליום 31 בדצמבר 2024, ליום 31 במרץ 2025, וליום 30 ביוני 2025, ביחס לנכסים קניון עטרות, קניון רמי לוי מודיעין + (מרכז עינב) ושער דרום, ראו סעיפים 6.8.4, 6.8.5 ו-6.8.6 בפרק 6 לתשקיף זה.

יצוין, כי נכון ליום 30 בספטמבר 2025, הערכת השווי שבוצעה לנכס קניון רמי לוי מודיעין + (מרכז עינב) אינה מהותית; וכי חל שינוי בסיווג של נכס קניון רמי לוי מודיעין + (מרכז עינב) בהתאם למבחנים הקבועים בטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, מנכס מהותי מאוד, לנכס מהותי. לפרטים נוספים אודות נכס זה והערכת השווי ביחס אליו ראו סעיף 6.7.29.1 לתשקיף זה.

14. <u>גילוי בנוגע למעריכי שווי מהותיים מאוד</u>

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**").[7] לפרטים בקשר עם מעריכי השווי המהותיים מאוד ראו סעיף 6.8.9 בפרק 6 לתשקיף זה.

[7] עמדת סגל משפטית 30-105: "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 בספטמבר 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 של החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 30 בספטמבר 2025, ראו דוח מצבת התחייבויות המצורף כ**נספח א'** לדוח זה.

_____	_____
מר רמי לוי	מר מוטי חזן
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל החברה

תאריך: 24 בנובמבר 2025.

נספח א' – מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון, נכון ליום 30 בספטמבר 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):

	תשלומי קרן					תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	אירו	דולר	אחר		
שנה ראשונה	-	344,738	-	-	-	7,902	**352,640**
שנה שנייה	-	53,220	-	-	-	10,505	**63,725**
שנה שלישית	-	15,176	-	-	-	7,376	**22,552**
שנה רביעית	-	15,069	-	-	-	5,787	**20,856**
שנה חמישית ואילך	-	83,924	-	-	-	8,002	**91,926**
סה"כ	**-**	**512,127**	**-**	**-**	**-**	**39,572**	**551,699**

ג. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל – למועד התשקיף, לחברה אין אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל.

ד. טבלת סיכום לטבלאות א'-ב': סך אשראי בנקאי וחוץ-בנקאי על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן					תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	אירו	דולר	אחר		
שנה ראשונה	-	344,738	-	-	-	7,902	**352,640**
שנה שנייה	-	53,220	-	-	-	10,505	**63,725**
שנה שלישית	-	15,176	-	-	-	7,376	**22,552**
שנה רביעית	-	15,069	-	-	-	5,787	**20,856**
שנה חמישית ואילך	-	83,924	-	-	-	8,002	**91,926**
סה"כ	**-**	**512,127**	**-**	**-**	**-**	**39,572**	**551,699**

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):

	תשלומי קרן					תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	אירו	דולר	אחר		
שנה ראשונה	-	64,137	-	-	-	961	**65,098**
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	**-**
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	**-**
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	**-**
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	**-**
סה"כ	**-**	**64,137**	**-**	**-**	**-**	**961**	**65,098**

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): 250,837 אלפי ש"ח.
2. מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד (באלפי ש"ח): 253,249 אלפי ש"ח.

נספח ב' - הדוחות המאוחדים והסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד

תוכן העניינים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות.....3

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי.....4-5

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל.....6

דוחות תמציתיים מאוחדים מאוחדים על השינויים בהון.....7-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים.....10-11

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.....12-24

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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 ומיידיים), 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- 354 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 22 מיליון ש"ח וכ- 9 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה 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 "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 מחווים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 24 בנובמבר 2025

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

info@dbsk.co.il www.dbsk.co.il
סניף רמת גן - רחוב תובל 40, מגדל ספיר, מתחם הבורסה, רמת גן
Ramat Gan Branch - 40 Toval St., Sapir Building , Diamond Exchange Area
Tel: 972-3-725-5555 | Fax: 972-3-575-5055 | Zip: 5252247 | P.O. box: 82
סניף ירושלים - רחוב כנפי נשרים 35, בנין נשרים, ירושלים
Jerusalem Branch - 35 Knafei Nesharim St., Nesharim Tower, Givat Shaul
Tel: 972-2-500-555 | Fax: 972-2-500-5500 | Zip: 9546438 | P.O. box: 34457

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
(באלפי ש"ח)

	באור	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים		33,889	40,670	15,536
השקעות לזמן קצר		219,581	125,457	148,196
לקוחות		4,812	5,391	4,509
חייבים ויתרות חובה		14,507	12,284	22,592
מיסים שוטפים לקבל		254	352	211
מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה		392,477	298,002	341,926
		665,520	**482,156**	**532,970**
נכסים שאינם שוטפים				
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך		5,173	3,945	23,763
נכסים פיננסיים לזמן ארוך		17,013	21,137	21,083
השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות		604,722	574,042	584,927
רכוש קבוע, נטו		8,176	5,073	6,622
נדל"ן להשקעה	3	1,851,606	1,561,724	1,656,024
		2,486,690	**2,165,921**	**2,292,419**
		3,152,210	**2,648,077**	**2,825,389**

24 בנובמבר 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון	מרדכי חזן מנכ"ל	נועם דורון סמנכ"ל כספים

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)

	באור	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		בלתי מבוקר		מבוקר
התחייבויות שוטפות				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים		402,786	276,975	355,305
ספקים ונותני שירותים		14,751	20,252	5,450
זכאים ויתרות זכות		259,268	139,807	197,788
מיסים שוטפים לשלם		3,163	755	2,277
		679,968	**437,789**	**560,820**
התחייבויות שאינן שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים		194,791	110,060	109,510
התחייבות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו		91	71	91
הפרשה בגין תביעות		7,728	9,231	7,728
מיסים נדחים על ההכנסה	5	126,618	93,736	110,565
		329,228	**213,098**	**227,894**
הון				
הון המניות		1	1	1
קרנות הון		138,366	134,654	135,701
שטר הון		188,230	188,230	188,230
עודפים		1,823,696	1,682,732	1,720,236
סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה		2,150,293	2,005,617	2,044,168
זכויות שאינן מקנות שליטה		(7,279)	(8,427)	(7,493)
		2,143,014	**1,997,190**	**2,036,675**
		3,152,210	**2,648,077**	**2,825,389**

24 בנובמבר 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון	מרדכי חזן מנכ"ל	נועם דורון סמנכ"ל כספים

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)

		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2025	2024	2025	2024	2024
	באור	בלתי מבוקר				מבוקר
הכנסות:						
הכנסות מנדל"ן מניב		71,330	64,223	26,624	21,937	84,401
הכנסות ממכירת דירות		10,062	-	6,012	-	-
		81,392	64,223	32,636	21,937	84,401
עלות ההכנסות		(16,690)	(15,375)	(6,362)	(5,863)	(20,891)
עלות הדירות שנמכרו		(6,479)	-	(3,893)	-	-
רווח גולמי		58,223	48,848	22,381	16,074	63,510
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה		66,066	85,106	32,813	30,435	104,777
פרסום וקידום מכירות		(2,735)	(538)	(925)	(259)	(820)
הנהלה וכלליות		(8,268)	(6,247)	(3,136)	(2,320)	(8,199)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות		30,149	17,589	16,814	9,436	24,157
הוצאות אחרות		(217)	(2,569)	-	(10)	(2,770)
הכנסות אחרות		19	162	-	41	226
רווח תפעולי		143,237	142,351	67,947	53,397	180,881
הכנסות (הוצאות) מימון:						
הוצאות מימון		(25,433)	(14,299)	(6,957)	14,139	(17,955)
הכנסות מימון		76,735	3,940	42,483	820	27,117
		51,302	(10,359)	35,526	14,959	9,162
רווח לפני מיסים על ההכנסה		194,539	131,992	103,473	68,356	190,043
מיסים על ההכנסה	5	(30,366)	(11,921)	(14,496)	(5,611)	(31,534)
רווח כולל לתקופה		164,173	120,071	88,977	62,745	158,509
מיוחס ל:						
בעלי המניות של החברה		163,959	117,222	88,993	61,786	154,726
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		214	2,849	(16)	959	3,783
		164,173	**120,071**	**88,977**	**62,745**	**158,509**
רווח בסיסי ל-1 מניה בת 0.00001 ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה בש"ח:		2.39	1.71	1.30	0.91	2.25

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר
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
יתרה ליום 1 בינואר 2025	1	7,901	127,800	188,230	1,720,236	2,044,168	(7,493)	2,036,675
קרן הון	-	2,665	-	-	-	2,665	-	2,665
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	163,959	163,959	214	164,173
דיבידנד בעין (ראה באור 7ו')	-	-	-	-	(60,499)	(60,499)	-	(60,499)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	**1**	**10,566**	**127,800**	**188,230**	**1,823,696**	**2,150,293**	**(7,279)**	**2,143,014**

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר
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
יתרה ליום 1 בינואר 2024	1	4,234	127,800	188,230	1,565,510	1,885,775	(11,276)	1,874,499
קרן הון	-	2,620	-	-	-	2,620	-	2,620
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	117,222	117,222	2,849	120,071
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	**1**	**6,854**	**127,800**	**188,230**	**1,682,732**	**2,005,617**	**(8,427)**	**1,997,190**

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 בספטמבר
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
יתרה ליום 1 ביולי 2025	1	9,399	127,800	188,230	1,795,202	2,120,632	(7,263)	2,113,369
קרן הון	-	1,167	-	-	-	1,167	-	1,167
רווח כולל לתקופה (הפסד)	-	-	-	-	88,993	88,993	(16)	88,977
דיבידנד בעין (ראה באור 7ו')	-	-	-	-	(60,499)	(60,499)	-	(60,499)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	**1**	**10,566**	**127,800**	**188,230**	**1,823,696**	**2,150,293**	**(7,279)**	**2,143,014**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר
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
יתרה ליום 1 ביולי 2024	1	6,123	127,800	188,230	1,620,946	1,943,100	(9,386)	1,933,714
קרן הון	-	731	-	-	-	731	-	731
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	61,786	61,786	959	62,745
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	**1**	**6,854**	**127,800**	**188,230**	**1,682,732**	**2,005,617**	**(8,427)**	**1,997,190**

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							
	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
יתרה ליום 1 בינואר 2024	1	4,234	127,800	188,230	1,565,510	1,885,775	(11,276)	1,874,499
קרן הון	-	3,667	-	-	-	3,667	-	3,667
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	154,726	154,726	3,783	158,509
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**1**	**7,901**	**127,800**	**188,230**	**1,720,236**	**2,044,168**	**(7,493)**	**2,036,675**

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)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר				מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	164,173	120,071	88,977	62,745	158,509
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'	(172,519)	(99,291)	(98,306)	(53,137)	(213,334)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(8,346)**	**20,780**	**(9,329)**	**9,608**	**(54,825)**
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	(146,691)	(39,110)	(41,768)	(27,164)	(115,408)
תמורה בגין מכירת נדל"ן להשקעה	413	-	117	-	-
מימוש (השקעה) פקדונות לזמן ארוך	(116)	287	(115)	-	278
הלוואות לזמן ארוך שהוחזרו, (שניתנו) נטו	(1,799)	2,430	(1,800)	3	2,354
הלוואות (שנתנו) שהתקבלו לשותפים בעסקאות משותפות	8,848	(2,053)	(1,419)	(337)	(10,114)
מימוש (השקעה) בטוחות סחירות, נטו	2,707	17,688	7,869	(625)	17,644
הלוואות לחברות מוחזקות שהוחזרו, נטו	12,234	12,027	5,497	16,449	10,767
השקעה בחברות ובשותפויות מוחזקות	-	-	-	-	(1,008)
מימוש נכסים פיננסיים לזמן ארוך	2,250	-	2,250	-	-
מקדמה עבור רכישת נכס	-	-	-	-	(380)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(122,154)**	**(8,731)**	**(29,369)**	**(11,674)**	**(95,867)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
ירידה (עליה) ביתרת חברות קשורות ומוחזקות, נטו	22,811	30,392	(653)	12,396	85,018
עליה (ירידה) ביתרת בעלי מניות	(6,720)	(1,585)	167	(339)	3,446
קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	62,274	(6,239)	25,920	1,214	59,744
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	119,750	31,155	50,750	31,155	30,859
פירעון הלוואות וריבית לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(49,262)	(41,752)	(11,355)	(58,260)	(29,660)
גידול בהלוואות מבעלי זכויות המיעוט בחברות מאוחדות	-	-	-	-	171
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**148,853**	**11,971**	**64,829**	**(13,834)**	**149,578**
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	18,353	24,020	26,131	(15,900)	(1,114)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	15,536	16,650	7,758	56,570	16,650
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**33,889**	**40,670**	**33,889**	**40,670**	**15,536**

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר				מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
פחת והפחתות	520	341	209	115	461
רווח מבטוחות סחירות	(74,092)	(727)	(41,847)	(18,960)	(23,422)
עליה בעתודה לפיצויי פרישה, נטו	-	59	-	20	79
עליה בקופה לתשלום דמי מחלה	-	-	-	-	(249)
ריבית על יתרות חברות קשורות ומוחזקות, נטו	3,976	(993)	911	(2,568)	(1,322)
ריבית והפרשי הצמדה שנזקפו לבעל מניות	1	(175)	-	(69)	(261)
החלקים בתוצאות של חברות מוחזקות	(30,149)	(17,589)	(16,814)	(9,436)	(24,157)
עליית ערך נדל"ן להשקעה	(66,066)	(85,106)	(32,813)	(30,435)	(104,777)
הפרש שווי בגין עסקאות עם בעל שליטה	2,665	2,620	1,166	731	3,667
הפרשי הצמדה ומימון בגין הפרשה לתביעות	-	239	-	-	577
שיערוך השקעות בשותפויות בחו"ל	315	(83)	40	49	(20)
	(162,830)	**(101,414)**	**(89,148)**	**(60,553)**	**(149,424)**
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
ירידה (עליה) בלקוחות	(303)	1,478	1,520	1,410	2,360
עליה בחייבים ויתרות חובה	(1,166)	(1,694)	(5,449)	(2,884)	(27,438)
ירידה בנכסים פיננסיים לזמן ארוך	-	130	-	130	-
עליה במלאי מקרקעין לבניה	(54,415)	(21,573)	(25,837)	(12,404)	(65,497)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	9,301	14,887	(4,460)	16,676	85
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	9,522	(908)	11,498	(1,543)	(1,715)
עליה במיסים נדחים	26,529	8,701	12,729	4,241	25,530
עליה במיסים שוטפים לקבל	843	1,102	841	1,790	2,765
	(9,689)	**2,123**	**(9,158)**	**7,416**	**(63,910)**
	(172,519)	**(99,291)**	**(98,306)**	**(53,137)**	**(213,334)**
פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח ב'					
רכישת נדל"ן להשקעה שלא במזומן	(34,750)	-	-	-	-
מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(19,500)
חלוקת דיבידנד בעין - נדל"ן להשקעה, נטו ממס (ראה ביאור 7ו')	(60,499)	-	-	-	-
גריעת השקעות שלא במזומן	(4,725)	-	-	-	-
	(99,974)	-	-	-	(19,500)

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 בספטמבר 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.

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 בספטמבר 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 מדיניותה החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות 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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
יתרה ליום 1 בינואר	1,656,024	1,437,663	1,437,663
תוספות השנה (1)	196,627	38,955	113,584
גריעות השנה (2)	(70,975)	-	-
עליה בשווי הוגן	66,066	85,106	104,777
סיווג ממלאי לנדל"ן להשקעה	3,864	-	-
	1,851,606	**1,561,724**	**1,656,024**

(1) ראה ביאור 7ב', ג' ו- ה'.
(2) ראה ביאור 7 ו'.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 4 - מכשירים פיננסיים והשקעה בחברות מוחזקות

א. להלן שווים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות:

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד:			
ניירות ערך סחירים (רמה 1)	219,360	125,236	147,974
השקעה בחברות ללא השפעה מהותית (רמה 3)	14,235	16,485	16,485
השקעה בשותפויות בחו"ל (רמה 3)	-	3,710	3,647
ניירות ערך לא סחירים (רמה 3)	221	221	222
	233,816	145,652	168,328

לגבי יתר המכשירים הפיננסיים שהחברה מחזיקה, ערכם בספרים שווה או קרוב לשווי הוגן.

ב. חברות מוחזקות

חלק החברה ברווח חברה כלולה "מגה אור רמי לוי בע"מ" לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, היה 20,409 אלפי ש"ח ו- 8,477 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר				
	2025				
	נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
הכנסות	96,990	10,062	2,888	(28,548)	81,392
רווח גולמי	76,792	3,583	1,640	(23,792)	58,223
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו	85,944	-	-	(19,878)	66,066
תוצאות המגזר	162,736	3,583	1,640	(43,670)	124,289
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים					(11,201)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות					30,149
הכנסות מימון, נטו					51,302
מיסים על ההכנסה					(30,366)
רווח נקי לתקופה					164,173

	ליום 30 בספטמבר				
	2025				
	נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
נכסי המגזר	2,657,866	504,282	1,135,088	(1,145,026)	3,152,210
התחייבויות המגזר	1,197,619	338,155	372	(526,950)	1,009,196

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 בספטמבר				
	2025				
	נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
הכנסות	34,981	6,012	1,210	(9,567)	32,636
רווח גולמי	27,906	2,119	853	(8,497)	22,381
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו	45,985	-	-	(13,172)	32,813
תוצאות המגזר	73,891	2,119	853	(21,669)	55,194
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים					(4,061)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות					16,814
הכנסות מימון, נטו					35,526
מיסים על ההכנסה					(14,496)
רווח נקי לתקופה					88,977

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מאוחד
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
(באלפי ש"ח)

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר				
	2024				
	נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
הכנסות	90,909	-	572	(27,258)	64,223
רווח גולמי	73,524	-	275	(24,951)	48,848
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו	106,017	-	-	(20,911)	85,106
תוצאות המגזר	179,541	-	275	(45,862)	133,954
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים					(10,374)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות					17,589
הוצאות מימון, נטו					(10,359)
מיסים על ההכנסה					(11,921)
רווח נקי לתקופה					120,071

	ליום 30 בספטמבר				
	2024				
	נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
נכסי המגזר	2,261,242	399,992	1,041,772	(1,054,929)	2,648,077
התחייבויות המגזר	928,868	220,256	74	(498,311)	650,887

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 בספטמבר				
	2024				
	נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
הכנסות	30,687	-	224	(8,974)	21,937
רווח גולמי	25,962	-	134	(10,022)	16,074
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו	47,961	-	-	(17,526)	30,435
תוצאות המגזר	73,923	-	134	(27,548)	46,509
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים					(3,663)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות					9,436
הכנסות מימון, נטו					14,959
מיסים על ההכנסה					(5,611)
רווח נקי לתקופה					62,745

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
הכנסות	120,235	-	734	(36,868)	84,401
רווח גולמי	96,886	-	302	(33,678)	63,510
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו	128,158	-	-	(23,381)	104,777
תוצאות המגזר	225,044	-	302	(57,059)	168,287
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים					(11,563)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות					24,157
הכנסות מימון, נטו					9,162
מיסים על ההכנסה					(31,534)
רווח נקי לשנה					158,509

	ליום 31 בדצמבר				
	2024				
	נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
נכסי המגזר	2,398,992	449,624	915,941	(939,168)	2,825,389
התחייבויות המגזר	1,030,556	267,571	117	(509,530)	788,714

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 19 יחידות דיור, ובתקופה שלאחר תאריך המאזן נמכרו שתי 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.

ו. במהלך הרבעון השלישי, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בעין של 7 נכסי נדל"ן, אשר למועד הדוח שווים ההוגן עמד על סכום כולל של 70,975 אלפי ש"ח והמס הנדחה בגינם הינו 10,476 אלפי ש"ח. החלוקה כאמור בוצעה משיקולי מס לאור תיקון מס' 277 בסעיף 1 לחוק התייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ד-2024.
לאחר תאריך הדוח, ביום 24 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה על חלוקה של דיבידנד בעין של נכס נדל"ן נוסף, אשר למועד הדוח רשום בחברה כלולה בשוויו ההוגן בסך של 11,250 אלפי ש"ח (חלק החברה) ומנגד רשומים על נכס זה מיסים נדחים בסך 1,900 אלפי ש"ח (חלק החברה).

ז. ביום 29.8.2025 פרסמה החברה תשקיף להשלמה בגדרו הציעה את מניותיה לראשונה לציבור (IPO) וכן תשקיף מדף (לרבות תיקונים). בכוונת החברה להנפיק מניות על סמך תשקיף זה. אין וודאות באשר להשלמת ההנפקה ותוצאותיה.

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:
מר לוי יעניק שירותים כיו"ר דירקטוריון פעיל (30% משרה) בחברה, באמצעות חברה פרטית שבבעלותו.
לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין מר לוי.

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)

במסגרת השירותים שיסופקו על ידי מר לוי, הוא יבצע תפקידים ופרויקטים שייקבעו מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה במסגרת תפקידו זה, לרבות הענקת שירותיו לחברות בנות של החברה (להלן: "השירותים").
מר לוי יהיה זכאי לסוגי התגמול המפורטים במדיניות התגמול של החברה ביחס לתפקידו כיו"ר דירקטוריון פעיל, 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 בישיבות, 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.
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 הסכם 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 תוותר 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 – 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, 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, 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 ההענקה. כתבי האופציה יובשלו במנות שוות, בכפוף לתקופות חסימה. 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.

באור 8 – הסכמים עם בעלי עניין, בעלי שליטה וקרוביהם (המשך)

(3) עיקרי תנאי כהונתה והעסקתה של גב' שיר גרפילד – מנהלת מחלקת שיווק

גב' שיר גרפילד, בתם של רמי ועדינה לוי, מועסקת בחברה החל משנת 2019 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, 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

(4) עיקרי תנאי כהונתה והעסקתה של גב' רינת טנג'י – מנהלת תחום מלונאות

גב' רינת טנג'י, בתם של רמי ועדינה לוי, מועסקת בחברה החל משנת 2013, נכון למועד הדוח 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, 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.

(5) עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר שחר טנג'י – מנהל נכסים

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, 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'י 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 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 עמה 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 רכב בגילום מלא 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.

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. 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.

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 תשעה חודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר		30 בספטמבר		31 בדצמבר		
	2025	2024	2025	2024	2024	2023	2022
רווח נקי כפי שדווח	164,173	120,071	88,977	62,745	158,509	107,851	44,961
עלויות שכר בעלי שליטה לפי הסכמים קודמים	2,215	1,924	756	721	1,431	1,071	796
עלויות שכר בעלי שליטה לפי הסכמים חדשים	14,836	14,855	4,932	4,952	22,580	22,515	19,205
	(12,621)	(12,931)	(4,176)	(4,231)	(21,149)	(21,444)	(18,409)
הכנסות דמי ניהול מחברה קשורה לפי הסכמים קודמים	750	750	250	250	1,000	1,000	1,000
הכנסות דמי ניהול מחברה קשורה לפי הסכמים חדשים	375	375	125	125	500	500	500
	(375)	(375)	(125)	(125)	(500)	(500)	(500)
השפעת המס	2,989	3,060	989	1,002	4,979	5,047	4,349
רווח לתקופה פרופורמה	**154,166**	**109,825**	**85,665**	**59,391**	**141,839**	**90,954**	**30,401**

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. 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.

<u>רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ</u>

<u>תמצית מידע כספי נפרד ביניים</u>

<u>ליום 30 בספטמבר 2025</u>

<u>בלתי מבוקר</u>

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תוכן העניינים

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר.....3

תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה.....4-5

תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה.....6

תמצית נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה.....7-8

מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד.....9

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות מוחזקות אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 354 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 22 מיליון ש"ח וכ- 9 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה 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 מבירורים, 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 מחווים 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 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 24 בנובמבר 2025

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

זיו האפט
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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
	באור	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים		31,477	38,380	13,847
השקעות לזמן קצר		219,581	125,456	148,196
לקוחות		4,158	3,204	3,453
חייבים ויתרות חובה		11,258	11,759	22,180
מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה		240,122	182,990	210,067
		506,596	**361,789**	**397,743**
נכסים שאינם שוטפים				
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך		5,173	3,945	23,763
השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות		1,022,338	971,382	961,551
נכסים פיננסיים לזמן ארוך		14,432	20,394	20,330
רכוש קבוע, נטו		2,265	1,628	3,246
נדל"ן להשקעה		1,481,183	1,240,401	1,322,817
		2,525,391	**2,237,750**	**2,331,707**
		3,031,987	**2,599,539**	**2,729,450**

תאריך אישור הדוחות הכספיים	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון	מרדכי חזן מנכ"ל	נועם דורון סמנכ"ל כספים
24 בנובמבר 2025			

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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
	באור	בלתי מבוקר		מבוקר
התחייבויות שוטפות				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים		336,274	276,715	309,170
ספקים ונותני שירותים		12,608	19,605	4,622
זכאים ויתרות זכות		249,915	130,048	189,269
מיסים שוטפים לשלם		2,861	722	2,147
		601,658	**427,090**	**505,208**
התחייבויות שאינן שוטפות				
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו		91	71	91
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים		177,337	92,607	92,055
הפרשה בגין תביעות		7,728	9,231	7,728
מיסים נדחים על ההכנסה		94,878	64,924	80,200
		280,034	**166,833**	**180,074**
הון מיוחס לבעלי מניות החברה				
הון המניות		1	1	1
קרנות הון		138,366	134,654	135,701
שטר הון		188,230	188,230	188,230
עודפים		1,823,698	1,682,731	1,720,236
		2,150,295	**2,005,616**	**2,044,168**
		3,031,987	**2,599,539**	**2,729,450**

24 בנובמבר 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון	מרדכי חזן מנכ"ל	נועם דורון סמנכ"ל כספים

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)

		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2025	2024	2025	2024	2024
	באור	בלתי מבוקר				מבוקר
הכנסות:						
הכנסות מנדל"ן מניב		58,043	53,013	21,613	18,065	69,645
הכנסות ממכירת דירות		6,681	-	3,992	-	-
		64,724	53,013	25,605	18,065	69,645
עלות ההכנסות		13,609	13,389	5,160	5,005	18,227
עלות הדירות שנמכרו		4,302	-	2,585	-	-
רווח גולמי		46,813	39,624	17,860	13,060	51,418
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו		55,513	63,123	31,344	22,819	75,237
פרסום וקידום מכירות		(1,551)	(236)	(481)	(106)	(375)
הוצאות הנהלה וכלליות		(7,199)	(6,144)	(2,697)	(2,246)	(7,865)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות		43,922	47,256	20,361	16,613	59,721
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו		(198)	(2,408)	-	30	(2,544)
רווח תפעולי		137,300	141,215	66,387	50,170	175,592
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו		54,216	(17,776)	36,581	15,262	2,036
רווח לפני מיסים על ההכנסה		191,516	123,439	102,968	65,432	177,628
מיסים על ההכנסה		27,557	6,218	13,975	3,647	22,900
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה		**163,959**	**117,221**	**88,993**	**61,785**	**154,728**

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 תזרימי המזומנים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

(אלפי ש"ח)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר				מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה	163,959	117,221	88,993	61,785	154,728
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'	(155,044)	(96,319)	(87,953)	(49,378)	(193,705)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**8,915**	**20,902**	**1,040**	**12,407**	**(38,977)**
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	(118,634)	(31,357)	(28,895)	(22,115)	(103,329)
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה	413	-	117	-	-
מימוש (השקעה) פקדונות לזמן ארוך	(116)	287	(115)	-	278
הלוואות לזמן ארוך שהוחזרו (שניתנו), נטו	1	2,260	-	(127)	3,399
הלוואות שניתנו לשותפים בעסקאות משותפות	8,864	(2,053)	(1,403)	(337)	(10,114)
מימוש (השקעה) בניירות ערך סחירים, נטו	2,707	17,324	7,869	(625)	17,279
הלוואות לחברות מוחזקות שהוחזרו (שניתנו), נטו	(15,226)	(27,116)	(10,239)	9,684	(2,992)
השקעה בחברות ובשותפויות מוחזקות	-	-	-	-	(1,008)
מימוש נכסים פיננסיים לזמן ארוך	2,250	-	2,250	-	-
מקדמה עבור רכישת נכס	-	-	-	-	(380)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(119,741)**	**(40,655)**	**(30,416)**	**(13,520)**	**(96,867)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
עליה (ירידה) ביתרת חברות קשורות ומוחזקות, נטו	22,791	30,391	(540)	12,394	85,018
עליה (ירידה) ביתרת בעלי מניות	(6,721)	(1,629)	167	(338)	3,400
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	41,897	25,128	14,699	(1,087)	49,030
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	119,750	31,155	50,750	(351)	(3,864)
(פירעון) הלוואות וריבית לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(49,261)	(41,752)	(11,355)	(24,714)	1,267
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**128,456**	**43,293**	**53,721**	**(14,096)**	**134,851**
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	17,630	23,540	24,345	(15,209)	(993)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	13,847	14,840	7,132	53,589	14,840
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	**31,477**	**38,380**	**31,477**	**38,380**	**13,847**

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 תזרימי המזומנים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

(אלפי ש"ח)

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר				מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
פחת והפחתות	188	138	89	48	190
רווח מבטוחות סחירות	(74,092)	(727)	(41,847)	(18,960)	(23,422)
ירידה בעתודה לפיצויי פרישה, נטו	-	59	-	20	79
עליה בקופה לתשלום דמי מחלה	-	-	-	-	(249)
ריבית על יתרות חברות קשורות ומוחזקות, נטו	4,184	6,633	1,677	(2,587)	6,477
ריבית והפרשי הצמדה שנזקפו לבעל מניות	-	(176)	(1)	(70)	(261)
החלקים בתוצאות של חברות מוחזקות	(43,922)	(47,256)	(20,361)	(16,613)	(59,722)
עליית ערך נדל"ן להשקעה	(55,513)	(63,123)	(31,344)	(22,819)	(75,237)
הפרש שווי בגין עסקאות עם בעל שליטה	2,665	2,620	1,166	731	3,667
הפרשי הצמדה ומימון בגין הפרשה לתביעות	-	239	-	-	577
שיערוך השקעות בשותפויות בחו"ל	315	(83)	40	49	(20)
	(166,175)	**(101,676)**	**(90,581)**	**(60,201)**	**(147,921)**
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
ירידה (עליה) בלקוחות	(705)	2,422	819	868	2,173
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	1,655	(1,919)	(4,032)	(2,514)	(27,906)
עליה במלאי מקרקעין לבניה	(32,446)	(13,520)	(15,037)	(7,386)	(40,597)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	7,986	14,588	(3,975)	16,387	(395)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	8,773	(1,668)	11,336	(1,038)	(1,214)
עליה במיסים נדחים	25,154	3,894	12,803	2,615	19,170
עליה במיסים שוטפים	714	1,560	714	1,891	2,985
	11,131	**5,357**	**2,628**	**10,823**	**(45,784)**
	(155,044)	**(96,319)**	**(87,953)**	**(49,378)**	**(193,705)**
פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח ב'					
רכישת נדל"ן להשקעה שלא במזומן	(34,750)	-	-	-	-
מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(19,500)
חלוקת דיבידנד בעין - נדל"ן להשקעה, נטו ממס	(60,499)	-	-	-	-
גריעת השקעות שלא במזומן	(4,725)	-	-	-	-
	(99,974)	**-**	**-**	**-**	**(19,500)**

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

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 בספטמבר 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. 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

באור 2 – ארועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

לפרטים בדבר אירועים מהותיים ראה 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים.

נספח ג' - מכתבי הסכמה בקשר עם תיקון התשקיף

ירושלים, 26 בנובמבר 2025

לכבוד

הדירקטוריון של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתיקון התשקיף להשלמה ותשקיף מדף של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מחודש אוגוסט 2025 כפי שתוקן ביום 12 בנובמבר 2025 ותיקון לו שעתיד להתפרסם ב-27 בנובמבר 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 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

info@bdsk.co.il
www.bdsk.co.il
סניף רמת גן, רחוב תובל 40, בנין ספיר, מתחם הבורסה, רמת גן
Ramat Gan Branch, 40 Toval St., Sapir Building, Diamond Exchange Area
Tel 972.3.7787000 • Fax 972.3.5755055 • Zip 5252141
סניף ירושלים, רחוב כנפי נשרים 23, בניין נשרים, גבעת שאול
Jerusalem Branch, 23 Kanfei Nesharim St., Nesharim Tower, Givat Shaul
Tel 972.2.5005555 • Fax 972.2.5005500 • Zip 9777611 • P.O. Box 45108

26 בנובמבר 2025

לכבוד

<u>הדירקטוריון של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")</u>

ג.א.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתיקון התשקיף להשלמה ותשקיף מדף של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ</u>
<u>מחודש אוגוסט 2025 כפי שתוקן ביום 12 בנובמבר 2025 ותיקון לו שעתיד להתפרסם ב-27 בנובמבר 2025</u>

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 9ג' 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.
7. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 24 בנובמבר 2025 על המידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
8. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

info@dbsk.co.il www.dbsk.co.il
מגדל רמת גן - רחוב תובל 40, מגדל ספיר, מתחם הבורסה, רמת גן
Ramat Gan Branch - 40 Toval St., Sapir Building, Diamond Exchange Area
Tel: 972-3-725-5555 | Fax: 972-3-575-5055 | Zip: 5252247 | P.O. box: 82
מגדל ירושלים - רחוב כנפי נשרים 35, בניין נשרים, ירושלים
Jerusalem Branch - 35 Knafei Nesharim St., Nesharim Tower, Givat Shaul
Tel: 972-2-500-555 | Fax: 972-2-500-5500 | Zip: 9546438 | P.O. box: 34457

נספח ד' - דוח אירועים עדכני

<u>דוח אירועים</u>

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 בספטמבר 2025 (אשר נחתמו ביום 24.11.2025) ועד למועד פרסום תיקון שני של התשקיף להשלמה ותשקיף המדף לא אירעו בחברה אירועים מהותיים, כמשמעותם בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח האירועים.

_____	_____	_____
רמי לוי	**מוטי חזן**	**נועם דורון**
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

תאריך אישור דוח האירועים: 26.11.2025

נספח ה' - חוות דעת נוספת של עורכי דין בקשר עם תיקון התשקיף

EBN ארדינסט בן נתן טולידאנו

מגדל המוזיאון, ברקוביץ 4, תל-אביב 6423806 • **ט.** 03.7770111 • **פ.** 03.7770101 • ebnlaw.co.il

27 בנובמבר 2025

לכבוד

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ ("**החברה**")

מרחוב האומן 15

<u>ירושלים</u>

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>תיקון התשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף מיום 28 באוגוסט 2025 כפי שתוקן ביום 12 בנובמבר 2025 ותיקון לו מיום 27 בנובמבר 2025 ("תיקון התשקיף")</u>**

לבקשתכם, הרינו להתייחס לתשקיף ולתיקון התשקיף ולאשר כדלקמן:

הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים (כהגדרתן בתיקון התשקיף) על פי תיקון התשקיף ולניירות הערך הקיימים בהון החברה תוארו נכונה בתיקון התשקיף.

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,

מוטי ימין, עו"ד יונתן חיימי-ארנרייך, עו"ד אנסטסיה שיף, עו"ד

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות'

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 _____