



רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי

לשנת 2025

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמ'	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	חלק ראשון	
5	מונחים והגדרות	1	
6	תיאור החברה והתפתחות עסקיה		
14	תחומי הפעילות של החברה		
14	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו		
14	חלוקת דיבידנד		
	מידע אחר	חלק שני	
16	מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה	6	
17	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה		
	תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות	חלק שלישי	
	תחום נדל"ן להשקעה	8	
22	מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו		8.1
23	האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים		8.2
23	סוגי הנכסים והשימושים בהם		8.3
24	התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו		8.4
24	גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילות הנדל"ן המניב והשינויים החלים בהם		8.5
24	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בו		8.6
25	סוגי שוכרים, לרבות שוכר יחיד, שוכרי עוגן, שוכרים קטנים וחשיפה ענפית		8.7
25	מדיניות רכישה ומימוש נכסים		8.8
25	שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות		8.9
25	מגבלות, חקיקה ותקינה בעלי השפעה מהותית על תחום הפעילות		8.10
25	השלכות דיני המס החלים על התאגיד והייחודים לתחום הפעילות		8.11
25	תחרות בתחום הנדל"ן המניב		8.12
25	תמצית התוצאות בתחום		8.13
26	פילוחי הפעילות		8.14
27	פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים	8.15	

28	פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים	8.16		
29	פילוח NOI לפי אזורים ושימושים	8.17		
30	פילוח רווחי (או הפסדי) שיערוך לפי אזורים ושימושים	8.18		
32	מספר מבנים, דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע, שיעור תפוסה ממוצע ושיעורי תשואה ממוצעים לפי שימושים ואזורים (לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות)	8.19		
33	הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים לגבי כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 וכן עבור הכנסות בגין שנת 2030 בצירוף כל השנים שלאחריה (לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות)	8.20		
34	שוכר עיקרי	8.21		
37	נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי	8.22		
41	קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי	8.23		
42	קרקעות להשקעה - גילוי נוסף בדבר עתודות קרקע	8.24		
47	זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים מניבים	8.25		
46	רכישה ומכירה של נכסים - גילוי מצרפי	8.26		
48	התאמות - גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד	8.27		
52	מבנים מניבים מהותיים	8.28		
66	מבנים מניבים מהותיים מאוד	8.29		
	תחום נדל"ן יזמי		9	
71	מידע כללי על תחום הפעילות והשינויים החלים בו	9.1		
73	תמצית התוצאות בתחום	9.2		
75	פרויקטים שאינם מהותיים מאוד	9.3		
76	פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד - "ויז'ן" (שער דרום) (חלק המגורים והמשרדים)	9.4		
82	פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד - פרויקט "נוף הרכס" (שם זמני) (חלק המגורים)	9.5		
86	פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד - פרויקט "הולילנד"	9.6		
92	התחדשות עירונית	9.7		
94	מידע אודות הערכות שווי "מהותיות" ו"מהותיות מאוד" של נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי הנדל"ן היזמי של הקבוצה	9.8		
94	מידע על אודות מעריך שווי מהותי מאוד	9.9		
94	פעילויות נוספות שאינן מהוות תחום פעילות בחברה		10	

	מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה		חלק רביעי
97	רכוש קבוע ומתקנים	11	
97	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	12	
98	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	13	
99	הון אנושי	14	
101	הון חוזר	15	
102	השקעות בחברות בנות וחברות קשורות	16	
102	מימון	17	
103	ביטוח	18	
103	מיסוי	19	
103	הסכמים מהותיים	20	
106	פיתוח עסקי, שיווק והפצה	21	
106	נכסים לא מוחשיים	22	
106	תחרות	23	
107	הליכים משפטיים	24	
107	יעדים ואסטרטגיה עסקית	25	
108	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	26	
108	גורמי סיכון	27	

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

להלן תיאור החברה ועסקיה, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025.

פרק זה נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970; בהתאם לטיוטת תקנות כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן: "טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה"); ובהתאם להצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחדש פברואר 2016 (להלן: "הצעת חקיקת נדל"ן יזמי").

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

1. מונחים והגדרות

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, המצורף לדוח תקופתי זה כפרק ב'.	"דוח הדירקטוריון"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	"הבורסה"
דוחות כספיים לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לדוח תקופתי זה כפרק ג'.	"הדוחות הכספיים"
רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ.	"החברה"
החברה והתאגידים המוחזקים על ידה במישרין או בעקיפין.	"הקבוצה"
תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.	"הרבעון הרביעי לשנת 2025"
תשקיף להשלמה ותשקיף מדף שפורסמו בנוסח מתוקן ביום 14.1.2026 (מס' אסמכתא: 006435-01-2026).	"התשקיף"
חוק החברות, התשנ"ט-1999.	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	"חוק ניירות ערך"
26 במרץ 2026.	"מועד פרסום הדוח"
ר.ל. השקמה החזקות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	"ר.ל. החזקות"
רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה 2006 בע"מ, חברה ציבורית אשר למועד דוח זה בעלת השליטה בה היא ר.ל. החזקות (בעלת השליטה בחברה).	"רשת שיווק השקמה"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.	"תקנות הדוחות"

"תקנות פרטי תשקיף"	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.
--------------------	---

2. תיאור החברה והתפתחות עסקיה

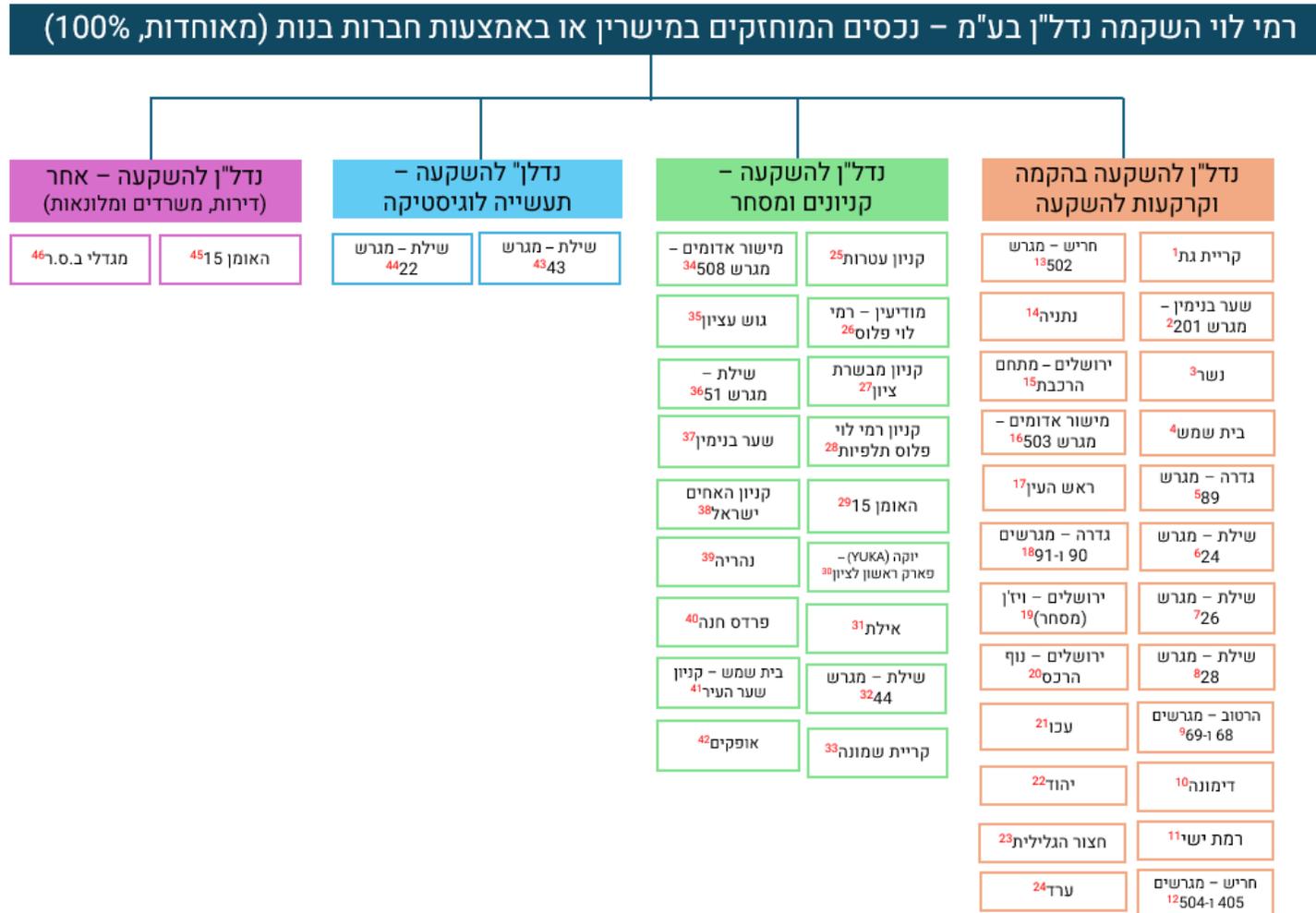
2.1. כללי: החברה התאגדה בישראל בשנת 1985 כחברה פרטית על פי חוק החברות בשם "רמי לוי השקמה בע"מ". בחודש מאי 2024 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי – "רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ". ביום 29 באוגוסט 2025 פרסמה החברה תשקיף להשלמה וכן תשקיף מדף (מס' אסמכתא: 2025-01-065238), ביום 12 בנובמבר 2025 פרסמה החברה תיקון ראשון לתשקיף (מס' אסמכתא: 2025-01-086562), ביום 27 בנובמבר 2025 פורסם התיקון השני לתשקיף (מס' אסמכתא: 2025-01-093736), ביום 14 בינואר 2026 פורסם התיקון השלישי לתשקיף (מס' אסמכתא: 2026-01-006435) וביום 20 בינואר 2026 פרסמה החברה הודעה משלימה (מס' אסמכתא: 2026-01-008273) (להלן ביחד: "התשקיף"). החל מחודש ינואר 2026 הפכה החברה ל"חברה ציבורית" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ול"תאגיד מדווח" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ומניות וכתבי אופציה של החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

למועד אישור הדוח התקופתי, 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), המחזיקה ב-85% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (78.05% בדילול מלא) ("בעלת השליטה" ו"בעלי השליטה").

החברה מחזיקה ומנהלת עשרות נכסי נדל"ן מניב ברחבי ישראל. בנוסף לכך, בעשור האחרון התמקדה החברה בהרחבת הפעילות הנדל"נית גם בקידום תוכניות בניין עיר (תב"ע) להשבחה ולשינוי ייעוד של קרקעות שנרכשו על-ידיה לאורך השנים, וברכישת קרקעות נוספות בייעודי נדל"ן מגוונים 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.

2.2. מבנה האחזקות של החברה בנכסיה ליום 31 בדצמבר 2025:

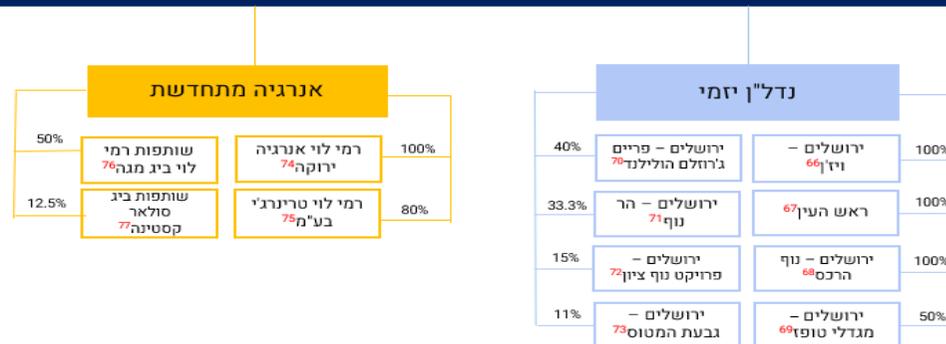
בטבלה שלהלן מפורט תרשים החזקות החברה בנכסיה, בחלוקה בין נכסים בהחזקה של החברה במישרין או באמצעות חברות בנות (מאוחדות 100%), לבין נכסים בהחזקה עקיפה באמצעות חברות כלולות של החברה:



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) במת 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-57.225% מהזכויות בקרקע, מתוכן 19.92% 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 67.
- (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 66.
- (20) ירושלים – נוף הרבס (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'ל בר יהודה בע"מ.
- (22) 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%).
- (23) 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%).
- (24) ערד: קרקע להשקעה – מגרש בשטח של כ-15.2 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

- (25) קניון עטרות: נדל"ן להשקעה – נכס מסחרי בשטח של כ-13,183 מ"ר. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (26) 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.

- (27) קניין 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.
- (28) 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.
- (29) 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.
- (30) יוקה (YUKA) – פארק ראשון לציון: נדל"ן להשקעה – קומת מסחר בשטח של כ-2,970 מ"ר בבניין YUKA.
- (31) אילת: נדל"ן להשקעה – מבנה מסחרי בשטח של כ-4,360 מ"ר. הנכס מושכר לזכייין של רשת שיווק השקמה.
- (32) שילת – מגרש 44: נדל"ן להשקעה – קומה במבנה בשטח של כ-700 מ"ר.
- (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) שילת – מגרש 51: נדל"ן להשקעה – קומת מסחר במבנה בשטח של כ-3,650 מ"ר. הנכס מושכר לרשת שיווק השקמה.
- (37) שער בנימין: נדל"ן להשקעה – מבנה מסחרי בשטח של כ-2,915 מ"ר. הנכס מושכר לרשת שיווק השקמה.
- (38) קניון האחים ישראל: נדל"ן להשקעה – חלק ממבנה מסחרי בשטח של כ-1,370 מ"ר בשכונת תלפיות בירושלים. הנכס מושכר לרשת שיווק השקמה.
- (39) 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.
- (40) פרדס חנה: נדל"ן להשקעה – מבנה מסחרי בשטח של כ-2,150 מ"ר. הנכס מושכר לרשת סטוק רמי לוי חברת בת של רשת שיווק השקמה.
- (41) 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.
- (42) אופקים: נדל"ן להשקעה – 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.

נדל"ן להשקעה – תעשייה ולוגיסטיקה

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

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

- (45) האומן 15 (משרדים): ראו לעניין זה ה"ש 29. נדל"ן להשקעה – מבנה מסחר ומשרדים בשטח של כ-8,270 מ"ר בשכונת תלפיות בירושלים. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (46) מגדלי ב.ס.ב. – נדל"ן להשקעה – חלק ממבנה משרדים, אחסון וחניה בשטח של כ-200 מ"ר ברמת גן.

נכסים המוחזקים בעקיפין באמצעות חברות כלולות

נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות להשקעה

- (47) **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%)). אושרה תב"ע לתוספת זכויות מכ-85,000 סה"כ כ-145,000 מ"ר.
- (48) **ירושלים – מתחם הרכבת:** ראו לעניין זה הערת שוליים 15. החברה מחזיקה בסך הכל ב-57.225% 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.
- (49) **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%).
- (50) **פורטו פורטוגל נדל"ן להשקעה בהקמה –** מלון בן 64 חדרים בעיר פורטו. החברה מחזיקה בנכס באמצעות חברת Ribaltcelebration Lda המוחזקת בעקיפין (60.21%) ע"י חברת רמזן אחזקות שהחברה מחזיקה בה הוא 50%. השותפים הנוספים בנכס הינם ELAD GROUP UNIPESOAL LDA (13.94%), ניר שלום (13.94%) וע.ר.ד.א אחזקות בע"מ (11.92%).
- (51) **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

- (52) **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.
- (53) **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 לא שמשון נכסים בע"מ. הנכס מושכר, בין היתר, לרשת שיווק השקמה.
- (54) **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.
- (55) **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.
- (56) **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.
- (57) **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.
- (58) **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.
- (59) **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%).

(60) 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

(61) 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.

(62) 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.

(63) 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)

(64) 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.

(65) 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

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

(67) ראש העין (מגורים): ראו לעניין זה ה"ש 17. פרויקט בהקמה כ-38 יח"ד בשטח של כ-4,651 מ"ר (בנוי). החברה מקדמת תב"ע לעוד 41 יחידות מגורים.

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

(69) ירושלים – מגדלי טופז (משרדים ומסחר): ראו לעניין זה ה"ש 47. עתודת קרקע לבניית כ-145,000 מ"ר משרדים ומסחר (ברוטו). נכון למועד פרסום הדוח, 50% מהזכויות בפרויקט מסווגות כנדל"ן יזמי. השותפים הנוספים בנכס הינם רפאל פישר אחזקות בע"מ (25%) ואריה אייכלר (25%).

(70) 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%).

(71) 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%).

(72) 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 דירור 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%) Stonebridge Management Services Pty Limited חברה תושבת חוץ (2.9%).

(73) 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

- (74) 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.
- (75) 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%).
- (76) שותפות רמי לוי ביג מגה: חברה העוסקת בהפעלת ארבעה פרויקטים של גגות סולאריים. השותפים הנוספים בנכס הינם ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ.
- (77) 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.

3. תחומי הפעילות של החברה

למועד פרסום דוח זה, 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 פרסום הדוח, הקבוצה מחזיקה באמצעות החזקה ישירה של החברה, או באמצעות חברות בנות המאוחדות 100% בדוחותיה הכספיים של החברה, ב-47 נכסים, מהם 21 נכסים מניבים המסווגים כ"נדל"ן להשקעה"; 5 נכסים המסווגים כ"נדל"ן להשקעה בהקמה"; ו-21 נכסים המסווגים כ"עתודות קרקע".

בנוסף, החברה מחזיקה בעקיפין, באמצעות חברות כלולות בשיעורי החזקה שונים, ב-14 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 פרסום הדוח, 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-3 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, בין היתר בתחום האנרגיה המתחדשת, אשר אף אחת מהן אינה מוכרת כמגזר פעילות בר-דיווח בדוחותיה הכספיים.

4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

מיום 1 בינואר 2024 ועד מועד פרסום הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות במניותיה, וזאת למעט הנפקת מניות, כתבי אופציה סחירים, וכתבי אופציה לא סחירים לעובדים, במסגרת הנפקה ראשונה שביצעה החברה לציבור (IPO) כמפורט בהודעה המשלימה ובדוח על תוצאות ההנפקה כפי שפורסם ביום 20.1.2026, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2026-01-008323).

5. חלוקת דיבידנד

5.1. בחודש אוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בעין של 7 נכסי נדל"ן בסכום כולל של 70,975 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.

מלבד חלוקה זו, לא בוצעה מיום 1 בינואר 2024 ועד מועד פרסום הדוח חלוקה נוספת.

5.2. למועד זה, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד.¹

5.3. למיטב ידיעת החברה, למועד פרסום דוח זה, לא חלות עליה מגבלות העלולות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנדים, בכפוף לעמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

5.4. יתרת העודפים הראויים לחלוקה על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 הינה כ-1,312 מיליון 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 בתוכנית 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. מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה, מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנים 2023 עד 2025 (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 31.12.2025
122,428	(38,268)	3,662	25,119	131,915	הכנסות המגזר מצינוניים
149,409	(14,550)	-	-	163,959	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
271,837	(52,818)	3,662	25,119	295,874	סך הכנסות
8,499	(2,104)	2,332	-	8,271	סך הוצאות המיזחוסות
30,272	(1,052)	-	16,076	15,248	
233,066	(49,662)	1,330	9,043	272,355	תוצאות תחומי הפעילות
(15,556)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
30,795	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת, נטו
248,305	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
255,474	-	-	-	-	חלק הבעלים
(16)	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,290,701	(1,132,120)	1,105,747	585,390	2,731,684	סך הנכסים
1,066,897	(545,007)	956	458,668	1,152,280	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 31.12.2024
84,401	(36,568)	734	-	120,235	הכנסות המגזר מצינוניים
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 המיזחוסות
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 מציצוניים
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 המיוחסות
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

להסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים האמורים, ראו דוח הדירקטוריון וביאור 27 לדוחות הכספיים.

7. 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

7.1. מצב ביטחוני

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפה נפשעת של ארגון הטרור "חמאס", פרצה מלחמת 'חרבות ברזל' (להלן: "המלחמה" או "מלחמת חרבות ברזל").

בחודש יוני 2025, במסגרת מבצע "עם כלביא", פתחה מדינת ישראל במתקפת פתע באיראן כנגד מטרות צבאיות, מתקני גרעין, בכירים ומדעי גרעין. בתגובה החלה איראן בשיגורים של טילים וכלי טייס בלתי מאוישים אל עבר מרכזי אוכלוסיה במדינת ישראל וכתוצאה מכך נגרמו פגיעות בגוף וברכוש. ביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין המדינות. במהלך מבצע עם כלביא ובהתאם להנחיות פיקוד העורף נסגרו מרכזים מסחריים של החברה למעט עסקים אשר הוגדרו כחיוניים. במטרה להקל על

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 בדוח, 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 בהערת שוליים 3.

שוכרים שנפגעו ולסייע בהשלכות המצב הבטחוני, גיבשה החברה מתווה הקלות שהוחל על שוכרים אשר עמדו בקריטריונים הרלוונטיים.

בחודש אוקטובר 2025 נכנס לתוקף הסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס, אשר במסגרתה שוחררו כלל החטופים החיים ומרבית החטופים החללים.

ביום 28 לפברואר 2026, לאחר תקופת הדוח, פתחה מדינת ישראל בתקיפה משולבת, יחד עם ארצות הברית, כנגד המשטר האיראני, במסגרת מבצע "שאגת הארי". בתגובה, החל ירירקטי משמעותי מאיראן אל עבר העורף הישראלי ולעבר מטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן לפגיעה ביעדים אזרחיים במספר מדינות במפרץ, ובכללן, איחוד האמירויות, קטאר וסעודיה. בהמשך הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה. נכון למועד פרסום דוח זה, המצב הצבאי עודנו נמשך.

למועד הדוח, להערכת החברה השפעת המצב הביטחוני על פעילותה בתקופת הדוח אינן מהותיות. להערכת החברה, סיום המתחות הביטחונית צפוי להשפיע בצורה חיובית על המשק בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

7.2. סביבה מאקרו-כלכלית

ריבית – סביבת הריבית בישראל במהלך שנת 2025 המשיכה להיות גבוהה. בנובמבר 2025, החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%. בהתאם לתחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2026 ("התחזית המאקרו כלכלית"), הריבית צפויה להמשיך לרדת ולעמוד על 3.5% ברבעון הרביעי של 2026.

אינפלציה – קצב שיעור האינפלציה בישראל במהלך שנת 2025 ירד לעומת שנים קודמות. מדד המחירים לצרכן ("המדד") עלה בשנת 2023 ב-3%, בשנת 2024 ב-3.2% ובשנת 2025 ב-2.6%. בהתאם לתחזית המאקרו כלכלית, שיעור האינפלציה יעמוד על 1.7% בשנת 2026, ו-2% בשנת 2027.

תוצר וגירעון – במהלך שנת 2025 התוצר המקומי הגולמי צמח בקצב של 2.8%. הגרעון התקציבי בשנת 2025 עומד על כ-4.7% תוצר. בנק ישראל מעריך כי התוצר בישראל יצמח בשיעור 5.2% בשנת 2026 ובשיעור 4.3% בשנת 2027. יעד הגרעון לשנת 2026 בהצעת התקציב הנוכחית שאושרה בממשלת ישראל עומד על 3.9% תוצר. במסגרת התחזית המאקרו כלכלית, בנק ישראל מעריך כי הגרעון בפועל גם יסתכם ברמה זו. בשנת 2027 הגירעון צפוי לעמוד על 3.6% תוצר. החוב הציבורי צפוי לעלות לרמה של כ-68.5% תוצר בשנים 2026 ו-2027.

דירוג האשראי של מדינת ישראל – בשנת 2025 לא חלו שינויים בדירוג האשראי של ישראל לאחר ההורדות שבוצעו בשנת 2024, וסוכנויות הדירוג הבינלאומיות הותירו את דירוגי האשראי על כנם. נכון לשנת 2025, דירוגי האשראי של מדינת ישראל עומדים על: 'Aaa1' - Moody's עם תחזית שלילית; 'A' - Fitch עם תחזית שלילית; 'A' - S&P כאשר בנובמבר 2025 הודיעה על העלאת התחזית משלילית לציבה.

מדד תשומות הבנייה – בסיכום שנת 2025, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים (דצמבר 2025 לעומת דצמבר 2024) ב-5.1%, שיעור הגבוה מהעלייה שרשם המדד בשנת 2024 (2.9%). מדד שכר העבודה עלה בשנת 2025 ב-9.1%, לעומת עלייה של 4.8% בשנת 2024. מדד מחירי תשומה לבנייה למסחר ולמשרדים בשנת 2025 עלה בכ-2.5% לעומת עלייה של 3.1% בשנת 2024. מחירי חומרים ומוצרים עלו בשנת 2025 ב-2.6%, לעומת עלייה של 1.2% בשנת 2024. מחירי שכירת ציוד ורכב עלו בשנת 2025 ב-3.2%, וזאת לעומת עלייה של 3.0% בשנת 2024. מחירי הוצאות כלליות עלו בשנת 2024 ב-2% לעומת עלייה של 1.8% בשנת 2024. לעלייה במדד תשומת הבנייה עשויה להיות השפעה על פרויקטים בביצוע של החברה.

שוק ההון הישראלי הפגין חוסן חרף המלחמה והמצב הגיאופוליטי בישראל. מדד ת"א 35 עלה בכ-53% בשנת 2025 (לעומת עלייה של 28% בשנת 2024), ומדד ת"א 125 עלה בשנת 2025 בשיעור של כ-50% (לעומת עלייה של 29% בשנת 2024). מחזור המסחר היומי הממוצע במניות בשנת 2025 בבורסה בתל-אביב הסתכם בכ-2.5 מיליארד ש"ח, עלייה של כ-69% לעומת המחזור הממוצע בשנת 2024. בשוק המניות גויסו כ-15 מיליארד ש"ח מהציבור (לעומת 8.2 מיליארד ש"ח בשנת 2024). בשוק איגרות החוב גויסו בשנת 2025 כ-152 מיליארד ש"ח בהנפקות של אג"ח חברות לציבור ולמוסדיים (לעומת כ-93 מיליארד ש"ח בשנת 2024).

7.3. תחום הנדל"ן המניב

שטחי מסחר, מרכזים מסחריים וקניונים – שנת 2025 התאפיינה בהתמתנות בפידיונות בקניונים ובמרכזים המסחריים, בתשעת החודשים הראשונים של 2025 חלה צמיחה מתונה בפידיונות בהשוואה ל-2024 ובחלק מהמרכזים המסחריים הם אף הצטמצמו, אך הם עדיין היו חזקים בהשוואה ל-2023 התוצאות הושפעו בין היתר מהמלחמה עם איראן בחודש יוני, שבמהלכה מרכזים מסחריים רבים נסגרו לתקופה קצרה, מה שגרם לירידה זמנית בפידיונות. ברבעון השלישי של השנה, שכלל את תקופת החגים, רוב החברות הציגו צמיחה בפידיונות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. החברות הפועלות בתחום המשיכו לשמור על ביצועים תפעוליים טובים ועל תפוסה גבוהה ברוב הנכסים, והציגו עלייה בדמי השכירות בחידושי חוזים ובחוזים חדשים. באשר לנכסים מסחריים לשימוש סופרמרקטים, להערכת החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריה קיימת מגמת ביקוש יציבה לשכירת נכסים המיועדים לשימוש סופרמרקטים. להערכת החברה מגמה זו נובעת, בין היתר, מגידול דמוגרפי, מכניסת שחקנים חדשים לענף קמעונאות המזון אשר החריפה את התחרות בביקוש לשכירת סניפים והושפעה, גם מעליית קרנם של המרכזים השכונתיים ומהודעה על כניסתן של רשתות סופרמרקטים בינלאומיות.

משרדים - שנת 2025 אופיינה במגמה של יציבות מחירים בשוק המשרדים לצד ירידה מתונה בשיעורי האכלוס בהשוואה לשנים קודמות מגמות אלו משקפות המשך הסתגלות של השוק לסביבת עבודה משתנה, הכוללת התייעלות בשטחי משרדים, לצד קליטת היצע חדש שנכנס לשוק בשנים האחרונות שוק המשרדים בתל אביב ממשיך לשמש במרכז הביקוש העיקרי אך רמות האכלוס בו הושפעו מהאטה יחסית בביקושים, בעיקר מצד חברות טכנולוגיה ושוכרים גדולים. עם זאת, מחירי השכירות נותרו יציבים יחסית, בין היתר בשל מיקוד הביקוש בנכסים איכותיים ובמיקומים מרכזיים, וכן כתוצאה מהתמתנות בקצב תחילת פרויקטים חדשים.

לוגיסטיקה - נכון לסוף שנת 2025, הביקוש לנכסים לוגיסטיים ממשיך להיות גבוה ועמיד, גם בתקופות של תנודתיות כלכלית. התחזקות המסחר המקוון והצורך בשרשראות אספקה יעילות ממשיכים לתמוך בשיעורי תפוסה גבוהים ובשווי נכסים יציב. פעילות נמלי הים החדשים, יחד עם המתנתות הסיכון הבטחוני, צפויות להגדיל את היקף התנועה וכניסת הסחורות לישראל ולהגביר את הביקוש לשטחי לוגיסטיקה. עליית מחירי הנכסים והקרקות בתחום בשנים האחרונות מובילה להתפתחויות טכנולוגיות ולניצול יעיל של זכויות הבנייה. חלק ניכר מהנכסים מוקמים בהתאמה לשוכר ספציפי, לעיתים בשותפות עמו, מה שמפחית סיכונים יזמות ומשפר את ודאות ההכנסות.

7.4. תחום הנדל"ן היזמי

בנייה למגורים – היצע קרקעות והתחדשות עירונית - שנת 2025 כללה נתונים המעידים על עלייה עקבית וגוברת בהיקפי הפעילות בשוק ההתחדשות העירונית. במסגרת זאת, בלטו נתוני שיא בתחום התכנון ובתחום הוצאת היתרי הבנייה. לצד זאת, בשל מורכבות הליכי תכנון ועודף בירוקרטיה צפוי כי מימוש היתרי הבנייה יארך פרק זמן ארוך. בשנת 2025 התקבל היתר לפינוי בינוי עבור למעלה מ-22,000 יחידות דיור.

7.5. 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 הדוח, וכחלק מהיערכות המשק לגידול בהיקף הרכבים החשמליים, מתגבשות הצעות לתיקוני חקיקה במטרה להסדיר את התחום. ביום 6 בינואר 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 הדוח, 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 באוקטובר 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').

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

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים כלכליים
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
1,878	2,006	2,080	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארד ש"ח)
191	201	202	תוצר לנפש (PPP) (באלפי ש"ח)
2%	1%	3.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים כלכליים
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
(0.1%)	(0.3%)	1.7%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
3.3%	3.2%	2.6%	שיעור אינפלציה
4%	4.5%	3.9%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
-AA	A	A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דרוג S&P)
3.627	3.647	3.19	שער החליפין שקל לעומת דולר ליום האחרון בשנה

סעיף 7 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 27 להלן.

³ בפרק זה הוצגו נתוני שוק ונתונים מאקרו-כלכליים המבוססים על פרסומים ממשלתיים וסקירות שוק שונות, כפי שמופיעים באתרי אינטרנט שונים. למעט אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת המידע בדוח זה, ומידע זה הינו נגיש לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים. לגבי המידע המוצג בסעיף 7.2 לגבי הסביבה המאקרו-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 2025 (2) בנק ישראל - דוח מדיניות מוניטרית, המחצית השנייה של שנת 2025; (3) בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026; (4) בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית - המחצית הראשונה של שנת 2025; (5) בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית - המחצית השנייה של שנת 2025; (6) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - חשבונות לאומיים לשנת 2025; (7) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד תשומות הבנייה; (8) דוחות דירוג של סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות בהן Moody's - דוח דירוג מחודש יולי 2025; Fitch - דוח דירוג מחודש יולי 2025; S&P - דוח דירוג מיום 22 ביולי 2025, הבורסה לניירות ערך בתל אביב, המחלקה הכלכלית - סקירה שנתי 2025. לגבי המידע המוצג בסעיף 7.3 לגבי תחום הנדל"ן המניב - מידע זה מבוסס בעיקרו על סקירות שוק שונות, ובכלל זאת הפרסומים הבאים: (1) תחזית מידרוג לשנת 2025; (2) קבוצת Natam - סקירת שוק המשרדים והתעשייה חציון ראשון 2025; (3) מבט חוצה סקטורים - מגמות ותחזיות דצמבר 2025 (maalot.co.il). לגבי המידע המוצג בסעיף 7.4 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 2025; (2) תחזיות מידרוג לשנת 2025; (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) נתוני סיכום לשנת 2025 של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית; (6) אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר - סקירת ענף נדל"ן למגורים, אוקטובר 2025. לגבי המידע המופיע בטבלה בסעיף 7.6 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 (מאוחדות 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 הדוח 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.

8. תחום הנדל"ן להשקעה

8.1. 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 31.12.2025, תחום פעילות זה כולל 21 נכסי נדל"ן מניב המוחזקים במישרין על ידי החברה או על ידי חברות בנות (מאוחדות 100%) בהיקף כולל של 95.4 אלפי מ"ר בנוי (החברה מחזיקה בכלל הנכסים באופן מלא⁴); ו-24 נכסי נדל"ן להשקעה שהינם נדל"ן להשקעה בהקמה או עתודות קרקע בהיקף כולל של 195 אלפי מ"ר זכויות לבנייה (חלקה היחסי של החברה)⁵.

בנוסף, לחברה אחזקות בחברות כלולות, המחזיקות אף הן בנכסי נדל"ן להשקעה, בהיקף כולל של 55.4 אלפי מ"ר (חלקה היחסי של החברה), וכן ב-3 עתודות קרקע בהיקף כולל של כ-61.5 אלפי מ"ר זכויות צפויות (חלקה היחסי של החברה)⁶.

השווי הכולל של נכסי הנדל"ן להשקעה (לפי 100%; מאוחד, לא כולל חברות כלולות), בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, נכון ליום 31.12.2025, עומד על סך של 1,958,924 אלפי ש"ח. מתוך כך, השווי הכולל של נכסי הנדל"ן להשקעה לפי חלקה היחסי של החברה לאותו המועד, עומד על סך של 1,926,047 אלפי ש"ח. למיטב ידיעת החברה, בנוסף לכך, השווי הכולל של נכסי הנדל"ן המוחזקים על ידי חברות כלולות, נכון ליום 31.12.2025, עומד על סך של 754,869 אלפי ש"ח. שווים של נכסים ספציפיים, מושפע, בין היתר, ממיקום הנכס, איכות הבנייה, גיל המבנה, חניה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירות האחזקה, גובה המיסוי העירוני, סביבה עסקית כוללת, קרבה לגופי עוגן ולמקורות כוח אדם, פונקציונליות ויעילות בתכנון ובצורת הבנייה, ועוד.

נכון ליום 31.12.2025, שיעור התפוסה של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות) שאינם בהקמה או עתודות קרקע, עמד על כ-91%.

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 2.2 לפרק זה.

⁶ כולל גם חלק יחסי של חברה כלולה במתחם הרכבת.

סך הכנסות החברה מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בשנת 2025, לפי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, וללא הכנסות המיוחסות לנכסים המוחזקים בחברות כלולות, עמד על כ-97,309 אלפי ש"ח, לעומת כ-84,401 אלפי ש"ח בשנת 2024.

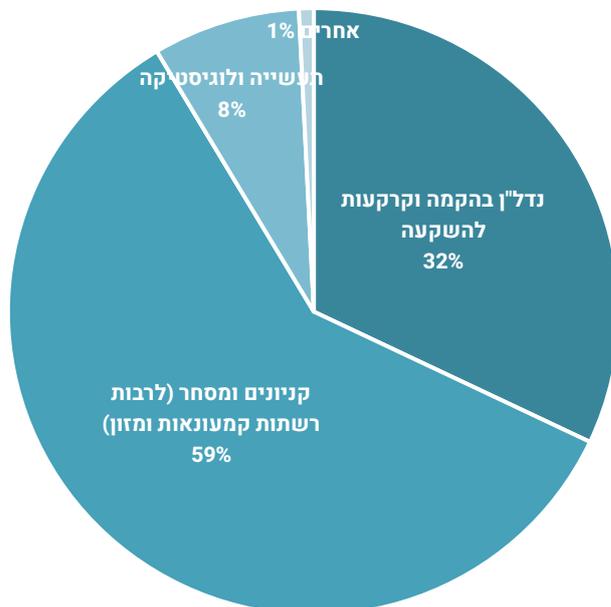
8.2. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

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 הדוח לחברה פעילות לא מהותית בחו"ל. לחברה החזקות לא מהותיות בשותפויות ובחברות המחזיקות בנכס נדל"ן בפורטוגל. 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 9.9 בפרק ד' לדוח זה).

8.3. 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 ומזון) – נכון ליום 31.12.2025, החברה מחזיקה ב-18 נכסים, בשטח כולל של 90,335 מ"ר, אשר מוגדרים בדוחותיה הכספיים כ"נדל"ן להשקעה", ומשמשים בפועל⁷ כשטחים מסחריים. בנוסף, חברות כלולות של החברה מחזיקות ב-9

⁷ יוער כי בחלק לא מהותי מהנכסים המסחריים המוצגים בסעיף זה, מתקיימים הליך תכנון ורישוי לצורך הסדרת השימוש בהם בפועל כשטחי מסחר.

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 31.12.2025, החברה מחזיקה ב-2 נכסים, בשטח כולל של כ-4,913 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 31.12.2025, הקבוצה מחזיקה בנכס אחד, בשטח כולל של 212 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 31.12.2025, הקבוצה מחזיקה ב-24 נכסים, בשטח זכויות צפוי כולל של כ-195,136 מ"ר⁸, 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 23,586 מ"ר. האסטרטגיה ארוכת הטווח של החברה הינה לפתח ולקדם נכסים אלו, כך שיהיו נכסים מניבים, באחד מבין סוגי השימושים המפורטים לעיל.

8.4. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו
ראו סעיף 8.1 לעיל.

8.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילות הנדל"ן המניב והשינויים החלים בהם
להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים 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.

8.6. 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 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

⁸ כולל 26,182 מ"ר שטחי מגורים.

ובתנאי השוק. מעבר לכך, מימוש נכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי מקרקעין, אשר עשויות להשפיע על רווחיות העסקה.

8.7 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 8.21 להלן.

יתר נכסי הקבוצה מושכרים לשוכרים בפיזור נרחב. לפרטים ראו סעיף 8.27 להלן.

8.8 מדיניות רכישה ומימוש נכסים

מדיניות החברה היא לאתר ולנצל הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל בלבד.⁹ 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.

8.9 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

במהלך השנים 2023 – 2025 (ועד למועד פרסום הדוח), 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).

8.10 מגבלות, חקיקה ותקינה בעלי השפעה מהותית על תחום הפעילות

לפרטים אודות עיקרי הוראות החקיקה הרלוונטיות לתחום פעילות זה ראו סעיף 13 להלן.

8.11 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 2025.

8.12 תחרות בתחום הנדל"ן המניב

ראו סעיף 23 להלן.

8.13 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 2025). נתונים אלו כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בנכסים המוחזקים בחברות כלולות.

⁹ נכון למועד הדוח 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			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
123,625	120,235	122,663	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)
73,871	128,158	163,963	רווחים/ הפסדים משערוכים (מאוחד וחברות כלולות)
173,016	225,043	286,626	רווחי הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)
62,751	61,476	69,767	NOI ¹⁰ מנכסים זהים (Same) – (Property NOI) – (מאוחד / חלק התאגיד)
62,751	61,476	71,444	NOI מאוחד
96,077	95,153	106,556	סה"כ NOI (מאוחד / חלק התאגיד וחברות כלולות)

8.14. 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.

נתונים המוצגים בטבלאות תחת הפילוח "במאוחד" הינם לפי נתוני הנכסים במלואם (100%), בדומה

¹⁰ "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 המאוזן; ו-(ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים. לנתוני מדד FFO, ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.

לאופן ההצגה החשבונאי. נתוני "חלק התאגיד" מוצגים יחד באותה השורה, היות שנכון למועד הדוח 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.

8.15 פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31.12.2025					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
במ"ר					אזורים
95,480	212	4,913	90,355	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
55,412	2,126	26,813	26,473	נתוני חברות כלולות	
150,891	2,337	31,726	116,828	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	0.2%	5.1%	94.6%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שטחי הנכסים
100%	3.8%	48.4%	47.8%	נתוני חברות כלולות	
100%	1.5%	21.0%	77.4%	חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

ליום 31.12.2024					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
במ"ר					אזורים
96,403	1,242	11,489	83,672	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
55,412	2,126	26,813	26,473	נתוני חברות כלולות	
151,814	3,367	38,302	110,145	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	1.3%	11.9%	86.8%	במאוחד / 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	

8.16. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31.12.2025					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
1,250,822	2,230	48,200	1,200,392	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
593,829	19,041	163,517	411,271	נתוני חברות כלולות	
1,844,651	21,271	211,717	1,611,664	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	0.2%	3.9%	96.0%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים
100%	27.5%	27.5%	69.3%	נתוני חברות כלולות	
100%	1.2%	11.5%	87.4%	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	במאחד / 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	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	3.2%	7.2%	89.6%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שווי הנכסים
100%	3.3%	28.0%	68.7%	נתוני חברות כלולות	
100%	3.2%	14.6%	82.1%	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
71,444	1,620	3,923	65,901	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
35,112	1,319	8,500	25,292	נתוני חברות כלולות	
106,556	2,939	12,424	91,193	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	2.3%	5.5%	92.2%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כל ה-NOI של הנכסים
100%	3.8%	24.2%	72%	נתוני חברות כלולות	
100%	2.8%	11.8%	86%	מאחד / 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	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
33,678	1,586	8,256	23,836	נתוני חברות כלולות	
95,153	2,985	10,346	81,822	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	2.3%	3.4%	94.3%	במאחד / 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%	מאחד / 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	

8.18. פילוח רווחי (או הפסדי) שיערוך לפי אזורים ושימושים

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025					
סה"כ	אחרים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים
109,508	(20)	3,453	106,075	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
16,480	(54)	2,048	14,486	נתוני חברות כלולות	
125,987	(74)	5,501	120,561	מאחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	0.0%	3.2%	96.9%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שיערוך
100%	(0.3%)	12.4%	87.9%	נתוני חברות כלולות	
100%	(0.1%)	4.4%	95.7%	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	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
39,376	1,543	12,461	25,372	נתוני חברות כלולות	
89,040	4,607	23,052	61,380	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	6.17%	21.33%	72.50%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שערך
100%	3.92%	31.65%	64.44%	נתוני חברות כלולות	
100%	5.17%	25.89%	68.94%	מאוחד / 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	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
20,810	335	7,356	13,119	נתוני חברות כלולות	
39,847	3,497	8,696	27,654	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	
100%	16.6%	7.0%	76.4%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שערך
100%	1.6%	35.3%	63.0%	נתוני חברות כלולות	
100%	8.8%	21.8%	69.4%	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	

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

אחרים ¹²		תעשייה ולוגיסטיקה ¹¹		מסחר		
לתקופה שהסתיימה ביום						
31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	
4	1	3	2	18	18	מספר מבנים
95%	-	87%	69%	88%	89%	שיעור תפוסה ממוצע
114	-	60	64	83	86	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש
138	-	62	66	400	410	דמי שכירות מרביים למ"ר לחודש (*)
55	-	57	58.9	50	51	דמי שכירות מזעריים למ"ר לחודש (*)
5.01%	-	4.4%	5.6%	6.15%	6.1%	שיעור תשואה ממוצע לפי שווי בסוף תקופה

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

¹¹ השינוי במספר המבנים בין השנים, נובע מהוצאת המגרש בעטרות במסגרת חלוקת דיבידנד בעין, לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 לעיל.

¹² השינוי במספר המבנים בין השנים, נובע מהוצאת 3 נכסים: עמק רפאים 43, יפו 35 ובן שטח 5 במסגרת חלוקת דיבידנד בעין, לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 לעיל.

8.20. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים לגבי כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 וכן עבור הכנסות בגין שנת 2030 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)		
-	-	815	17,815	0.6	2	815	17,400	רבעון 1	שנת 2026
-	1	1,263	18,471	1.0	5	1,263	18,056	רבעון 2	
1	3	1,263	18,912	4.9	3	1,263	18,497	רבעון 3	
2	4	1,250	18,810	2.4	15	1,250	18,215	רבעון 4	
2	18	4,704	69,151	28.5	62	4,330	65,983	שנת 2027	
-	2	4,453	65,551	7.7	30	2,200	68,085	שנת 2028	
2	46	4,451	65,068	16.5	55	1,153	38,641	שנת 2029	
-	-	38,241	336,613	30	19	326	106,188	שנת 2030 ואילך	
7	74	56,439	610,391	92	191	12,602	351,065	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 הדוח. 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 27 להלן.

8.21. שוכר עיקרי

חלק משמעותי מנכסי הקבוצה מושכרים לרשת שיווק השקמה, לשימוש כסניפי קמעונאות מזון (סופרמרקטים) כמחסנים ולוגיסטיקה. השכרות אלה הניבו לחברה 37% ו-49%, מסך הכנסותיה (מאוחד) בשנים 2025 ו-2024, בהתאמה; וכ-39%, ו-48% 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 בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 על כ-44,668 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 הדוח "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 27 להלן בעניין סיכונים, וכן סעיף 9 בפרק ד' להלן.

לפרטים בדבר תנאי ההתקשרות (תקופה, דמי שכירות, מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות, ביטחונות וכיו"ב) – ראו האמור בסעיף 20 להלן וכן בסעיף 9 בפרק ד' 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		שנת 2025		
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	32%	39,026	הכנסות מדמי שכירות קבועים
1%	475	0.2%	199	0.95%	1,167	הכנסות מדמי שכירות משתנים

הכנסות, הוצאות ו-NOI מיוחסים לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה						
שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		
4%	3,382	5%	4,196	4%	4,327	הכנסות מדמי ניהול
3%	2,797	0.2%	163	0.12%	148	הכנסות אחרות מהשוכר
49%	42,856	49%	41,334	¹³ 37%	44,668	סה"כ הכנסות
-	14,993	-	13,891	-	14,964	הוצאות המיוחסות לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה (לרבות בגין ניהול, אחזקה ותפעול, פחת והוצאות אחרות)
-	27,864	-	27,443	-	29,704	NOI

נתונים מצרפיים מעודכנים ביחס לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה, לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות, נכון ליום 31.12.2025:

5	קטן מ-1,000 מ"ר	מספר נכסים מושכרים לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות ונכסים בהקמה לפירוש אודות הנכסים לפי פילוח נתונים הכולל גם שטח ראו נספח א' לפרק ד'
3	בין 1,000 מ"ר ל-3,000 מ"ר	
12	גדול מ-3,000 מ"ר	
68,431	מ"ר מושכר (כולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר וחניות המושכרים כחלק מהיחידה)	
70 – 31.12.2025 68 – 31.12.2024 67 – 31.12.2023	דמ"ש ממוצעים למ"ר	
6.43% – 31.12.2025 6.43% – 31.12.2024 6.53% – 31.12.2023	שיעור היוון ממוצע לשוכר	
פרקי זמן שנותרו עד לסיום תקופת השכירות (לא כולל התחשבות		

¹³ האחוז מתייחס לסך ההכנסות המאוחדות של החברה. ככל שמחשבים את האחוז רק מתוך הכנסות הנדל"ן המניב, שיעור ההכנסות הינו 46%. בתקופות קודמות לא היו הכנסות ממגורים, ולכן אין שינוי באחוזים.

ר' נספח א' לפרק ד'	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 31.12.2025:

0	קטן מ-1,000 מ"ר	מספר נכסים מושכרים לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות ונכסים בהקמה. לפירוט אודות הנכסים לפי פילוח נתונים הכולל גם שטח ראו נספח א' לפרק ד'
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 וחניית המושכרים כחלק מהיחידה)	
19,206 – 31.12.2025 17,655 – 2024 17,301 – 2023	הכנסות מהשוכר (דמי שכירות ודמי ניהול) (אלפי ש"ח)	
68 – 31.12.2025 64 – 31.12.2024 61 – 31.12.2023	דמ"ש ממוצעים למ"ר	
6.26% – 31.12.2025 6.36% – 31.12.2024 6.36% – 31.12.2023	שיעור היוון ממוצע לשוכר	
ר' נספח א' לפרק ד'	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 31.12.2025 יחס הכיסוי האגרגטיבי הינו מעל 2.	יחס כיסוי אגרגטיבי 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 ידה בכלל הסיפיים 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 31.12.2025 עומס הפדיון הינו 3%.	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 מידיי 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.

8.22. 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 התקופות המסתיימות ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 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-43.9 מיליון ש"ח.¹⁴

שימוש	משתנים	לשנה שהסתיימה ביום		
		31.12.23	31.12.24	31.12.25
מרכזים מסחריים	מספר נכסים בהקמה בתום תקופה	2	2	4
	סה"כ שטחים בהקמה (לפי 100%) (מתוכנן) בתום תקופה (במ"ר)(1)	10,345	11,738	34,263
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	15,447	25,195	28,245
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	81,484	105,260	134,670
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	29,444	28,000	66,000

¹⁴ נתון זה משקלל הנחה לפיה מלון הרכס יניב לחברה הכנסות תחת הפעלה של חברת ניהול – להרחבה ראו פרק ד'.

לשנה שהסתיימה ביום			משתנים	שימוש
31.12.23	31.12.24	31.12.25		
58,313	47,000	¹⁵ 202,210	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	
44%	60%	24%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה שלגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	5,499	3,800	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2026 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר משטחם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	מספר נכסים בהקמה בתום תקופה	תעשייה / לוגיסטיקה
-	-	-	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 (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2025 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר משטחם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום תקופה	אחרים
12,608	12,608	12,608	סה"כ שטחים בהקמה (לפי 100%) (מתוכנן) בתום תקופה (במ"ר)	
22,783	10,644	31,199	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	

¹⁵ הנכס בראש העין הינו נכס מעורב (מסחר ותעסוקה) ולכן נלקחו כלל השימושים במרכזים מסחריים.

לשנה שהסתיימה ביום			משתנים	שימוש
31.12.23	31.12.24	31.12.25		
65,000	76,914	110,000	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
10,644	40,000	44,000	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
125,000	114,000	80,172	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח) (2)	
-	-	-	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה שלגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2026 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 31.12.2025 נובע בין היתר מכך שפרויקט ויזן (שער דרום) ופרויקט בגדרה (מגרשים 91 ו-92) ופרויקט בראש העין נכנסו לשלב ההקמה ומנגד הסתיימה הקמת הפרויקט באופקים והוא אינו פרויקט בהקמה ליום 31.12.2025.

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

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

NOI חזוי חלק החברה (באלפי ש"ח)	דמ"ש ממוצעים חזויים	יתרת תקציב להשלמה באלפי ש"ח (חלק החברה)	סה"כ תקציב הקמה חלק החברה (באלפי ש"ח)	שטח צפוי	תאריך סיום חזוי	תאריך תחילת הקמה (חפירה ודיפון)	שווי בספרי החברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	שיעור בעלות בנכס	
20,349	ל"ר (מחושב לפי EBITDA)	80,172	186,000	12,608	2027	2022	110,000	100%	מלון נוף הרכס חלק מלון ומסחר
3,800	95	19,424	47,158	7,935	2026	2025	28,220	50%	דימונה
6,300	50-135 (*)	50,662	92,500	15,338	2027	2025	37,450	50%	גדרה מגרש 90+91
1,886	120	10,401	15,182	1,310	2028	2020	17,000	100%	ויזן חלק מסחר
11,564	70-130	121,723	165,000	9,680	2028	2025	52,000	100%	ראש העין

(*) 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 הדוח וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים.

8.23 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, 2024 ו-2025:

לשנה שהסתיימה ביום				
31.12.2023	31.12.2024	31.12.25		
207,479	227,024	236,065	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	67,150	לוגיסטיקה ואחסנה	
143,420	158,340	160,217	אחרים	
56,551	59,621	69,645	מרכזים מסחריים	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (במ"ר) (לפי 100%)
19,525	30,931	30,931	לוגיסטיקה ואחסנה	
24,711	24,711	24,711	אחרים	
60,592	65,504	67,589	מרכזים מסחריים	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, בפילוח לשימושים (באלפי מ"ר) לשנה
9,610	25,000	25,000	לוגיסטיקה ואחסנה	
64,031	64,031	63,423	אחרים	
-	5,287	5,312	מרכזים מסחריים	מחיר ממוצע למ"ר כפי שנלקח בהערכות השווי (הנתונים מובאים על דרך האומדן לפי הערכת החברה)
-	3,700	3,800	לוגיסטיקה ואחסנה	
7,250	7,350	7,380	אחרים	
5,378	4,169	5,076	מרכזים מסחריים	רווחי שערון
6,074	7,561	8,700	לוגיסטיקה ואחסנה	
31,850	13,617	4,228	אחרים	
-	30,101	72,668	מרכזים מסחריים	רכישות חדשות בתקופה
-	27,618	2,531	לוגיסטיקה ואחסנה	
-	-	6,884	אחרים	
144,100	144,050	161,040	סה"כ סכום / שווי קרקעות המוחזקות בחברות כלולות לפי חלקה היחסי של החברה (באלפי ש"ח)	
28,542	28,542	28,542	סה"כ שטח קרקעות המוחזקות בחברות כלולות לפי חלקה היחסי של החברה	

8.24. 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 דיוור, מסחר, משרדים, דיוור להשכרה ומלונאות להלן פירוט הפרויקטים עודף על אודות עתודות קרקע אלה.

סטטוס שעבוד	NOI חזוי חלק החברה בתפוסה מלאה (באלפי ש"ח)	דמ"ש ממוצעים חזויים	טווח אומדן עלות השלמה (חלק החברה) (באלפי ש"ח) (*)	טווח אומדן עלות פרויקט חלק החברה (באלפי ש"ח) (*)	שטח להשכרה במ"ר לפי תכנון (במונחי 100%)	מועד סיום בניה צפוי	מועד התחלת בניה צפוי חפירה ודיפון	שווי בספרי החברה/חברה כלולה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	שימושים עיקריים	שיעור בעלות	עתודות קרקע – בשלב פיתוח מתקדם
לא משועבד	5,044	50-75 (**)	61,927	80,094	9,017	2028	2026	15,800	מסחר ומשרדים	100%	נשר
משועבד	1,650	55-90	14,949	20,915	6,400	2028	2026	6,061	מסחר	33.30%	חצור הגלילית
לא משועבד	7,858	65-80	55,062	81,191	9,727	2029	2026	26,700	מסחר	100%	רמי לוי מישור אדומים
לא משועבד	1,619	50	14,903	19,358	2,733	2030	2027	9,650	לוגיסטיקה ואחסנה	100%	שילת 24
לא משועבד	1,428	50	13,209	19,515	2,425	2029	2026	9,200	לוגיסטיקה ואחסנה	100%	שילת 26
לא משועבד	1,716	50	15,544	19,419	2,851	2029	2026	9,200	לוגיסטיקה ואחסנה	100%	שילת 28
לא משועבד	9,570	30-55 (***)	90,363	120,118	15,000	2029	2027	36,500	תעשייה מיוחדת	100%	הרטוב
משועבד	4,126	60-65	41,573	58,272	9,825	2030	2028	16,675	מסחר	50%	גדרה 89
לא משועבד	1,120	45-55	15,362	15,720	5,842	2029	2026	240	תעשייה	40%	פארק הצבאים בית שאן

סטטוס שעבוד	NOI חזוי חלק החברה בתפוסה מלאה (באלפי ש"ח)	דמ"ש ממוצעים חזויים	טווח אומדן עלות השלמה (חלק החברה) (באלפי ש"ח)(*)	טווח אומדן עלות פרויקט חלק החברה (באלפי ש"ח)(*)	שטח להשכרה במ"ר לפי תכנון (במונחי 100%)	מועד סיום בניה צפוי	מועד התחלת בניה צפוי חפירה ודיפון	שווי בספרי החברה/חברה כלולה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	שימושים עיקריים	שיעור בעלות	עתודות קרקע - בשלב פיתוח מתקדם
לא משועבד	7,070	70-120	43,994	70,268	12,029	2029	2026	33,950	מסחר ומשרדים	50%	עכו
משועבד	30,563	70-150 (**)	292,614	352,500	42,500	2032	2028	72,450	מסחר ומשרדים	50%	מגדלי טופז ¹⁶
לא משועבד	6,671	80	52,620	83,000	6,949	2030	2027	29,120	מסחר	100%	חריש 1
לא משועבד	2,950	70	23,151	35,409	3,509	2030	2027	11,409	מסחר	100%	חריש 2
משועבד	3,178	70	23,717	33,544	11,350	2029	2027	9,100	מסחר	33%	ערד
	84,562	370	758,987	1,009,323	140,157			286,055			סה"כ

(*) 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.

¹⁶ משקף את החלק בזכויות הרשום כנדל"ן להשקעה כאשר 50% נוספים מהזכויות הינם מלאי בספרי החברה הכלולה.

סטטוס שעבוד	מועד משוער לקבלת תוקף לתב"ע	מצב תכנוני מבוקש	מצב תכנוני קיים	שטח הקרקע (במ"ר)	שווי בספרי החברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	שיעור בעלות בנכס	עתודות קרקע - תב"ע בפיתוח
משועבד	2027	הליכי שינוי תבע להגדלה לכ-15,773 מ"ר מסחר ותעסוקה וכ-4,613 מ"ר מגורים.	תב"ע בתוקף ל-7600 מ"ר משרדים ומסחר	3,420	18,250	50%	יהוד
לא משועבד	2026	מגורים 7,300 מ"ר עיקרי+ מסחר 2,900 עיקרי+משרדים 1,900 עיקרי	6 יחידות מגורים צמודי קרקע + מלאכה	12,006	13,180	1743.50%	רמת ישי
לא משועבד	2028	מלונאות כ-40 אלף מטר עיקרי ושירות + מגורים 17.1 אלף מ"ר עיקרי ושירות + 200 מ"ר מסחר עיקרי ושירות	תב"ע בתוקף ל-20,500 מ"ר מלונאות ול-700 מ"ר בית שרד	16,819	3,180	7.50%	מלון נוף ציון

סטטוס שעבוד	סטטוס תכנון עתידי	פירוט וסטטוס	עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)	שטח צפוי לבניה (במ"ר)	שטח החברה שטח הקרקע (במ"ר)	שטח הקרקע (במ"ר)	שווי בספרי החברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סיווג	שיעור בעלות בנכס	עתודות קרקע - לפיתוח עתידי
לא משועבד	טרם נקבע	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'.	26,689	12,038	20,080	20,080	69,000	מסחרי	100%	קריית גת

¹⁷ הנכס מאוחד בדוחות הכספיים, השווי המוצג הינו לפי 43.5%.

סטטוס שעבוד	סטטוס תכנון עתידי	פירוט וסטטוס	עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)	שטח צפוי לבניה (במ"ר)	שטח הקרקע חלק החברה (במ"ר)	שטח הקרקע (במ"ר)	שווי בספרי החברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סיווג	שיעור בעלות בנכס	עתודות קרקע - לפיתוח עתידי
לא משועבד	ממתין למדיניות חדשה של העירייה ביחס למתחם	קידום תב"ע לפרויקט עירוב שימושים משרדים ומסחר	12,894	6,798	13,192	13,192	30,000	אחר	100%	נתניה
לא משועבד	טרם התחיל תכנון	מגרש בייעוד לתעשייה	2,712	1,601	4,000	4,000	2,600	תעשייה לוגיסטיקה ואחסנה	100%	שער בנימין מגרש 201
-	-	-	42,295	20,437	37,272	37,272	101,600	-	-	סה"כ

סטטוס שעבוד	תאריך סיום	תאריך תחילת הקמה (חפירה ודיפון)	סטטוס ביצוע	זכויות מלונאות	זכויות תעסוקה	זכויות מסחר	זכויות למגורים	סטטוס	מהות הפרויקט	שווי בספרי החברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	חלק החברה בפרויקט	עתודות קרקע לפרויקטים בעירוב שימושים
לא משועבד	2032	2027	הוגשה בקשה להיתר בנייה		15,400	5,620 (*)	180 יחידות דיור 17,710 מ"ר שטח לשיווק	תב"ע מאושרת	מגורים, מסחר ותעסוקה	54,000	100%	בית שמש
משועבד	2031	2025	חפירה ודיפון וכן הליכי הגשת תב"ע לשינוי ייעוד של התעסקה לדיור	4,068	3,190	2,601	180 יחידות דיור 14,813 מ"ר שטח לשיווק	תב"ע מאושרת	מגורים, מסחר ומלונאות	135,550	57.225%	מתחם הרכבת (**)

סטטוס שעבוד	תאריך סיום	תאריך תחילת הקמה (חפירה ודיפון)	סטטוס ביצוע	זכויות מלונאות	זכויות תעסוקה	זכויות מסחר	זכויות למגורים	סטטוס	מהות הפרויקט	שווי בספרי החברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	חלק החברה בפרויקט	עתודות קרקע לפרויקטים בעירוב שימושים
			להשכרה ותוספת 3000 מ"ר למלונאות.									

(* מהם 1,440 מסחר מוגבל.

(**) ביחס למתחם זה יצוין: (1) חלק החברה בפרויקט בהחזקה ישירה של 19.92% (לפני העברת הזכויות המתוארות לעיל) וכן 37.305% המוחזק באופן עקיף על ידי חברה כלולה; ו-(2) החברה וחברה כלולה יחד עם השותף בנכס מצויים בהליכי השלמת רכישה של כ-3,190 מ"ר נוספים במתחם זה לצרכי תעסוקה. הירידה בהחזקות של החברה בפרויקט ביחס לשנת 2024, נובעת מהוצאת נכסים במסגרת חלוקת דיבידנד בעין, לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 לעיל.

הערכות החברה לגבי עתודות 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 הדוח וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים לרבות רשויות רישוי ותכנון.

8.25. 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 31.12.2025. 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.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025				
סה"כ	אחר	תעשייה ולוגיסטיקה	מרכזים מסחריים	שימוש עיקרי
10,300	6,500	2,100	1,700	סך זכויות הבנייה בנכסי החברה או חברות בנות מאוחדות של החברה (100%) (באלפי מ"ר)
-	-	-	-	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 הדוח וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתמש, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים לרבות רשויות רישוי ותכנון.

8.26. 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 2023 עד 2025:

לשנה שהסתיימה ביום				
31.12.23	31.12.24	31.12.25		
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו ¹⁸
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

¹⁸ יצוין כי 7 נכסים הועברו במסגרת חלוקת דיבידנד בעין. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 לעיל.

לשנה שהסתיימה ביום				
31.12.23	31.12.24	31.12.25		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
2	4	3	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
57,110	129,817	52,464	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	4,136	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
20	34	14	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

8.27. התאמות – גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

8.27.1. התאמה לדוח על המצב הכספי

לשנה שהסתיימה ביום				
31.12.23	31.12.24	31.12.25		
920,487	1,032,569	1,250,822	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת "סה"כ בטבלה בסעיף 8.16 לעיל) (מאוחד)	הצגה בפרק תיאור עסקי התאגיד
146,484	182,174	244,670	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 8.22 לעיל) (מאוחד)	
370,693	441,282	463,432	סה"כ קרקעות להשקעה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 8.23 לעיל) (מאוחד)	
1,437,664	1,656,025	1,958,924	סה"כ (מאוחד) (לא כולל כלולות)	
2,126,362	2,375,113	2,713,793	סה"כ כולל כלולות	
-	-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
688,698	719,088	754,869	התאמות אחרות – שווי נדל"ן להשקעה של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	

לשנה שהסתיימה ביום				
31.12.23	31.12.24	31.12.25		
688,698	719,088	754,869	סה"כ התאמות	
1,437,664	1,656,025	1,958,924	סה"כ, אחרי התאמות	
1,437,664	1,656,025	1,958,924	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי

8.27.2. התאמה לרווחי FFO

FFO לתקופה של שנה, באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)			
31.12.23	31.12.24	31.12.25	
107,851	158,511	244,990	רווח נקי (מאוחד)
התאמות			
-	-	2,647	נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית
499	462	700	פחת והפחתות
(62,890)	(104,777)	(149,409)	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
28,615	(23,422)	(82,501)	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
5,621	25,423	52,674	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(28,263)	(5,952)	(10,481)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
43	80	63	התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב FFO (*)
51,476	50,325	58,683	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה

FFO לתקופה של שנה, באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)			
31.12.23	31.12.24	31.12.25	
-	-	-	נטרול פעילות היזום והפיתוח (נדל"ן בהקמה)
2,100	2,544	217	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות (**)
-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(605)	(195)	1,223	הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער
-	-	-	הוצאות הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
(344)	(540)	(331)	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מההתאמות לעיל
52,627	52,134	59,792	FFO לפי גישת ההנהלה (***)
-	-	-	התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
52,627	52,134	59,792	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) התאמת הזכויות שאינן מקנות שליטה, אינה כוללת בתוכה רווחי שערך ומיסים נדחים בגינם. רווחי השערך 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.

(**) לעניין הוצאות חריגות / חד-פעמיות החברה ניטרלה בעיקר עלויות משפטיות ואחרות בגין השקעה בחו"ל שנמחקה בשנים קודמות.

(***) 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: 2023 - 3,761 אלפי ש"ח; 2024 - 3,667 אלפי ש"ח; 2025 - 2,636 אלפי ש"ח. **ככל שמוסיפים התאמה זו, נתוני ה-FFO בגישת הנהלת החברה הינם כדלקמן** – 2023 - 56,389 אלפי ש"ח; 2024 - 55,800 אלפי ש"ח; 2025 - 62,427 אלפי ש"ח.

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 6-99 "שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים".

* הנכס בקניון רמי לוי + תלפיות מצוי בגוש 30130 חלקה 103 ובגוש 30131 חלקות 10-4 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 9.1.7 לתשקיף. תיאור השימוש בנכס הינו בהתאם לשימוש המבוצע בפועל במושכר.

** לימים 31.12.2023, 31.12.2024 ו-31.12.2025 בוצעה הערכת שווי מלאה.

*** הנחות מרכזיות שעמדו בבסיס הערכות השווי שבוצעו בתקופות המתוארות בטבלה כוללות בין היתר הנחות של מעריך השווי בדבר **NOI מיוצב** (2023 – 5,750; 2024 – 6,066; 2025 – 6,493); **דמ"ש ממוצעים** (2023 – 67; 2024 – 69; 2025 – 76), **שיעורי תפוסה** (2023 – 76%; 2024 – 76%; 2025 – 67%), **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי היוון**, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן – (2023 – 6.5%; 2024 – 6.5%; 2025 – 6.5%); שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים – (2023 – 7.25%; 2024 – 7.25%; 2025 – 7.25%); שיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) – 8.25% נאמד בגישת השוואה לפי שווי של 8,000 ש"ל למ"ר. בהערכת השווי למועד דצמבר 2025 הובא בחשבון פוטנציאל זכויות הבניה בנכס מכח תכנית האב תלפיות.

8.28.2. 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 הדוח, הנכס מושכר ל-5 שוכרים, בהם רשת שיווק השקמה (שתרומתה ל-NOI מהנכס בשנת 2024 ו-2025 עמדה על 69%-66%, בהתאמה). בנוסף, חלק מקומת המשרדים משמשת את החברה.

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע													שנה	שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]				
			הנחות נוספות – בבסיס ההערכה / Cap Rate] שיעור היוון]; [מספר נכסי ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך 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) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	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)
ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.	היוון הכנסות בשילוב ההשוואה	מנור ודוד סגל	3.35%	113	82%	10,970	-	17.57%	8.13%	8.05%	6,380	6,315	6,350	78,430	78,430	2025	אזור	ישראל			
		היוון הכנסות	דברת אולפינר	3.28%	109	82%	2,400	-	17.17%	9.3%	9.1%	6,285	6,159	6,159	67,400	67,400			2024	מטבע מסחרי	ש"ח
			דברת אולפינר	3.38%	105	82%	1,200	-	16.6%	9.3%	9.3%	6,063	5,996	5,996	65,000	65,000			2023	עלות מקורית (אלפי ש"ח)	35,872
	היוון הכנסות	דברת אולפינר	חלק התאגיד	100%																	
			שימוש עיקרי	מסחר																	
			שטח	8,270																	

* 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 9.1.7 לתשקיף. תיאור השימוש בנכס הינו בהתאם לשימוש המבוצע בפועל במושכר.

** לימים 31.12.2023, 31.12.2024 ו-31.12.2025 בוצעה הערכת שווי מלאה.

*** הנחות מרכזיות שעמדו בבסיס הערכות השווי שבוצעו בתקופות המתוארות בטבלה כוללות בין היתר הנחות של מעריך השווי בדבר **NOI מיוצב** (2023 - 6,866; 2024 - 7,096; 2025 - 6,443); **דמ"ש ממוצעים** (2023 - 95; 2024 - 99; 2025 - 101), **שיעורי תפוסה** (2023 - 78%; 2024 - 78%; 2025 - 83%), **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי היוון**, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן - (2023 - 6.5%; 2024 - 6.5%; 2025 - 6.5%); שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים - (2023 - 7.25%; 2024 - 7.25%; 2025 - יתר הקומות - 6.75%); שיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) (2023 - 8%; 2024 - 8.25%; 2025 - 8.25%). הערכת השווי למועד דצמבר 2025 נערכה בהתאם ליעוד/שימוש המקורי של הנכס - תעשייה.

8.28.3. 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 הדוח, הנכס מושכר ל-23 שוכרים, בהם רשת שיווק השקמה (שתרומתה ל-NOI מהנכס בשנת 2024 ו-2025 עמדה על 30%-ו-32%, בהתאמה).

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע													שנה	שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate / מספר שיפור היוון]; נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	זיהוי מערך השווי	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערון (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספריים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		ארץ	מטבע מסחרי
ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.	היוון הכנסות	ירון ספקטור	10%	83	97%	9,480	56%	14.9%	6.3%	6%	11,236	10,743	13,273	177,800	177,800	2025	ישראל	אזור
	היוון הכנסות	ירון ספקטור	14%	82	94%	889	3%	14.3%	6.1%	6%	10,378	10,240	12,639	168,300	168,300	2024	ש"ח	מסחר
																	71,761	עלות מקורית (אלפי ש"ח)
היוון הכנסות	ירון ספקטור	12%	84	98%	2,601	37%	14.8%	6.4%	6.3%	10,742	10,658	12,809	167,300	167,300	2023	50%	חלק התאגיד	
																מסחר	שימוש עיקרי	
																	10,731	שטח

* 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 31.12.2023, 31.12.2024 ו-31.12.2025 בוצעה הערכת שווי מלאה. יחס ה-LTV ירד בשנת 2024, מאחר שהחברה פרעה את מרבית ההלוואה והעלייה בשנת 2025 מקבלת אשראי חדש לנכס.

*** הנחות מרכזיות שעמדו בבסיס הערכות השווי שבוצעו בתקופות המתוארות בטבלה כוללות בין היתר הנחות של מעריך השווי בדבר **NOI מיוצב** (2023 - 10,447; 2024 - 10,291; 2025 - 10,992); **דמ"ש ממוצעים** (2023 - 84; 2024 - 84; 2025 - 83), **שיעורי תפוסה** (2023 - 98%; 2024 - 94%; 2025 - 97%), **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי היוון**, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן - (2023 - 6.6%; 2024 - 6.6%; 2025 - 6.6%); שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים - (2023 - 6.85%; 2024 - 6.85%; 2025 - 6.85%); שיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) (2023 - 7.6%; 2024 - 7.35%; 2025 - 7.35%). כן יצוין כי בהערכות השווי לא יוחס שווי לזכויות בנייה לא מנוצלות.

8.28.4. מודיעין – מרלו"ג

נכס "מודיעין – מרלו"ג" 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 (בשרשור מלא) הינו 50%. למועד הדוח, הנכס מושכר לרשת שיווק השקמה, (תרומתה ל-NOI מהנכס בשנת 2024 ו-2025 עמדה על 100%, ו-100%, בהתאמה).

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		פריט מידע														שנה	שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]			
		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	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה שנה לתום שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (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)
ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.	הכנסות היוון	ירון ספקטור	לר.	37	100%	5,530	65%	8.96%	5.75%	5.66%	13,760	13,525	13,610	239,130	239,130	2025	ישראל	אזור	מודיעין מרלו"ג	
	הכנסות היוון	ירון ספקטור	לר.	36	100%	8,360	68%	8.71%	5.75%	5.63%	13,422	13,150	13,194	233,600	233,600	2024	ש"ח	מטבע מסחרי		
																		עלות מקורית (אלפי ש"ח)		151,020
																		חלק התאגיד		50%
	הכנסות היוון	ירון ספקטור	לר.	34	100%	7,500	45%	8.44%	5.76%	5.66%	12,968	12,744	12,805	225,240	225,240	2023	לוגיסטיקה	שימוש עיקרי		
																		שטח (מ"ר)		30,933

* נכס "מודיעין – מרלו"ג" 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 31.03.2023, 31.03.2024 ו-30.06.2025 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** (2023 – 12,673; 2024 – 13,150; 2025 – 13,716); **דמ"ש ממוצעים** (2023 – 34; 2024 – 36; 2025 – 37), **שיעורי תפוסה** (2023 – 100%; 2024 – 100%; 2025 – 100%), **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי היוון**, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן – (2023 – 5.75%; 2024 – 5.75%; 2025 – 5.75%). כן יצוין כי בהערכות השווי לא יוחס שווי לזכויות בנייה לא מנוצלות.

8.28.5 קניון מגה אור רמי לוי באריאל

נכס "קניון 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 הדוח, הנכס מושכר ל-48 שוכרים, בהם רשת שיווק השקמה (שתרומתה ל-NOI מהנכס בשנת 2024 ו-2025 עמדה על 25%, ו-26%, בהתאמה).

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		פריט מידע														שנה	שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]	
		נוספות הנחות בבסיס ההערכה [מספר ניכס השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	עומס ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	רווחי (הפסדי) שרוך (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)			
ראת הערת שוליים מתחת לטבלה.	הכנסות היוון	דוד ומנור סגל	10%	87	99%	7,700	-	15.33%	6.57%	6.56%	15,135	15,136	17,274	228,552	228,552	2025	ישראל	אזור
		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
	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
																	93,974	עלות מקורית (אלפי ש"ח)
																	50%	חלק התאגיד
																	13,184	שטח (מ"ר)

* 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 31.03.2023, 31.03.2024, 31.03.2025 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%; 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 לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) (מרץ 2023 – 7.25%; מרץ 2024 – 7.25%; מרץ 2025 – 7.25%); 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.

8.28.6 קניון מבשרת ציון

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

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע													שנה	שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%; (חלק החברה - 50%)]	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [Cap Rate / שיעור הייוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) (דמי שכירות ממוצעי מ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים)	דמי שכירות חודשיים ממוצעי מ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות (באלפי ש"ח))	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
ראו הערת שוליים מתחת לטבלה.	היוון הכנסות	מנור ודוד סגל	4%	77	88%	(3,770)	66%	4.2%	5.7%	5.14%	10,530	9,481	16,790	184,500	184,500	2025	ישראל	אזור
	היוון הכנסות	מנור ודוד סגל	4%	78	88%	14,998	64%	5.0%	5.9%	5.8%	10,907	10,810	17,833	185,500	185,500	2024	ש"ח	מטבע מסחרי
																		עלות מקורית (אלפי ש"ח) (חלק החברה)
																		111,867
	היוון הכנסות	מנור ודוד סגל	4.1%	79	87%	14,632	71%	6.5%	5.2%	8.3%	8,863	14,031	21,394	170,000	170,000	2023	50%	חלק התאגיד
																	מסחרי	שימוש עיקרי
																	שטח (מ"ר)	11,507

* 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.

** לשנת 2023 לא בוצעה הערכת שווי מלאה ביחס לנכס קניון מבשרת ציון, ובהתאם ההערכה המצוינת בשנת 2023 מבוססת על הערכות החברה. לימים 31.12.2024 ו-31.12.2025 בוצעה הערכת שווי מלאה.

*** הנחות מרכזיות שעמדו בבסיס הערכות השווי שבוצעו בתקופות המתוארות בטבלה כוללות בין היתר הנחות של מעריך השווי בדבר **NOI מיוצב** (2023 – 11,372; 2024 – 10,866; 2025 – 10,601); **דמ"ש ממוצעים** (2023 – 77; 2024 – 80; 2025 – 76); **שיעורי תפוסה** (2023 – 94%; 2024 – 88%; 2025 – 88%); **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי היוון**, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן (2023 – 6.75%; 2024 – 6.25%; 2025 – 6.25%); שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים (2023 – 6.75%; 2024 – 6.75%; 2025 – 6.75%); שיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) (2023 – 7.25%; 2024 – 7.25%; 2025 – 7.25%). בהערכת השווי הובאה בחשבון תב"ע חדשה שהכשירה שטחים קיימים בקניון.

8.28.7. רמי לוי + מודיעין (מרכז עינב)

נכס "רמי לוי + מודיעין" הינו מרכז מסחרי מניב בשטח משווק של כ-11,616 מ"ר, הממוקם בעיר מודיעין. למועד הדוח, הנכס מושכר ל-32 שוכרים, בהם רשת שיווק השקמה (שתרומתה ל-NOI מהנכס בשנת 2024 ו-2025 עמדה על 30%).

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%; (חלק החברה - 50%)]	שנה	פריט מידע																		
		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 על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	יחס הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים מ"ר (בש"ח)	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) (דמי שכירות בלבד 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]			
רמי לוי + מודיעין	2025	אזור	ישראל	157,800	157,800	10,756	9,564	9,715	6.06%	6.15%	11.52%	-	2,382	92%	86	2.97%	היוון הכנסות	מנור ודוד סגל	היוון הכנסות	
		מטבע מסחרי	ש"ח	155,200	155,200	10,621	9,375	9,536	6.0%	6.1%	11.29%	-	10,112	91%	82	2.7%	היוון הכנסות	מנור ודוד סגל	היוון הכנסות	
	עלות מקורית (אלפי ש"ח) (חלק החברה)	83,028																		
	2023	חלק התאגיד	100%																	
		שימוש עיקרי	מסחרי	144,650	144,650	10,742	9,609	9,734	6.6%	6.7%	11.57%	-	3,725	96.1%	80	2.94%	היוון הכנסות	מנור ודוד סגל	היוון הכנסות	
		שטח (מ"ר)	11,616																	

* נכס "רמי לוי + מודיעין" מצוי בגוש 5892 חלקה 23-24, גוש 5890 חלקה 24. זכויות הקבוצה בנכס הינן זכויות חכירה עד לשנת 2055. ככלל, בנכסים אשר מעמדם הקנייני הינו חכירה, הקבוצה פועלת, ככל האפשר, להעברה ורישום בעלות מלאה על שמה במקרקעין.

** לימים 31.12.2023, 31.12.2024 ו-31.12.2025 בוצעה הערכת שווי מלאה.

*** הנחות מרכזיות שעמדו בבסיס הערכות השווי שבוצעו בתקופות המתוארות בטבלה כוללות בין היתר הנחות של מעריך השווי בדבר **NOI מיוצב** (2023 - 9,162; 2024 - 9,447; 2025 - 9,447); **דמ"ש ממוצעים** (2023 - 72; 2024 - 75; 2025 - 75); **שיעורי תפוסה** (2023 - 96.1%; 2024 - 91%; 2025 - 92%); **מנגנון השכירות** הקיים בהסכמי השכירות הקיימים לפיו דמי שכירות בסיסיים המשולמים בפועל וכן הנחות הקשורות ל**שיעורי היוון**, כדלקמן: שיעור היוון ביחס לשוכר עוגן (2023 - 6.25%; 2024 - 6.25%; 2025 - 6.25%); שיעור היוון ביחס לשוכרים אחרים (2023 - 6.75%; 2024 - 6.75%; 2025 - 6.75%); שיעור היוון ביחס לשטחים שאינם מושכרים (בהנחת 100% תפוסה) (2023 - 7.25%; 2024 - 7.25%; 2025 - 7.25%).

8.28.8. מבנים מהותיים בהקמה

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

8.28.9. קרקעות להשקעה מהותיות

לקבוצה 19 נכסים אשר, למועד דוח זה, 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 הדוח ב-3 קרקעות להשקעה.

8.29. מבנים מניבים מהותיים מאוד

נכון למועד דוח זה, לקבוצה נכס אחד נדל"ן מניב מהותיים מאוד – וקניון עטרות.

8.29.1. קניון עטרות

פירוט תמציתי בדבר הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	[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 החזקה 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

נתונים עיקריים אודות הנכס

2023	2024	2025	(חלק התאגיד בנכס - 100%)
149,700	154,200	167,200	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
149,700	154,200	167,200	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
(1,311)	4,457	12,639	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
90%	90%	95%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
12,185	12,160	12,472	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
13,663	12,457	14,044	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
75	68	77	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח)
99	80	90	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
8,285	7,744	8,941	NOI (אלפי ש"ח)
8,553	8,128	9,362	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
5.53%	5.02%	5.38%	שיעור תשואה בפועל (%)
5.71%	5.27%	5.6%	שיעור תשואה מותאם (%)
30	31	32	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,627	1,624	1,644	פדיון ממוצע למ"ר ¹⁹
ל"ר	ל"ר	ל"ר	שער חליפין

2010	מועד הרכישה
155,500	עלות הרכישה / הקמה

¹⁹ 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 הכנסות ועלויות

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	חלק התאגיד בנכס - 100%
הכנסות (באלפי ש"ח)			
7,313	7,381	7,973	מדמי שכירות - קבועות
2,874	1,773	2,547	מדמי שכירות - משתנות
3,467	3,498	3,493	מדמי ניהול
84	65	-	מהפעלת חניונים
125	110	31	אחרות
13,864	12,826	14,044	סה"כ הכנסות
עלויות (באלפי ש"ח)			
5,579	4,862	5,103	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת
-	-	-	אחרות
5,579	4,862	5,103	סה"כ עלויות
8,285	7,964	8,941	רווח
8,285	7,964	8,941	NOI

שוכרים עיקריים בנכס²⁰ (ליום 31.12.2025)

חלק התאגיד בנכס - 100%	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם אחראי לעשרים 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	14	צמוד למדד	-	חברה בבעלות בעלת השליטה

*תרומתה של רשת שיווק השקמה ל-NOI מהנכס בשנת 2025 ו-2024 עמדה על 36.5% ו-38%, בהתאמה.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%]
באלפי ש"ח					
38,878	6,747	6,910	7,879	8,118	מרכיבים קבועים
36,771	2,939	2,939	2,940	2,490	מרכיבים משתנים (אומדן)
70,649	9,686	9,849	10,819	10,608	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 ביאר 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

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

2023	2024	2025	חלק החברה בנכס - 100%
149,700	154,200	167,200	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)

²⁰ "שוכר עיקרי" - כהגדרת המונח בה"ש 10 לעיל.

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 הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

9. תחום הנדל"ן היזמי

9.1. מידע כללי על תחום הפעילות והשינויים החלים בו

9.1.1. כללי

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

נכון ליום 31.12.2025, הקבוצה (כולל חברות כלולות או חברות המוצגות לפי שווי הוגן) מקדמת במסגרת תחום פעילות זה, 8 פרויקטים יזמיים, מתוכם פרויקט אחד בשלב תכנון; 4 פרויקטים בשלבים שונים של בנייה והקמה; ו-4 עתודות קרקע (המוצגות כמלאי בדוחותיה הכספיים). כמו כן, החברה פועלת כיום מול דיירים של התחדשות עירונית.

למועד פרסום דוח זה, לחברה שלושה פרויקטים המוגדרים כ"פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" – פרויקט "ויז'ן (שער דרום)" בירושלים; פרויקט "נוף הרכס" בירושלים; ופרויקט "פריים גר'וזלם (הולילנד)" בירושלים.

9.1.2. 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.

9.1.3. סוגי הפרויקטים

בתחום פעילותה 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).

9.1.4. 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.

9.1.5. 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. יצוין כי הלוואת בעלים כאמור לעיל נפרעה לאחר תאריך המאזן, ראו סעיף 17 להלן.

9.1.6. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית

במהלך השנתיים האחרונות, 2024 ו-2025, 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 "ויזן" (שער דרום), "נוף הרכס", ו"פריים ג'רוזלם (הולילנד)". כמו כן, נכון למועד הדוח, 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 8.28.1 ו-8.28.2 לדוח התקופתי. השווי של נכסי "רמי לוי + תלפיות", "האומן 15" ו"קניון האחים ישראל" בדוחות החברה עומד על 149.5 מ', 78.4 מ' ו-29.4 מיליון בהתאמה, נכון ליום 31.12.2025.

** 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%).

*** נציין כי החלוקה המדוייקת בין מסחר לתעסוקה ייקבע במסגרת תב"ע המפורטת.

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.

9.1.7. מגבלות, חקיקה ותקינה בעלי השפעה מהותית על תחום הפעילות

לפרטים אודות עיקרי הוראות החקיקה הרלוונטיות לתחום פעילות זה ראו סעיף 13 להלן.

9.1.8. 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 2025.

9.1.9. תחרות בתחום הנדל"ן היזמי

ראו סעיף 23 להלן.

9.1.10. 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.

9.1.11. 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.

9.2. תמצית התוצאות בתחום

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

12- חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
-	-	25,119	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
-	-	9,043	רווחים/ הפסדים (מאוחד)
-	-	9,043	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
276,429	341,926	409,358	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

9.2.1. נתונים מצרפיים

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

9.2.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

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

9.2.3 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה (נכון ליום 31.12.2025)	
21397	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
12,497 מ"ר	מספר משרדים כולל בהקמה
409,358	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
418,895	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
24	מספר חוזי מכירה מחייבים של יח"ד שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
332	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
2	ספר חוזי מכירה מחייבים של יח"ד שנחתמו מסוף תקופת הדיווח שהסתיימה ביום 31.12.2025 ועד סמוך למועד התשקיף (לגבי פרויקטים בהקמה)

9.2.4 צבר הכנסות ומקדמות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
באלפי ש"ח			
-	3,769	רבעון 1	שנת 2026
1,315	3,768	רבעון 2	
1,315	3,769	רבעון 3	
1,315	3,769	רבעון 4	
3,946	21,246	שנת 2027	
50,464	22,034	שנת 2028	
-	-	שנת 2029	
-	-	שנת 2030 ואילך	
58,355	58,355	סה"כ	

²¹ מספר יח"ד כולל 41 יח"ד בראש העין הנמצאות בשלבי תב"ע מתקדמים.

9.2.5 ספקים וקבלני משנה עיקריים

הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בשנת 2025	היקף רכישות מהספק בשנת 2024	משקל הספק מכלל רכישות החברה (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס	לא	65,746	5,151	29%	אין	

9.3 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

9.3.1 פרויקטים בהקמה

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

9.3.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה

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

9.3.3 פרויקטים בתכנון

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

9.3.4 פרויקטים שהסתיימו

אין לחברה פרויקטים שהסתיימו במהלך 2025.

9.3.5 עתודות קרקע²²

נכון למועד דוח זה, לא קיימות בחברה (במיוחד) עתודות קרקע.

9.3.6 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

נכון למועד דוח זה, היות שלא קיימים בחברה פרויקטים יזמיים בהקמה, פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה, פרויקטים בתכנון, או פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 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 9.4 – 9.6 להלן.

9.3.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי

נכון למועד דוח זה, היות שלא קיימים בחברה פרויקטים יזמיים בהקמה, פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה, פרויקטים בתכנון, או פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2025, שאינם מהותיים מאוד, החברה לא ביצעה ניתוחי רגישות בנדון. לניתוחי רגישות בפרויקטים יזמיים מהותיים מאוד, ראו סעיפים 9.4 – 9.6 להלן.

²² 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.

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

פירוט תמציתי בדבר הפרויקט – מעודכן ליום 31.12.2025

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

מצב תכנוני – נכון ליום 31.12.2025

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

* 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 2023	שנת 2024	שנת 2025				[נתונים לפי 100%; חלק החברה - 100]	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
25,814	25,814	25,814	25,814	25,814	25,814	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
144,436	190,554	²³ 194,887	195,561	195,861	203,098	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
28,329	34,580	43,752	58,984	82,595	99,750	עלויות מצטברות בגין בנייה	
8,395	14,534	²⁴ 15,038	15,589	16,211	16,862	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
206,974	265,482	279,491	295,948	320,482	345,524	סה"כ עלות מצטברת	
206,974	265,482	279,491	295,948	320,482	345,524	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
206,974	265,482	279,491	295,948	320,482	345,524	סה"כ עלות מופחתת בספרים	עלויות שטרם הושקעו
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
77,194	31,076	35,972	35,298	33,102	25,865	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
477,671	471,420	462,248	453,016	429,405	412,250	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
15,067	8,928	6,528	5,977	7,251	6,600	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
569,932	511,424	504,748	494,291	469,757	444,715	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
24%	32%	33%	35%	39%	42%	שיעור השלמה [נספיי] (לא כולל קרקע) (%)	
12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	מועד השלמת בנייה צפוי	

נתונים על שיווק הפרויקט

2025					[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 100]	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
6	6	7	3	22	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
519	462	693	304.5	1,978	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי משרדים (מ"ר)	
36,742	37,062	36,224	36,599	36,628	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי משרדים	
6	12	19	22	22	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
519	981	1,674	1,978	1,978	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי משרדים (מ"ר)	
36,742	37,062	36,224	36,599	36,628	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים
-	-	-	-	-	שטחי משרדים	

²³ בוצעה התאמה בין הוצאות המימון לבין פיתוח, מיסים ואגרות.

²⁴ ראו ה"ש 23 לעיל.

2025					[נתונים לפי 100%]; חלק החברה בפרויקט - 100%	שנחתמו עד סוף התקופה
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
1,132,700	1,143,800	1,149,300	1,149,300	251,149,300	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
16,160	30,696	51,954	61,399	61,399	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
1.5%	3%	5.1%	6%	6%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
292	286	280	273	270	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
32,194	31,732	31,040	30,735	30,735	יחידות דיור (מ"ר)	
12,497	12,497	12,497	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%
10,755	14,156	עד ליום האחרון של שנת 2025
-	9,795	שנת 2026
-	18,634	שנת 2027
50,464	18,634	שנת 2028
-	-	שנת 2029
-	-	שנת 2030 ואילך
61,218	61,218	סה"כ

נתונים על רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט באלפי ש"ח			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	[נתונים לפי 100%]; חלק החברה בפרויקט - 100%
-	-	1,143,800	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	793,239	עלויות פרויקט צפויות
-	-	356,061	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	5,015	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	-	351,046	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה

²⁵ הסכום כולל רכיב המיוחס להכנסות צפויות ממכירת המשרדים. החברה נמצאת בהליך שינוי תב"ע, באופן שבו חלק משטחי הפרויקט המתוכננים למשרדים אמור להיות מיועד להשכרה (נכס מניב). בהתאם לכך, החלק היזמי של הפרויקט יוקטן, ככל שההליך יושלם.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט באלפי ש"ח			
-	-	31%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (במגורים - לפני מע"מ)
-	-	13,000	משרדים

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%]
(57,500)	(114,900)	351,046	57,500	115,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
79,300	39,700	351,046	(39,700)	(79,300)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
218,245	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	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 127 מיליון ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
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"ח. 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	תניות פיננסיות מרכזיות		

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
קצב המכירה, וכן לדרוש השקעת הון עצמי ו/או המצאת בטחונות נוספים.	
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

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה	משכנתא בדרגה ראשונה על הקרקע שעבוד כולל על הפרויקט שעבוד זכויות כספיות מהפרויקט שעבוד חוזי שעבוד חשבונות הפרויקט		
-	-	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%]
356,061	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)
313,204	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט ^(*)
152,959	הון עצמי שהושקע עד ליום 31.12.2025
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
466,163	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
466,163	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 מיליון ש"ח) ועדכון מחירי המכירה ביח"ד.

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

פירוט תמציתי בדבר הפרויקט – מעודכן ליום 31.12.2025

פרטים	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – כ-100%]
נוף הרכס ירושלים	שם הפרויקט
ירושלים	מיקום הפרויקט
פרויקט מגורי יוקרה, מלונאות ומסחר בשדרת המלונות מעל טיילת ארמון הנציב בירושלים	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
100%	מבנה ההחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
12.2020	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2,563 מ"ר	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
8.2027	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
8.25	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל/מתוכנן)
8.27	מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)
הסכם חפירה ודיפון ובניית שלד חברה חיצונית וכן הסכמים עם מספר קבלנים להשלמת גמרים	הסכמים עם קבלני ביצוע
תחילת עבודות חפירה ודיפון – 11.2021. היתר הבנייה לפרויקט התקבל בחודש יוני 2023.	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
הסכם פיתוח	זכויות משפטיות בקרקע
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל"ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני – נכון ליום 31.12.2025

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

נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	2025				[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 100%]		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
26,391	26,391	26,391	26,391	26,391	26,391	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
4,443	5,705	5,995	²⁶ 6,335	6,435	6,595	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות		
6,516	9,088	9,652	11,824	15,130	15,874	עלויות מצטברות בגין בנייה		
1,152	1,152	1,155	²⁷ 1,155	1,158	1,160	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)		
38,503	42,336	43,194	45,705	49,113	50,020	סה"כ עלות מצטברת		
38,503	42,336	43,194	45,705	49,113	50,020	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
-	-	-	-	-	-	עלויות שנגרעו לרווח והפסד		
38,503	42,336	43,194	45,705	49,113	50,020	סה"כ עלות מופחתת בספרים		
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		עלויות שטרם הושקעו ושעור השלמה
6,130	4,869	4,578	4,239	4,139	3,978	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
29,367	26,795	26,228	24,056	20,751	22,006	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
35,497	31,664	30,805	28,294	24,889	25,985	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה		
25%	33%	35%	41%	48%	48%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)		
8.2027	8.2027	8.2027	8.2027	8.2027	8.2027	מועד השלמת בנייה צפוי		

נתונים על שיווק הפרויקט

2025				[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 100%]	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	2	-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	438	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי משרדים (מ"ר)	
-	-	59	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי משרדים	
-	-	2	2	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	428	428	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי משרדים (מ"ר)	
-	-	57,500	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי משרדים	
122,600	122,600	128,200	128,200	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	22,248	22,248	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	

²⁶ בוצעה התאמה בין הוצאות המימון לבין פיתוח, מיסים ואגרות.

²⁷ ראו ה"ש 26 לעיל.

2025				[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 100%]	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	17%	17%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	18	18	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	2,194	2,194	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/#)	
-	-	-	-	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

סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 100%]
-	10,963	עד ליום האחרון של שנת 2025
9,427	5,279	שנת 2026
9,427	2,612	שנת 2027
-	-	שנת 2028
-	-	שנת 2029
-	-	שנת 2030 ואילך
18,854	18,854	סה"כ

נתונים על רווחיות גולמית

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 100%]
-	-	128,200	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	76,000	עלויות פרויקט צפויות
-	-	52,200	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (כולל מע"מ)
-	-	4,029	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
-	-	48,171	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
-	-	41%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	48,729	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%]
(17,900)	(11,700)	48,171	500	6,700	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
7,596	3,796	48,171	(3,805)	(7,605)	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%]
52,200	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)
42,700	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט^(*)
50,878	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)
93,578	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
93,578	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
טרם ידוע	מועד צפוי למשיכת עודפים
ל"ר	תנאים מתלים למשיכת עודפים

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

פירוט תמציתי בדבר הפרויקט – מעודכן ליום 31.12.2025

פרטים	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – כ-40%]
פריים ג'רוזלם	שם הפרויקט
ירושלים	מיקום הפרויקט
שלושה מגדלי מגורים וחלק מסחרי	תיאור קצר של הפרויקט
40%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
כלולה	מבנה ההחזקה בפרויקט
נהור	ציון שמות השותפים לפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2010	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
9.3 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
12.2029	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
6.2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל/מתוכנן)
12.2029	מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)
הסכם עבודות חפירה ודיפון עם האחים ברדריאן	הסכמים עם קבלני ביצוע

פרטים	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – כ-40%]
עבודות חפירה ודיפון 9.24 למועד הדוח טרם התקבל היתר בניה	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
-	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 31.12.2025

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

נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 40%]	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
159,625	159,625	159,625	159,625	159,625	159,625	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
6,392	12,220	13,652	18,230	18,646	24,598	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	3,910	5,515	6,034	6,197	6,873	עלויות מצטברות בגין בנייה	
	6,946	10,531	14,232	18,767	23,384	עלויות מצטברות בגין (שהווננו)	
166,017	182,701	189,323	198,121	203,235	214,480	סה"כ עלות מצטברת	
166,017	182,701	189,323	198,121	203,235	214,480	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
166,017	182,701	189,323	198,121	203,235	214,480	סה"כ עלות מופתחת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
117,653	99,447	110,393	105,815	105,399	99,447	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם	

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 40%]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
						הושקעו (אומדן)
366,046	380,173	360,531	360,012	359,849	380,173	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
48,000	10,616	37,469	33,768	15,233	²⁸ 10,616	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
531,699	490,236	508,393	499,595	480,481	490,236	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
1%	4%	6%	7%	8%	10%	שיעור השלמה [כספיו] (לא כולל קרקע) (%)
12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	מועד השלמת בנייה צפוי

נתונים על שיווק הפרויקט

2025				[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט - 100%]	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	8	7	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	895	892	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי משרדים (מ"ר)	
-	-	37,850	38,318	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי משרדים	
-	-	8	15	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	895	1,787	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי משרדים (מ"ר)	
-	-	37,850	38,068	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי משרדים	
-	-	1,117,200	1,117,200	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	25,683	57,420	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	3.0%	2.6%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
268	268	260	253	יחידות דיור (#)	שטחים

²⁸ הקיטון בצפי עלויות המימון נובע, בין היתר, מעדכון הצפי להיתר כולל והפסקת היוון עלויות מימון.

2025				[נתונים לפי 100%]; חלק החברה בפרויקט - 100%	שטרם נחתמו לגביהם חוזים
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
33,157	33,157	32,262	31,370	יחידות דיור (מ"ר)	
1,574	1,574	1,574	1,574	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	2	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (מ"ר/#)	
-	-	-	39,308	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

למועד זה, טרם הוכרה הכנסה מחוזי מכירה ומקדמות.

נתונים על רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט באלפי ש"ח			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	[נתונים לפי 100%]; חלק החברה בפרויקט - 40%
-	-	1,117,200	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (*)
-	-	704,700	עלויות פרויקט צפויות
-	-	412,500	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
-	-	412,500	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
-	-	36.9%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	32,034	מגורים
-	-	35,000	מסחרי
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)			

(*) הנתון מבוסס על הערכת החברה לפי מכירות במחיר למ"ר של כ-37.8 אלפי ש"ח למ"ר (כולל מע"מ). 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%
(55,800)	(111,700)	412,500	55,800	111,700	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
70,400	35,200	412,500	(35,200)	(70,400)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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			
138,400	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	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)		
106,600	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 הליוי, 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 פוליסות ביטוחי רכוש של הפרויקט (כמפורט בנספח הביטוח), לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחם וקביעת הבנק כמוטב בלתי חוזר לפיהן.	בטחונות		

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
5. שיעור 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 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. שיעורים 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 שיעורים נוספים על זכויותיהם בחשבון הפרויקט בכל עת שייזקפו כספים לחשבון הפרויקט.	
7. התחייבות בעלי השליטה.	

נתונים על השעבודים המוטלים על הפרויקט בהקמה המהותי מאוד

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	משכנתא ראשונה בדרגה	דרגה שנייה	
-	-		אחר (הערות אזהרות וכיו"ב)
	ר' בטבלה לעיל		

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

באלפי ₪	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 40%]
412,500	רווח גולמי צפוי
(59,882)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
352,618	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט ^(*)
142,008	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)
494,626	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
494,626	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
טרם נקבע	מועד צפוי למשיכת עודפים
ל"ר	תנאים מתלים למשיכת עודפים

המידע המתואר בטבלאות בסעיפים 9.4, 9.5 ו-9.6 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 בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) יחולו שינויים בהוראות רגולציה הרלוונטיות להקמת הפרויקט; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 27 להלן.

9.7. התחדשות עירונית

החברה פועלת לאיתור, ייזום והוצאה לפועל של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. במסגרת אסטרטגיית הצמיחה והרחבת תחומי פעילותה, במהלך השנתיים האחרונות, החברה 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 פרסום הדוח, החברה מקדמת פרויקט אחד תחת תחום פעילותה זה, הנמצא בשלבי תכנון:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור	מספר יחידות מספר קיימות	מספר יחידות מבוקשות ^(ב)	שיעור החתומים הדיירים (מתוך סך הדיירים) סמך למועד פרסום הדו"ח ^(א)	מועד תחילת ביצוע ההתממות	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 המחוזית בוועדה	2026	תנאי הסף לקראת הפקדה
רוטשילד 97 ראשון לציון	ראשון לציון בניינים רוטשילד 97-1 השדה 4, 6 והשדה 8	100%	62	190	26%	28.10.25	טרם אושרה תב"ע	2026	בבחימת ותחילת הליכי תכנון מול הרשות המקומית
זמנהוף בת ים	זמנהוף בת 3,5,7 ים	100%	37	100	0%	1.6.26	טרם אושרה תב"ע	2026	התקבלה הודעת זכייה
הלפר בת ים	בת ים בר שאול 6 ו-6א	100%	36	108	61%	1.9.2025	תב"ע במסלול רשויות - מבואה צפונית בת ים	2026	בבחימת

הערות	התאגיד מועד כלל החתמת (הדיירים ד)	מצב טכנוני	מועד תחילת ביצוע ההחלטות	שיעור החתומים (מתוך סך הדיירים) סמך למועד פרסום הדו"ח ^(א)	מספר יחידות מבוקשות ^(ב)	מספר יחידות קיימות	שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
במו"מ להסכם	2027	טרם אושרה תב"ע	10.5.2026	0%	320	120	50%	שרה אהרונוסון 2-10, רמת גן	מתחם הבילויים
התקבלה הודעת זכייה	2027	טרם אושרה תב"ע	12.3.2026	12%	1,858	404	100%	אבא הילל סילבר 58-66, 73-101 107	מתחם אבא הלל חיפה
במו"מ להסכם	2027	תב"ע במסלול רשויות - שכונות דרומיות אור יהודה	1.5.26	0%	448	112	50%	איילת השחר, אור יהודה	מתחם איילת השחר
התקבלה הודעת זכייה	2027	טרם אושרה תב"ע	1.6.26	0%	220	64	100%	אלקלעי 10-18, ראשון לציון	מתחם אלקלעי

הערות:

(*) הגילוי בטבלה הינו בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך בשו"ת 105-21. למועד פרסום הדוח, 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.

9.8. מידע על אודות הערכות שווי "מהותיות" ו"מהותיות מאוד" של נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי הנדל"ן היזמי של הקבוצה, בהתאם לתקנה 8 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים

למועד פרסום הדוח, לחברה אין הערכות שווי "מהותיות מאוד" בהתאם לתקנה 8 לתקנות הדוחות. למועד פרסום הדוח, לחברה שתי הערכות שווי "מהותיות" אחת בהתאם לתקנה 8 לתקנות הדוחות הערכת שווי לקניון עטרות; והערכת שווי לפרויקט "שער דרום". לפרטים ראו סעיפים 8.29.1 ו-9.4 לעיל.

9.9. מידע על אודות מעריך שווי מהותי מאוד

להלן יובאו פרטים אודות "מעריך שווי מהותי מאוד", כהגדרת מונח זה בעמדת רשות ניירות ערך.²⁹ 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 2025, 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. 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.

10. 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.

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 לשנת 2026 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)

²⁹ 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.

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 כזים 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 פרסום דוח זה, 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 31.12.2025 הכנסות של כ-2,209 אלפי ש"ח, לעומת כ-661 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024.

עד ליום 31 בדצמבר 2025 נצברו לחברה עלויות להקמת המערכות הסולאריות בסך כולל של כ-6,547 ש"ח אשר מוצגות במסגרת סעיף הרכוש הקבוע של החברה בדוחותיה הכספיים.

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

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

EBITDA צפויה לשנת 2030 (חלק החברה) (מ' ש')	עלות הקמה מתוכננת (חלק החברה) (מ' ש')	הספק DC חזוי	
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 אנרגיה 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

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

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

11. 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 31.12.2025.

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

12. 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 הניקיון.

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 הדוח, לא קיימים סיכונים סביבתיים בעלי השפעה מהותית על החברה או כאלה שצפויים להשפיע עליה באופן מהותי בעתיד.

בתחום הנדל"ן היזמי – נכון למועד פרסום הדוח, 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 הדוח, 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 שיידרש.

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.

13. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות התאגיד

13.1. כפיפות הפעילות לחוקים שונים החלים על פעילות החברה

החברה כפופה להוראות חוק החברות ולתקנות שהותקנו מכוחו, והחל ממועד פרסום התשקיף, 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.

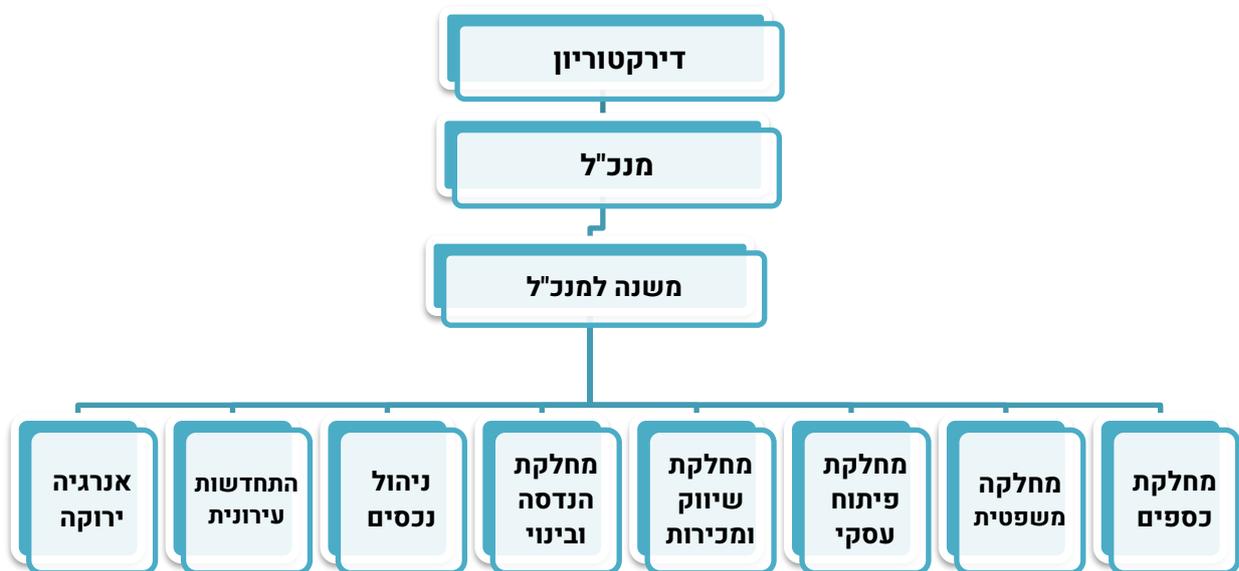
בתחום האנרגיה המתחדשת (גגות סולאריים ועמדות טעינה) הוראות החוק המרכזיות שחלות על החברה הינן חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996; כללי משק החשמל (אמות מידה לרמה, לטיב ולאיכות השירות שנותן ספק שירות חיוני), התשע"ח-2018; אסדרות רשות החשמל; תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014.

13.2. החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות

נכון למועד פרסום הדוח, 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 הדוח, החברה עומדת בהוראות חוק הריכוזיות.

14. הון אנושי

תרשים המבנה הארגוני בקבוצה



מצבת עובדים ונותני שירותים לקבוצה

למועד פרסום הדוח מועסקים בקבוצה, לא כולל חברות ניהול נכסים, כ-25 עובדים. להלן פירוט מצבת ההון האנושי בחברה:

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
2	2	2	הנהלה בכירה
4	4	5	נספים
3	3	3	פיתוח עסקי, שיווק ומכירות
2	2	2	הנדסה
3	3	4	משפטי
-	3	3	התחדשות עירונית
-	2	3	אנרגיה ירוקה
2	3	3	אחרים
16	22	25	סה"כ

שינויים מהותיים ושינויים מבניים במצבת העובדים בקבוצה

בין השנים 2023 ועד למועד פרסום הדוח 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 ד' לדוח וכן מצבת נושאי משרה בכירה כפי שפורסמה ביום 21 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-008798). אודות מדיניות התגמול שאימצה החברה, אשר תיכנס לתוקפה עם ובכפוף להשלמת

ההנפקה נשוא תשקיף, ראו נספח א' לפרק ד' לדוח התקופתי.

למועד פרסום הדוח, לא מוקצות אופציות לעובדים בחברה מכוח תוכנית אופציות, למעט האמור בפרק 8 לתשקיף ופרק ד' לדוח התקופתי.

15. הון חוזר

להלן יפורט בתמצית הרכב ההון החוזר של החברה לימים 31.12.2024 ו-30.12.2025:

הון חוזר	התחייבויות שוטפות	נכסים שוטפים	
(27,851)	560,820	532,969	31.12.2024
(27,828)	725,255	697,427	31.12.2025

ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נכון ליום 31.12.2025 הינו כ-(199,254) 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)	
305,069	(392,358)	697,427	נכסים שוטפים
504,323	(392,358)	725,255	התחייבויות שוטפות
(199,254)	(171,426)	(27,828)	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

16. השקעות בחברות בנות וחברות קשורות

נכון למועד פרסום הדוח, 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 תאגידיים וחברות בנות ו/או חברות קשורות מהותיות בהן מחזיקה החברה ראו סעיפים 2.2, וכן תיאור לאורך פרק 6 בתשקיף על אודות נכסים המוחזקים בחברות בנות ו/או כלולות.

17. מימון

כללי – החברה מממנת את פעילותה מהון עצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, וכן מאשראים מגורמים בנקאיים ושאינם בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה התחייבויות פיננסיות בסך של כ-829 מיליון ש"ח, מתוכן סך של כ-611 מיליון ש"ח הלוואות מתאגידיים בנקאיים.

הסכמי מימון מהותיים – ליום 31.12.2025 אין לחברה הסכם מימון המהווה "אשראי מהותי" של החברה בהתאם לעמדה משפטית 104-15 של רשות ניירות ערך (אשראי בר דיווח), למעט כאמור להלן בדבר מסגרות אשראי. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים אודות הסכמי ליווי ספציפיים בנכסי החברה ראו סעיפים 9.4 – 9.6 לעיל.

שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית – להלן מובא פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית הלוואות 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	
5.96%	6.12%	6.10%	6.10%	תאגידיים בנקאיים

מגבלות על החברה בקבלת אשראי – נכון ליום 31.12.2025 ולמועד פרסום דוח זה, אין לחברה מגבלות ספציפיות בקבלת אשראי.

מסגרות האשראי של התאגיד – למועד פרסום הדוח לחברה שתי מסגרות אשראי שעונות להגדרת אשראי בר דיווח בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך 104-15, מסגרת אשראי שוטפות בגובה 440 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי העומדת למימון פרויקט שער דרום בסך 380 מיליון ש"ח - להרחבה ראו סעיף 9.4 לעיל, שמתוכה נוצל ליום 31.12.2025 סך של 184 מיליון ש"ח בגין מסגרות שוטפות וסך של 218 מיליון ש"ח בגין מסגרת ליווי פרויקט.

יצוין כי בחודש ינואר 2026 לאחר תאריך הדוח, פרעה החברה יתרות חו"ז מול החברה האם ר.ל. השקמה החזקות (שאינן בגדר הלוואה), מול מר רמי לוי וצדדים קשורים, בסכום של כ-237 מיליון ש"ח.

הערכת החברה לגבי צורך בגיוס מקורות לשנה הקרובה – ליום 31.12.2025 היתרות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה (מזומנים, פיקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים), הן בהיקף של כ-257 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה יתרות מסגרת אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של כ-260 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 לכיסוי תפעול

עסקיה השוטפים.

אשראי בריבית משתנה – לפרטים בדבר ריבית משתנה בהלוואות ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. הריבית המשתנה מבוססת על שיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח.

ערבויות – למידע אודות ערבויות שהעמידה החברה בקשר עם התחייבויות חברות בת, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

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 2025.

18. 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 וסיכוני 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.

19. מיסוי

לפרטים על שיעור המס החל על החברה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

20. הסכמים מהותיים

להלן פירוט התקשרויות החברה בהסכמים מהותיים³⁰ אשר החברה צד להם או זכאית מכוחם, שאינם במהלך העסקים הרגיל:

³⁰ לעניין זה, החברה רואה כ"הסכם מהותי", הסכם שייצר בשנת 2025 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.

20.1. הסכמים מול רשת שיווק השקמה – לחברה התקשרויות נפרדות ובלתי תלויות זו בזו בהסכמי שכירות מול רשת שיווק השקמה בנכסיה המניבים השונים. מערך התקשרויות זה הינו מהותי בראיית החברה. בצד זאת, החברה רואה בשני הסכמי השכירות הבאים עם רשת שיווק השקמה כהסכמי שכירות מהותיים בפני עצמם: (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 8.21, 8.28.7 ו-8.29.1 לעיל, סעיף 9 בפרק ד' לדוח התקופתי זה וכן האמור בביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

20.2. הסכם שיתוף במקרקעין בקרקע באופקים

ביום 16 בדצמבר 2021 נחתם בין החברה 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' 302, 304, 306) 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 בניהולם 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.

20.3. 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.

20.4. 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 (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 סעיף 5.1 לעיל), 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 החלטות 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.

20.5. 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.

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 הדוח 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 הדוח, 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.

21. פיתוח עסקי, שיווק והפצה

פעילות הפיתוח העסקי של החברה כוללת, בין היתר, התקשרות בהסכמים עם בעלי קרקעות, נכסים מניבים ומבנים המיועדים להשבחה, לצורך רכישה, 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 2025 ועד למועד פרסום הדוח, 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.

בתקופה שבין 1.1.2025 ועד למועד פרסום הדוח, לא בוטלו עסקאות חתומות מול קונים לרכישת יחידות דיור.

22. 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.

23. 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 בפרויקטים.

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 מספר 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; (3) המוניטין החיובי של מר רמי לוי מהווה נכס אסטרטגי משמעותי לחברה, ותורם באופן מהותי ליכולתה ליצור שותפויות עסקיות איכותיות ולהרחיב את פעילותה; (4) לחברה ניסיון מקצועי רחב ומעמיק של למעלה מ-30 שנים בתחום, המהווה בסיס איתן לקבלת החלטות, לזיהוי הזדמנויות עסקיות ולהובלתה לצמיחה מתמשכת.

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.

24. 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 2025.

25. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה ממשיכה לראות את עיקר עיסוקה בתחום הנדל"ן המניב בייעודים המוגדרים מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה, 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.

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.

26. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

במהלך השנה הקרובה, בכוונת החברה לקדם את הקמתם של 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.

27. 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 הדוח.

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.

27.1. סיכונים מאקרו-כלכליים ופיננסיים

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.

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.

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 עלולה להגדיל את הוצאות החברה ולהשפיע על רווחיות הפרויקטים.

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.

27.2. סיכונים ענפיים

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 ההוגן של נכסיה ועוד.

שינויים לרעה בשווי נכסי נדל"ן – נכסי הנדל"ן להשקעה מוצגים בדוחות החברה על פי השווי ההוגן שלהם בהתאם להערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. שינויים בשווי ההוגן נקפים לדוח רווח והפסד, ובשל כך הם עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

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.

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.

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.

זמינות כוח אדם – מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעומים מתקשרת החברה מעת לעת, לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבו ובמקביל לגרום לייקור עלויות העבודה, באופן שעלול לפגוע בתוצאות החברה.

אירועים סביבתיים ורעידות אדמה – אירועים סביבתיים משמעותיים, וכן רעידות אדמה, עלולים להוביל לנזקים מהותיים לנכסי החברה, בין היתר בשל אובדן הכנסות. למועד הדוח, החברה מבטחת את נכסיה מפני סיכון של רעידת אדמה, בתנאים מקובלים בפוליסות מסוג זה.

27.3. סיכונים ייחודיים לחברה

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 ההוגן של נכסיה). יציין, 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

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2025

תוכן עניינים

עמ'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	פרק ב'
3	חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו	
15	חלק שני – היבטי ממשל תאגידי	
18	חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 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 ובהליכים 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 שתורמתם 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 דוח 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 27 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 וכן סעיף 3 בפרק א' לדוח תקופתי 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.

2. התפתחויות מהותיות בתקופת הדוח

מצב ביטחוני – לניתוח המצב הביטחוני, לרבות השפעות "מלחמת חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" על פעילות החברה במהלך שנת 2025, ומבצע "שאגת הארי" לאחר תקופת הדוח ראו סעיף 7.1 בפרק א' לדוח זה. 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.

מצב מאקרו-כלכלי ומגמות ענפיות – לניתוח מדדים מאקרו-כלכליים ומגמות ענפיות, והשפעתם האפשרית על פעילות החברה, ראו סעיף 7.2 בפרק א' לדוח זה.

במהלך תקופת הדוח חלו עדכונים ושינויים בסביבה המאקרו-כלכלית, כדלקמן: בנובמבר 2025, החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%. מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים עלה (דצמבר 2025 לעומת דצמבר 2024) ב-1.51%¹.

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 31.12.2025 על 25% (כולל חו"ז בעלים והלוואת מיעוט) ו-19% (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.

תחום הנדל"ן להשקעה – נכון ליום 31.12.2025, תחום פעילות זה כולל 21 נכסי נדל"ן מניב המוחזקים במישרין על ידי החברה או על ידי חברות בנות (מאוחדות 100%) בהיקף כולל של 95.4 אלפי מ"ר בנוי (החברה מחזיקה בכלל הנכסים באופן מלא);² ו-24 נכסי נדל"ן להשקעה שהינם נדל"ן להשקעה בהקמה או עתודות קרקע בהיקף כולל של 195 אלפי מ"ר זכויות בניויות (חלקה היחסי של החברה).³ בנוסף, לחברה אחזקות בחברות כלולות, המחזיקות אף הן בנכסי נדל"ן להשקעה, בהיקף כולל של 55.4 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).⁴

במהלך הרבעון הרביעי 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 31.12.2025, עומד על סך של 1,958,924 אלפי ש"ח.

במהלך שנת 2025 חל שיפור 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 2025, לא כולל רווחי שערך ולא כולל הכנסות המיוחסות לנכסים המוחזקים בחברות כלולות, עמד על כ-97,309 אלפי ש"ח, לעומת כ-84,401 אלפי ש"ח בשנת 2024. ליום 31.12.2025, 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. 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" ראו סעיף 8.29 בפרק א' לדוח זה.

¹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד מחירי תשומות פברואר 2026.

² "חלקה היחסי של החברה" בשטחים מחושב כמכפלת שיעור החזקה של החברה בנכס (במישרין או בעקיפין באמצעות שיעור החזקה בחברה בת או בחברה כלולה) בשטח הנכס.

³ למבנה ההחזקות של החברה בנכסים ראו סעיף 2.2 לפרק א' בדוח זה.

⁴ כולל גם חלק יחסי של חברה כלולה במתחם הרכבת.

תחום הנדל"ן היזמי – במהלך שנת 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 - הולילנד, ראו סעיפים 9.4, 9.5 ו-9.6 בפרק א' לדוח 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 מיליון ש"ח (לפי 100% מהתמורה). הקרקע מיועדת לייעוד מסחרי ותעשייתי, והרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם לייעוד התכנוני.

במהלך חודש ינואר 2026 הפכה החברה ל"חברה ציבורית" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ול"תאגיד מדווח" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ומניות וכתבי אופציה של החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

ביום 24.12.2025 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל באור יהודה, לרכישת קרקע לבנייה למסחר ותעסוקה בשטח של כ-6,396 מ"ר, בתמורה כוללת מוערכת של כ-28 מיליון ש"ח.

ביום 12.1.2026 זכתה החברה בשני מכרזים של רשות מקרקעי ישראל בפארק תעשייה דרומי, מ.א. יואב, לחכירת שני מתחמים למסחר ו/או משרדים בשטח של כ-9 דונם, בתמורה כוללת מוערכת של כ-23.9 מיליון ש"ח.

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 2023, 2024, וכן בתקופת הדוח, נתוני ה-NOI של הקבוצה נותרו יציבים וקבועים באופן יחסי, עם מגמת עלייה קלה, כדלקמן:

ל-12 חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
62,751	61,476	69,767	⁵ NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) – (מאוחד / חלק התאגיד)

⁵ "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

ל-12 חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
62,751	61,476	71,444	NOI מאוחד
96,077	95,153	106,556	סה"כ NOI (מאוחד / חלק התאגיד וחברות כלולות)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
15,688	15,637	18,369	NOI ⁶ מנכסים זהים (Same Property NOI) - (מאוחד / חלק התאגיד)
15,688	15,637	19,544	NOI מאוחד
24,019	24,428	30,022	סה"כ NOI (מאוחד / חלק התאגיד וחברות כלולות)

צפי התפתחות NOI לתקופות עתידיות, לרבות חברות כלולות:

2030	2029	2028	2027	2026
235	211	166	131	114

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 8.17 בפרק א' לדוח זה.

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.

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.

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 2023 ו-2024, נתוני ה-FFO של הקבוצה נותרו יציבים וקבועים באופן יחסי, כאשר בשנת 2025 ישנה מגמת עלייה בנתונים, כדלקמן:

FFO לתקופה, באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)						
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.23	31.12.24	31.12.25	
107,851	158,511	244,990	26,963	38,440	80,817	רווח נקי (מאוחד)
התאמות						
-	-	2,647	-	(220)	(2,538)	נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית
499	462	700	125	121	195	פחת והפחתות
(62,890)	(104,777)	(149,409)	(15,723)	(19,671)	(83,343)	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
28,615	(23,422)	(82,501)	7,154	(22,695)	(8,409)	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
-	-	-	-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
5,621	25,423	52,674	1,405	16,416	26,092	השפעות המס השוטף והנדחה בשל התאמות לעיל
(28,263)	(5,952)	(10,481)	(7,066)	(1,671)	4,238	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
43	80	63	11	2,394	33	התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות

FFO לתקופה, באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)						
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.23	31.12.24	31.12.25	
						שליטה ב-FFO (*)
51,476	50,325	58,683	12,869	13,114	17,085	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	-	-	-	נטרול פעילות הייזום והפיתוח (נדל"ן בהקמה)
2,100	2,544	217	525	136	19	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות (**)
-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(605)	(195)	1,223	(151)	(295)	444	הוצאות/הכנסות בגין הפרשי שער
-	-	-	-	-	-	הוצאות / הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
(344)	(540)	(331)	(86)	37	(106)	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מההתאמות לעיל
52,627	52,134	59,792	13,157	12,992	17,442	FFO לפי גישת ההנהלה (***)
-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
52,627	52,134	59,792	13,157	12,992	17,442	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) 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.

(**) לעניין הוצאות חריגות / חד-פעמיות החברה ניטרלה בעיקר עלויות משפטיות ואחרות בגין השקעה בחו"ל שנמחקה בשנים קודמות.

(***) 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: 2023 - 3,761 אלפי ש"ח; 2024 - 3,667 אלפי ש"ח; 2025 - 2,636 אלפי ש"ח. **ככל שמוסיפים התאמה זו, נתוני ה-FFO בגישת הנהלת החברה הינם כדלקמן** – 2023 - 56,389 אלפי ש"ח; 2024 - 55,800 אלפי ש"ח; 2025 - 62,427 אלפי ש"ח.

לנתוני ה-FFO ראו גם סעיף 8.27.2 בפרק א' לדוח 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 31.12.2025	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל
2,375,113	2,715,077	סך נדל"ן להשקעה (כולל חברות כלולות)
1,778	1,778	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
767,505	870,425	בניכוי שווי המיחוס לקרקע ולזכויות נוספות
139,647	143,836	בניכוי שווי המיחוס לשטחים פנויים
1,466,182	1,699,037	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
95,153	106,556	NOI
6.49%	6.27%	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 לתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
עיקר הגידול בנכסים בתקופת הדוח נובע מהשקעות שבוצעו בסך כ-67 מיליון ש"ח בסעיף מלאי מקרקעין, המשקף את פעילות החברה בתחום הנדל"ן לבנייה למגורים, וכן גידול בתיק ניירות ערך בעיקר בשל רווחי שערך של כ-82 מיליון ש"ח.	450,814	532,969	697,427	נכסים שוטפים
עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מרכישות של קרקעות ונדל"ן להשקעה, השקעה בנדל"ן מניב, נדל"ן בהקמה וקרקעות בסך של 224 מיליון ש"ח, נטו, וכן מעליית ערך נדל"ן להשקעה של כ-149 מיליון ש"ח. עליית הערך נובעת בין השאר מהנכסים הבאים: רמי לוי + תלפיות (שערך של כ-41 מיליון ש"ח) - בשל זכויות עתידיות צפויות בנכס; קניון עטרות (שערך של כ-12 מיליון ש"ח) - בשל חתימה על הסכמי שכירות חדשים; גוש עציון (שערך של כ-11 מיליון ש"ח) - בשל שיפור בתנאי השכירות; ראש העין (שערך של כ-11 מיליון ש"ח) בשל התקדמות ביצוע הפרויקט וקידום תב"ע חדשה משופרת; אופקים (שערך של כ-8 מיליון ש"ח) - הנכס החל לפעול בתקופת הדוח והחל להניב הכנסות; עכו (שערך 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 מידי ללא כל מגבלה תוספת של כ-10 אלף מ"ר (בהתאם לתב"ע בתוקף).	1,437,664	1,656,025	1,958,924	נדל"ן להשקעה
עיקר הגידול בשנת 2025 ובתקופת הדוח נובע מקבלת אשראי למימון פרויקט "ויז'ן" (שער דרום) בסך של כ-81 מיליון ש"ח וכן קבלת הלוואות חדשות.	256,097	355,305	445,634	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
עיקר הגידול בתקופת הדוח לעומת שנת 2024 בהלוואות לז"א נובע 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.	130,321	92,056	182,601	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בניכוי חלויות שוטפות
עיקר הגידול בשנת 2024 ובתקופת הדוח נובע מגידול ביתרת חברות קשורות ובעל שליטה.	106,166	197,788	260,803	זכאים
עיקר הגידול בהתחייבויות מיסים נדחים בתקופת הדוח מושפע באופן ישיר מעליית ערך נדל"ן להשקעה כמצוין לעיל, וכן מעליית הערך של תיק ניירות הערך.	85,035	110,565	152,921	מיסים נדחים

הסברי הדירקטוריון	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מגידול ביתרת העודפים בסך כ-245 מיליון ש"ח וכן בניכוי דיבידנד בעין של כ-60 מיליון ש"ח אשר בוצע משיקולי מס.	1,874,499	2,036,677	2,223,804	סך כל ההון
עיקר הגידול בתקופת הדוח נבע מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה, כמפורט לעיל.	2,484,005	2,825,389	3,290,701	סך המאזן

4.2. דוחות רווח והפסד

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות הרווח וההפסד של החברה לתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לשנה שנסתיימה ביום:		
	31.12.2024	31.12.2025	
			הכנסות
הגידול נובע מעדכוני הסכמים, גידול בפדיונות, הצמדה למדד וכן התחלת הנבה של הנכסים באופקים וראשון לציון.	79,334	87,550	הכנסות משכירות
הגידול נובע מכך שהחברה החלה בתקופת הדוח במכירת דירות בפרויקט "ויו"ן" ופרויקט נוף הרכס.	-	25,119	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
עליית הערך נובעת בין השאר מהנכסים הבאים: רמי לוי + תלפיות (שערוך של כ-41 מיליון ש"ח) - בשל זכויות עתידיות צפויות בנכס; קניון עטרות (שערוך של כ-12 מיליון ש"ח) - בשל חתימה על הסכמי שכירות חדשים; גוש עציון (שערוך של כ-11 מיליון ש"ח) - בשל שיפור בתנאי השכירות; ראש העין (שערוך של כ-11 מיליון ש"ח) - בשל התקדמות ביצוע הפרויקט וקידום תב"ע חדשה משופרת; אופקים (שערוך של כ-8 מיליון ש"ח) - הנכס החל לפעול בתקופת הדוח והחל להניב הכנסות; 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).	104,777	149,409	עלייה נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול נובע ממישכת רווחי אקוויטי גבוהים יותר בעיקר מחברה כלולה "מגה אור רמי לוי".	24,157	30,795	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	4,333	5,957	הכנסות ממכירת חשמל ואחרות
עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מגידול בפעילות החברה המוחזקת העוסקת בתחום האנרגיה הירוקה ואשר החלה את פעילותה בסוף שנת 2024.	734	3,802	הכנסות ממכירת חשמל סולארי וביצוע עבודות בתחום אנרגיה ירוקה
	213,335	302,632	סה"כ הכנסות

הסברי הדירקטוריון	לשנה שנסתיימה ביום:		
	31.12.2024	31.12.2025	
עיקר הגידול נובע מביצוע עבודות אנרגיה ירוקה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח.	20,891	22,939	אחזקת נכסים ומבנים
הגידול נובע מכך שהחברה הכירה בעלויות מכירת דירות ויז'ן ונוף הרכס במקביל להכרה בהכנסות.	-	16,076	עלות דירות שנמכרו
הגידול נובע בעיקר מעלויות שיווק פרויקט "ויז'ן" המוכרות בסעיף מכירה ושיווק ולא לפי התקדמות הבניה.	601	2,938	מכירה ושיווק
הוצאות החברה בתחום ההתחדשות העירונית אשר הרחיבה את פעילותה בתקופה.	468	1,314	הוצאות ייזום פרויקטים
הגידול נובע מהוצאות בגין שמאוויות וביקורת דוחות כספיים עבור הכנת החברה להנפקה, תרומות, עדכוני שכר עובדים וכן שכר המיוחס לפעילויות חדשות שלא היו קיימות בשנים קודמות.	7,950	10,843	הנהלה וכלליות
הקיטון נובע מכך שבתקופה המקבילה הייתה לחברה הוצאה חד פעמית לתיקון נזק של שוכר.	2,544	217	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
	2,454	54,327	סה"כ הוצאות ועלויות
	180,881	248,305	רווח מפעולות
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.	17,955	31,760	הוצאות מימון
עיקר הגידול נובע מהכנסות בגין שערורך תיק ניירות ערך בסך של כ-82 מיליון ש"ח בעוד שבתקופה המקבילה השערורך הוא כ-23 מיליון ש"ח.	(27,117)	(85,662)	הכנסות מימון
	(9,162)	(53,902)	הוצאות מימון, נטו
	190,043	302,207	רווח לפני מס
הגידול במיסים הנדחים נובע בעיקר משערורך בתיק ניירות ערך ונדל"ן להשקעה.	(31,532)	(57,217)	מיסים על ההכנסה
	(3,783)	(3)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	154,728	244,987	רווח נקי לתקופה (מיוחס 100% לבעלים)

4.3. דוחות תזרימי מזומנים

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות תזרימי המזומנים של החברה לתקופות הדוח (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024	לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025	
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת משתנים בעיקר כתוצאה מהשקעות במלאי דירות בהקמה בסך של כ-71 מיליון ש"ח בשנת 2025.	(54,825)	(35,193)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
הגידול בשנת 2025 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מרכישות ומהשקעות בנדל"ן מניב בסך של כ-170 מיליון ש"ח, לעומת כ-115 מיליון ש"ח אשתקד.	(95,867)	(138,540)	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.	149,578	187,611	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

4.4. ניתוח נזילות ומצב מימוני

נכון ליום 31.12.2025, ההון החוזר של החברה הינו שלילי (27,828) אלפי ש"ח (נכסים שוטפים בסך של 697,427 אלפי ש"ח, לעומת התחייבויות שוטפות בסך של 725,255 אלפי ש"ח); הדבר נובע בעיקר מהצגת החו"ז מול החברה האם והבעלים לזמן קצר, וכן תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת לשנת 2025 שלילי (35,193) אלפי ש"ח בעיקר עקב עלויות שהושקעו בפיתוח מלאי דירות בהקמה. עם זאת, יחס המינוף של החברה (מסך המאזן) מאשראי מתאגידים בנקאיים (כולל חו"ז בעלים והלוואת מיעוט) עומד על 25%. 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 9(ג1) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הוראותיה של תקנה 9(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. היקף תרומות החברה בתקופת הדוח עמד על 1,050 אלפי ש"ח. למיטב ידיעת החברה לא קיימים קשרים בינה ו/או דירקטור בחברה, מנכ"ל החברה, בעל השליטה בה ו/או קרוביהם לבין הגופים אליהם הועברו התרומות.

7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה לא יפחת מדירקטור אחד, 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. נכון למועד הדוח, גב' נורית דאבוש הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.

8. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות. נכון למועד דוח זה, מר אסף אובספלד ומר יאיר קספריוס מכהנים כדירקטורים בלתי תלויים בחברה.

9. דירקטורים חיצוניים

למועד הדוח, גב' נורית דאבוש ומר יהודה (יודי) לוי מכהנים כדירקטורים חיצוניים בחברה.

10. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח דניאל שפירא, אשר החל לכהן כמבקר הפנימי של החברה ביום 25 במרץ 2026. המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ-30 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות ומתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א)

ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב - 1992 ("חוק הביקורת הפנימית") ובהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות").

המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בחברה, קרוב של כל אחד מאלה, וכן אינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.

המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד בחברה נוסף על הביקורת הפנימית.

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

המבקר הפנימי נותן שירותים חיצוני לחברה.

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ביום 22 במרץ 2026 ועל ידי הדירקטוריון ביום 25 במרץ 2026. באישור המינוי הסתמכו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בין היתר, על כישוריו וניסיונו המקצועי כאמור לעיל.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי היא תכנית עבודה שנתית ורב שנתית. תכנית העבודה נערכת בהתאם להערכת המבקר הפנימי לגבי הסיכונים הפוטנציאליים הקיימים, נושאי ביקורת שוטפים ובקשות מיוחדות של המנכ"ל או יו"ר הדירקטוריון. הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה הנם המבקר הפנימי, מנכ"ל החברה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אשר אליהם מוגשת התוכנית לאישור. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכניות העבודה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי מתייחסת גם לחברות מוחזקות מהותיות של החברה.

כאמור לעיל, מבקר פנימי מונה לתפקידו ביום 25 במרץ 2026, לכן לא בוצעה על ידו ביקורת בשנת 2025.

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 31 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

לפרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, בדבר הערכות שווי מהותיות ליום 31 בדצמבר 2025, ביחס לנכסים קניון עטרות ושער דרום, ראו סעיפים 8.29.1 ו-9.4 בפרק א' לדוח זה.

יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 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 בטיטת תקנות נדל"ן להשקעה, מנכס מהותי מאוד לנכס מהותי. לפרטים נוספים אודות נכס זה והערכת השווי ביחס אליו ראו סעיף 8.28.7 בפרק א' לדוח זה.

14. גילוי בנוגע למעריכי שווי מהותיים מאוד

נכון למועד הדות, 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 9.9 בפרק א' לדוח זה.

15. גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

רואי החשבון המבקרים של החברה והחברות המאחדות הינם משרד רו"ח בן דוד שלוי קופ רואי חשבון (BSDK) ומשרד רו"ח זיו האפט רואי חשבון (BDO) להלן פירוט שכר הטרחה הכולל ששולם להם בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה:

BSDK		BDO		
לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024	לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025	לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024	לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025	
331	⁹ 474	331	⁸ 474	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת
48	18	-	-	שירותים אחרים

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.

⁷ 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.

⁸ כולל סקירת מספרי השוואה של רבעוני אשתקד.

⁹ כולל סקירת מספרי השוואה של רבעוני אשתקד.

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 בדצמבר 2025.

17. מצבת ההתחייבויות של התאגיד

לפרטים אודות יתרונות התחייבויות החברה על בסיס נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ראו דיווח מיידי שהחברה תפרסם בד-בבד עם פרסום הדוח התקופתי.

מר רמי לוי מר מרדכי (מוטי) חזן

יו"ר הדירקטוריון מנכ"ל החברה

תאריך: 25 במרץ 2026

פרק ג'

דוחות כספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

תוכן העניינים

3-7	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
8-9	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
10	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
12-13.....	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-59.....	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

חוות הדעת

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

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של ישויות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על הרווח הכולל מהוות כ-4% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של ישויות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ-378 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלק החברה ברווחי הישויות הנ"ל הסתכם לסך של כ-29 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

בסיס לחוות הדעת

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

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו 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 ולמשרדים המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 1,656 מיליון ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ- 105 מיליון ש"ח. כפי שמתואר בביאורים ג3 ו-13 לדוחות הכספיים המאוחדים נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. 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.

במידת 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 היוון 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 פעולתיה. בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מערכי 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

השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נדל"ן להשקעה, בדקנו את התכנון והיישום של הבקורת הרלוונטיות לתהליך.

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 מערכי 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 ושבהם 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 הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לבבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד

או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהולי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהולי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.



אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

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

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

שותפי ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הם דן אטיאס ממשרד זיו האפט, רואי חשבון ועובד בן דוד ממשרד בן דוד שלוי קופ ושות', רואי חשבון.

ירושלים, 25 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

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	
2024	2025		
15,535	29,413	4	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים
148,196	228,166	5	השקעות לזמן קצר
4,509	21,468	6	לקוחות והכנסות לקבל
22,592	8,769	7	חייבים ויתרות חובה
211	253		מיסים שוטפים לקבל
341,926	409,358	8	מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה
532,969	697,427		
23,763	5,192	9	נכסים שאינם שוטפים חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
21,083	17,631	10	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
-	503		עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
584,927	602,935	11	השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
6,622	8,089	12	רכוש קבוע, נטו
1,656,025	1,958,924	13	נדל"ן להשקעה
2,292,420	2,593,274		
2,825,389	3,290,701		

נועם דורון
סמנכ"ל כספים

מרדכי חזן
מנכ"ל

רמי לוי
יו"ר הדירקטוריון

25 במרץ 2026
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			
2024	2025	באור	
			התחייבויות שוטפות
355,305	445,634	14	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
5,450	15,676	15	ספקים ונותני שירותים
197,788	260,803	16	זכאים ויתרות זכות
2,277	3,142		מיסים שוטפים לשלם
560,820	725,255		
			התחייבויות שאינן שוטפות
109,510	182,601	17	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
91	101	18	התחייבות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו
7,728	6,019		הפרשה בגין תביעות
110,563	152,921	26	מיסים נדחים על ההכנסה
227,892	341,642		
			הון
1	1	21	הון המניות
135,701	138,337		קרנות הון
188,230	188,230		שטר הון
1,720,238	1,904,726		עודפים
2,044,170	2,231,294		סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה
(7,493)	(7,490)		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,036,677	2,223,804		
2,825,389	3,290,701		

נועם דורון
סמנכ"ל כספים

מרדכי חזן
מנכ"ל

רמי לוי
יו"ר הדירקטוריון

25 במרץ 2026
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				
2023	2024	2025	באור	
88,040	84,401	97,309	22	הכנסות:
-	-	25,119		הכנסות מנדל"ן מניב
88,040	84,401	122,428		הכנסות ממכירת דירות
(22,027)	(20,891)	(22,939)	23	עלות ההכנסות
-	-	(16,076)	8	עלות הדירות שנמכרו
66,013	63,510	83,413		רווח גולמי
62,890	104,777	149,409	13	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	(*) (468)	(1,314)		הוצאות ייזום פרוייקטים
(7,713)	(*) (7,950)	(10,843)	24	הנהלה וכלליות
(860)	(*) (601)	(2,938)		פרסום וקידום מכירות
45,121	24,157	30,795	11	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(2,207)	(2,770)	(217)		הוצאות אחרות
107	226	-		הכנסות אחרות
163,351	180,881	248,305		רווח תפעולי
			25	הכנסות (הוצאות) מימון:
6,557	27,117	85,662		הכנסות מימון
(50,197)	(17,955)	(31,760)		הוצאות מימון
(43,640)	9,162	53,902		
119,711	190,043	302,207		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(11,860)	(31,532)	(57,217)	26	מיסים על ההכנסה
107,851	158,511	244,990		רווח כולל לתקופה
				מיוחס ל:
107,850	154,728	244,987		בעלי המניות של החברה
1	3,783	3		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
107,851	158,511	244,990		
1.57	2.25	3.57	28	רווח בסיסי ל-1 מניה בת 0.00001 ש"ח המיוחס לבעלי המניות של החברה בש"ח:

(*) סווג מחדש בשל הצגת פעילות ההתחדשות העירונית שהחלה בשנת 2024.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
(באלפי ש"ח)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	הון המיוחס לבעלי מניות החברה				הון המניות	
			יתרת עודפים	שטר הון	קרן העברת מניות ללא תמורה	קרן הון בגין הטבה עם בעל שליטה		
1,762,887	(11,277)	1,774,164	1,457,660	188,230	127,800	473	1	יתרה ליום 1 בינואר 2023
3,761	-	3,761	-	-	-	3,761	-	קרן הון
107,851	1	107,850	107,850	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
1,874,499	(11,276)	1,885,775	1,565,510	188,230	127,800	4,234	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
3,667	-	3,667	-	-	-	3,667	-	קרן הון
158,511	3,783	154,728	154,728	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
2,036,677	(7,493)	2,044,170	1,720,238	188,230	127,800	7,901	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
2,636	-	2,636	-	-	-	2,636	-	קרן הון
244,990	3	244,987	244,987	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(60,499)	-	(60,499)	(60,499)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד בעין *
2,223,804	(7,490)	2,231,294	1,904,726	188,230	127,800	10,537	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

* ראה באור 13ג'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הנספיים

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2023	2024	2025
107,851	158,511	244,990
(175,200)	(213,336)	(280,183)
(67,349)	(54,825)	(35,193)
(106,217)	(115,409)	(170,762)
1,000	-	924
(40)	278	(86)
228	2,354	(2,319)
-	(10,114)	12,575
45,660	17,644	4,570
-	-	(2,040)
4,017	10,767	16,348
-	(1,008)	-
-	-	2,250
-	(380)	-
(55,352)	(95,868)	(138,540)
46,370	85,018	31,249
(2,469)	3,446	(7,058)
45,097	59,744	119,494
24,371	30,859	109,750
(17,414)	(29,660)	(65,824)
(1)	171	-
95,954	149,578	187,611
(26,747)	(1,115)	13,878
43,397	16,650	15,535
16,650	15,535	29,413

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
מזומנים נטו ששימשו לפעילות 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 (שניתנו), נטו
הלוואות שהוחזרו (שנתנו) לשותפים בעסקאות משותפות
מימוש בטוחות סחירות, נטו
השקעה בפקדונות לזמן קצר
הלוואות לחברות מוחזקות שהוחזרו, נטו
השקעה בחברות ובשותפויות מוחזקות
מימוש נכסים פיננסיים לזמן ארוך
מקדמה עבור רכישת נכס
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

ירידה ביתרת חברות קשורות, 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 (קיטון) בהלוואות מבעלי זכויות המיעוט בחברות מאוחדות
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
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(באלפי ש"ח)

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2023	2024	2025	
497	461	704	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
28,617	(23,422)	(82,500)	פחת והפחתות
45	79	10	הפסד (רווח) מבטוחות סחירות
(42)	(249)	-	עליה בעתודה לפיצויי פרישה, נטו
(3,848)	(1,322)	4,994	עליה בקופה לתשלום דמי מחלה
(54)	(261)	251	ריבית על יתרות חברות קשורות ומוחזקות, נטו
(45,119)	(24,157)	(30,795)	ריבית והפרשי הצמדה שנקפו לבעל מניות
(62,890)	(104,777)	(149,409)	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
3,761	3,667	2,636	עליית ערך נדל"ן להשקעה
263	577	400	הפרש שווי בגין עסקאות עם בעל שליטה
(108)	(20)	315	הפרשי הצמדה ומימון בגין הפרשה לתביעות
(78,878)	(149,424)	(253,394)	שיערוך השקעות בשותפויות בחו"ל
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(2,402)	2,360	(16,959)	ירידה (עליה) בלקוחות
294	(27,438)	2,645	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(103,167)	(65,497)	(71,296)	עליה במלאי מקרקעין לבניה
-	-	(503)	עליה בפרויקטים בתהליך
(1,917)	-	(2,109)	ירידה בהפרשה בגין תביעות
(627)	85	10,226	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
71	(1,715)	(2,450)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5,736	25,528	52,834	עליה במיסים נדחים
5,690	2,765	823	עליה במיסים שוטפים לקבל
(96,322)	(63,912)	(26,789)	
(175,200)	(213,336)	(280,183)	
			פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח ב'
-	-	34,750	רכישת נדל"ן להשקעה מבעל שליטה, שלא במזומן
-	(19,500)	-	מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	(60,499)	חלוקת דיבידנד בעין - נדל"ן להשקעה, נטו ממס
-	-	2,095	קבלת דיבידנד שלא במזומן
-	-	(4,725)	מכירת השקעות לחברה בעלת שליטה, שלא במזומן
-	(19,500)	(28,379)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

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 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" ו"מבצע שאגת הארי"). 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 הבטחוני 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 בארועים 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
(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>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
3.647	3.190	1 דולר ארה"ב
3.796	3.746	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, באומדנים 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:

<u>הפנייה</u>	<u>השלכות אפשריות</u>	<u>הנחות עיקריות</u>	<u>אומדן</u>
למידע בדבר חשיפת החברה לתביעות, ראה ביאור 19 בדבר התחייבויות תלויות.	ביטול או יצירת הפרשה בגין תביעה.	האם יותר סביר מאשר לא כי יצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה.	הערכת סיכויי התחייבויות תלויות
למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 13 בדבר נדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה.	מדידת שווי הוגן של 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 הפיננסי 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 במישורין, 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 הפרשה 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 הוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישורין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מסווגת לאחת מהקבוצות הבאות:

1) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישורין. 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 חזויים 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 חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות בשל.

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 השוואה הינו בדלקמן:

- מבנה 4%
- מערכות סולאריות ואנרגיה מתחדשת 7%
- ריהוט וציוד 15%-7%

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 מנהלתיות; 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 הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתידי לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי.

במעבר מנדל"ן להשקעה, הנמדד לפי שווי הוגן, לרכוש קבוע (נדל"ן בשימוש הבעלים) או למלאי, מתקבע השווי הוגן למועד זה עלות 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 מוניטין 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 מוניטין, 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 מוניטין, 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 למוניטין, 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 שיתרו 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 הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרשים 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 הפרשים 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 הוצאות 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 (Input method) 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 הכרה 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.

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.

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)

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 בנטו 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.

(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.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. 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 מיישומם, על הדוחות הכספיים.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
2,003	4,544
10,780	12,906
2,751	11,962
1	1
15,535	29,413

מזומנים בבנק במטבע ישראלי
מזומנים בבנק במטבע חוץ
פקדונות לזמן קצר
מזומנים בקופה

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

באור 5 - השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
137,139	215,146
10,835	10,758
<u>147,974</u>	<u>225,904</u>
-	2,040
222	222
<u>148,196</u>	<u>228,166</u>

הרכב:

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
 הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד
 מניות
 מניות חו"ל

פקדונות לזמן קצר

ניירות ערך לא סחירים

באור 6 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
1,034	2,180
163	119
3,312	3,971
-	15,198
<u>4,509</u>	<u>21,468</u>

חובות פתוחים
 המחאות לגביה
 הכנסות לקבל
 חייבים בגין חוזים עם לקוחות

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
1,731	807
923	4,414
406	592
9,156	2,834
10,114	-
262	122
<u>22,592</u>	<u>8,769</u>

חייבים בגין מכירת מגרש
 הוצאות מראש
 חייבים אחרים
 מס ערך מוסף
 הלוואות שותפים בעסקאות משותפות (1)
 צדדים קשורים (2)

- (1) ההלוואה הינה הלוואה בנקאית אשר התקבלה בשותפות והשותף משך סכום העולה על חלקו בשותפות. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בגין שנת 2024 בשיעור של 0.9%+P. בשנת הדוח, ההלוואה נפרעה במלואה.
- (2) חברות קשורות הינן חברות המוחזקות על ידי בעל השליטה בחברה. יתרת חברות קשורות נושאת ריבית שנתית ששיעורה לשנים 2025 ו-2024 הינו 5.02% ו-5.18%, בהתאמה.

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

באור 8 - מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
50,066	49,692	מקרקעין
246,190	327,259	עלויות בניה, תכנון ופיתוח
29,085	31,323	אגרות, היטלים יועצים ואחרות
16,585	21,024	עלויות מימון שהונו
-	(3,864)	סיווג מלאי לנדל"ן להשקעה
-	(16,076)	עלויות שנזקפו לרווח או הפסד
341,926	409,358	

(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-42%. חלק המסחר מסווג כנדל"ן להשקעה. בתקופת הדוח, החלה החברה בשיווק ובמכירת דירות בפרויקט. נכון לתאריך המאזן נמכרו 22 דירות בפרויקט.

(2) פרויקט נוף הרכס

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- 48%. חלק המלונאות והמסחר מסווגים כנדל"ן להשקעה. במהלך שנת הדוח התקשרה החברה בהסכם למכירת שתי דירות בפרויקט. לפרטים נוספים, ראה ביאור 29 - עסקאות עם צדדים קשורים.

(3) פרויקט ראש העין

פרויקט בעיר ראש העין הכולל 38 דירות בשוק חופשי ועד כ-41 דירות בשוק חופשי הנמצאים בשלבי תב"ע מתקדמים. עבודות החפירה והדיפון החלו בשנת הדוח.

באור 9 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
1,781	2,624	צדדים קשורים (1)
19,500	-	מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
90	176	פקדונות לזמן ארוך
2,392	2,392	קופה לתשלום דמי מחלה
23,763	5,192	

(1) יתרות הצדדים הקשורים נושאות ריבית שנתית ששיעורה לשנים 2025 ו- 2024 הינה 5.02% ו- 5.18%, בהתאמה.

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

באור 10 - נכסים פיננסיים לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
3,647	-
951	3,396
16,485	14,235
21,083	17,631

השקעה בשותפויות בחו"ל
 הלוואות שניתנו (1)
 השקעה בחברות והלוואות (2)

(1) הרכב ההלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית
2024	2025	
753	3,199	5.18%-5.02%
198	197	פריים+4%
951	3,396	

הלוואות לצדדים קשורים
 לאחרים בש"ח ללא הצמדה
 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 אחזקתם:

<u>שיעור האחזקה</u>		<u>מדינת התאגדות</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>		
			ליום 31 בדצמבר
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	ה.ל.מלון נוף הרכס בע"מ
100%	100%	ישראל	רמי לוי אנרגיה ירוקה בע"מ
99.87%	99.87%	ישראל	ש.ב.ח שער לירושלים בע"מ
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 קניון 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 (1)
43.5%	43.5%	ישראל	דגני רוים בע"מ (2)
100%	100%	ישראל	רמי לוי התחדשות עירונית בע"מ
80%	80%	ישראל	רמי לוי טרינרג'י בע"מ
50%	50%	ישראל	שותפות גדרה
50%	50%	ישראל	שותפות דימונה
12.5%	12.5%	ישראל	שותפות ביג סולאר קסטינה
50%	50%	ישראל	שותפות מגה אור רמי לוי סולאר

(1) 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:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>			<u>מדינת</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>עיסוק</u>	<u>התאגדות</u>	
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 במושבה 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 עוסקת	ישראל	רם שם נכסים והשקעות בע"מ
50.00%	50.00%	יזום לבניה של פרויקט משרדים ומסחר בירושלים	ישראל	טופז ירושלים בע"מ
40.00%	40.00%	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	רמדן 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)

ליום 31 בדצמבר		ג. הרכב:
2024	2025	
5,102	3,946	השקעה
389,028	419,823	אקוויטי ורווחים שנצברו
190,797	179,166	הלוואות שניתנו (1)
584,927	602,935	

(1) ההלוואות שניתנו נושאות ריבית שנתית בשיעורים של 5.02%-פריים+2.0%. יתרת ההלוואות כוללת גם שטרי הון שאינם נושאים ריבית ואינם צמודים למדד, והמוצגים כחלק מרכיב ההשקעה בחברות המוחזקות בהתאם למהותם.

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		
2024	2025	
4,786	10,310	נכסים שוטפים
998	566	מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים
727,783	751,113	נכסים לא שוטפים
(4,395)	(4,450)	התחייבויות שוטפות
(266,182)	(250,851)	התחייבויות לא שוטפות
461,992	506,122	סה"כ הון
50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
230,996	253,061	סך ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
43,731	45,287	48,417	תוצאות הפעילות של החברה הכלולה בשנה:
15,135	12,842	10,306	הכנסות
10,169	11,828	11,394	הוצאות מימון, נטו
			הוצאות מיסים על הכנסה
43,088	49,461	44,130	רווח נקי
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה הכלולה
21,544	24,731	22,065	חלק החברה ברווח בחברה הכלולה

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

באור 12 - רכוש קבוע, נטו

2025			
סה"כ	מערכות סולאריות ואנרגיה מתחדשת	ריהוט וציוד	מבנה
10,491	5,413	3,524	1,554
2,171	1,134	284	753
<u>12,662</u>	<u>6,547</u>	<u>3,808</u>	<u>2,307</u>
(3,869)	(432)	(2,703)	(734)
(704)	(429)	(172)	(103)
<u>(4,573)</u>	<u>(861)</u>	<u>(2,875)</u>	<u>(837)</u>
<u>8,089</u>	<u>5,686</u>	<u>933</u>	<u>1,470</u>

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2025
תוספות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר 2025
תוספות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2025

2024			
סה"כ	מערכות סולאריות ואנרגיה מתחדשת	ריהוט וציוד	מבנה
8,666	3,762	3,350	1,554
1,825	1,651	174	-
<u>10,491</u>	<u>5,413</u>	<u>3,524</u>	<u>1,554</u>
(3,408)	(182)	(2,544)	(682)
(461)	(250)	(159)	(52)
<u>(3,869)</u>	<u>(432)</u>	<u>(2,703)</u>	<u>(734)</u>
<u>6,622</u>	<u>4,981</u>	<u>821</u>	<u>820</u>

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

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

באור 13 - נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
920,487	1,032,568
5,899	76,552
-	(70,975)
56,199	109,445
49,984	94,000
<u>1,032,569</u>	<u>1,241,590</u>

א. נדל"ן להשקעה
 יתרה ליום 1 בינואר
 תוספות השנה
 גרועות השנה (*)
 עליה בשווי הוגן
 מיון מנדל"ן להשקעה בפיתוח

517,177	623,456
107,685	144,050
48,578	39,964
-	3,864
(49,984)	(94,000)
<u>623,456</u>	<u>717,334</u>
<u>1,656,025</u>	<u>1,958,924</u>

ב. נדל"ן להשקעה בפיתוח וקרענות להשקעה
 יתרה ליום 1 בינואר
 תוספות לתקופה
 עליה בשווי הוגן
 סיווג ממלאי לנדל"ן להשקעה
 מיון לנדל"ן להשקעה
 יתרה ליום 31 בדצמבר
 נדל"ן להשקעה

ג. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר		
2023	2024	2025
83,822	79,334	87,550
(21,812)	(20,480)	(21,269)
<u>62,010</u>	<u>58,854</u>	<u>66,281</u>

הכנסות מדמי שכירות נדל"ן להשקעה
 הוצאות תפעוליות ישירות (כוללות תיקונים ותחזוקה)

(*) ביום 30 בספטמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בעין של 7 נכסי נדל"ן, אשר ליום 30 בספטמבר 2025 רשומים בסכום 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"ה-2024.

ד. פרטים בדבר שווי הוגן - טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד באמצעות מערכי 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.

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):

הערכות השמאים מתבססות על אחת משתי הגישות הבאות (או על שקלול שתי גישות): "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון 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 הנהלה 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 לסוף תקופת הדיווח, וניסיון העבר אותו צברה החברה בהחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת 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 המוערך 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 2024 6.25%-8%), בהתחשב בסוג הנכס וייעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

הנדל"ן להשקעה נמדד לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2025

א. נדל"ן להשקעה:

<u>סיווג</u>	<u>טכניקת הערכת שווי</u>	<u>שיעור היוון</u>	<u>טווח שכ"ד למ"ר בש"ח</u>	<u>שווי לבני למ"ר בש"ח</u>
מסחר	היוון תזרימי מזומנים	6.25%-8%	51-400	-
תעשייה ולוגיסטיקה	היוון תזרימי מזומנים	6.5%-7%	59-66	-
אחר	היוון תזרימי מזומנים/ גישת ההשוואה	7%	56	-

ב. נדל"ן להשקעה בפיתוח וקרקעות להשקעה:

<u>סיווג</u>	<u>טכניקת הערכת שווי</u>	<u>טווח שווי מ"ר מבונה בש"ח</u>	<u>שווי לדונם באלפי ש"ח</u>
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 2024

א. נדל"ן להשקעה:

שיוג	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:

שיוג	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	-

באור 14 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
236	1,692
322,676	440,714
32,393	3,228
355,305	445,634

משיכת יתר
 הלואות לזמן קצר (ב)
 חלות שוטפת של הלואות לזמן ארוך (באור 17א)

ב. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של פריים + 0.05%-0.82%.

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 נכנס לתוקף. היקף האשראי לתאריך הדוח הינו 218,245 אלפי ש"ח.

ד. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות לפי הסכמי האשראי, ואין אירוע המהווה הפרה של תנאי ההלוואות.

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

באור 15 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
4,191	14,218
1,259	1,458
5,450	15,676

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 16 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
189,817	227,118
1,677	1,853
1,070	1,344
4,558	824
666	26,369
-	834
-	2,461
197,788	260,803

חברות קשורות (1)
מקדמות מלקוחות
עובדים ומוסדות בגינם
הוצאות לשלם
בעל שליטה (2)
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
הלוואות משותפים בעסקאות משותפות

(1) חברות קשורות הינן חברות המוחזקות על ידי בעל השליטה בחברה. יתרת חברות קשורות נושאת ריבית שנתית ששיעורה לשנים 2025 ו-2024 הינו 5.02% ו-5.18%, בהתאמה. בגין הלוואות מהחברה האם שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, הסתכמה ב-203,309 אלפי ש"ח ו-169,505 אלפי ש"ח, בהתאמה, נזקף לקרן הון ההפרש בין הריבית הנקובה כאמור לבין ריבית לפי שווי הוגן לשנים 2025 ו-2024 בשיעור של 5.85% ו-7.85%, בהתאמה.

(2) היתרה נושאת הפרשי הצמדה וריבית. נזקף לקרן הון ההפרש בין הפרשי ההצמדה לבין ריבית לפי שווי הוגן לשנת 2025 בשיעור של 5.85%.

יצוין, כי לאחר תאריך המאזן ההלוואה מחברת האם ויתרת בעל השליטה נפרעו במלואן.

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		
2024	2025	
124,449	168,375	הלוואות מבנק (ג)
17,454	17,454	הלוואה מהמיעוט בחברה מאוחדת (ד)
141,903	185,829	
(32,393)	(3,228)	בניכוי חלויות שוטפות
109,510	182,601	יתרה לזמן ארוך

ב. יתרת הלוואות לזמן ארוך עומדת לפרעון לאחר תאריך המאזן כדלקמן:

2,678	65,198	שנה שניה - 2026
3,585	15,104	שנה שלישית - 2027
3,903	27,382	שנה רביעית - 2028
99,344	74,917	שנה חמישית ואילך
109,510	182,601	

ג. ההלוואות מבנק נושאות ריבית בשיעור של פריים + 0.82%-0.0%.
ד. ההלוואות מהמיעוט בחברה מוחזקת אינן נושאות ריבית ולא נקבע להן מועד פרעון.

באור 18 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
391	401	עתודה לפיצויי פרישה
(300)	(300)	בניכוי יעודה שהופקדה
91	101	

א. הרכב:

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, פטורות 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 - שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. שיעבודים

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. 9 קרקעות להשקעה ובהקמה (מגרש 89 בגדרה, מגרש 91+90 בגדרה, מגרש ביהוד, מגרש בחצור הגלילית, מגרש בערד, 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 23,438 אלפי ש"ח.

ג. התחייבויות תלויות

1. הייתה 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 התנהלה בוועדת ערר. במהלך שנת הדוח, 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. 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.
2. 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.
3. 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 מיליון ש"ח (לפי 100% מהתמורה). הקרקע מיועדת לייעוד מסחרי ותעשייתי, והרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם לייעוד התכנוני.

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

באור 20 - מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
15,535	29,413
17,022	7,791
-	2,040
951	3,396
4,173	5,016
190,797	179,166
228,478	226,822
3,647	-
16,485	14,235
147,974	225,904
168,106	240,139
222	222
396,806	467,183

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:

מזומנים ושווי מזומנים
 לקוחות וחייבים
 פיקדונות
 הלוואות לזמן ארוך
 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 מתאידיים בנקאיים ואחרים

355,305	445,634
5,450	15,676
196,111	258,116
17,454	17,454
92,056	165,147
666,376	902,027

לתאריך הדוח לחברה גרעון בהון חוזר בסך (27,828) 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 2025 ו-2024.

מבחני 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 רווח או הפסד הוא ההשפעה של השינויים החזויים בסיכוני השוק הרלוונטיים. זאת בהתבסס על הנכסים והתחייבויות הקיימים בידי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024.

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 ייגרם 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.

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.

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

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

5. סיכון מחיר

לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד אשר בגין החברה חשופה לסיכון בשל תנודות בשוק. היתרות של נכסים אלה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, הינן 225,904 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 147,974 אלפי ש"ח.

ב. סיכון בזילות

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

ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	מעל 3 שנים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	משנה עד שנתיים	עד שנה
667,575	91,919	20,856	72,521	482,279
15,676	-	-	-	15,676
258,116	-	-	-	258,116
17,454	-	-	-	17,454
<u>958,821</u>	<u>91,919</u>	<u>20,856</u>	<u>72,521</u>	<u>773,525</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואה מהמיעוט

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	מעל 3 שנים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	משנה עד שנתיים	עד שנה
476,655	98,149	9,349	8,610	360,547
5,450	-	-	-	5,450
196,111	-	-	-	196,111
17,454	-	-	-	17,454
<u>695,670</u>	<u>98,149</u>	<u>9,349</u>	<u>8,610</u>	<u>579,562</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואה מהמיעוט

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 שבבחרו 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 שבבחר 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.

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית		
רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת ריבית של 2%	עליית ריבית של 2%	
אלפי ש"ח		
13,351	(13,351)	שנת 2025
11,300	(11,300)	שנת 2024
מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית		
רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת ריבית של 1%	ירידת ריבית של 1%	
אלפי ש"ח		
6,676	(6,676)	שנת 2025
5,665	(5,665)	שנת 2024

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		
ירידת שווי הוגן 10%	עליית שווי הוגן 10%	
אלפי ש"ח		
<u>(22,590)</u>	<u>22,590</u>	שנת 2025
<u>(14,797)</u>	<u>14,797</u>	שנת 2024

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 הוגן 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		
2025		
סה"כ	רמה 3	רמה 1
14,235	14,235	-
225,904	-	225,904
<u>240,139</u>	<u>14,235</u>	<u>225,904</u>

השקעה בחברות
ניירות ערך סחירים

ליום 31 בדצמבר		
2024		
סה"כ	רמה 3	רמה 1
16,485	16,485	-
147,974	-	147,974
3,647	3,647	-
<u>168,106</u>	<u>20,132</u>	<u>147,974</u>

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)
 ד. אומדני שווי הוגן (המשך)

הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים בדוחות הכספיים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2025 לפי בסיסי ההצמדה שלהם:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2025					
ס"ה כ"	פריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד למדד	ללא הצמדה	
					נכסים
29,413	-	12,906	-	16,507	מזומנים ושווי מזומנים
228,166	-	-	-	228,166	השקעות לזמן קצר
21,468	15,198	-	6,270	-	לקוחות והכנסות לקבל
8,769	7,248	-	-	1,521	חייבים ויתרות חובה
253	253	-	-	-	מיסים שוטפים לקבל
409,358	409,358	-	-	-	מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה
5,192	-	-	-	5,192	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
17,631	-	-	-	17,631	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
503	503	-	-	-	עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
602,935	423,769	-	-	179,166	השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
8,089	8,089	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,958,924	1,958,924	-	-	-	נדל"ן להשקעה
<u>3,290,701</u>	<u>2,823,342</u>	<u>12,906</u>	<u>6,270</u>	<u>448,183</u>	
					התחייבויות
445,634	-	-	-	445,634	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
15,676	-	-	-	15,676	ספקים ונותני שירותים
260,803	2,687	-	-	258,116	זכאים ויתרות זכות
3,142	3,142	-	-	-	מיסים שוטפים לשלם
165,147	-	-	-	165,147	הלוואות מתאגידים בנקאיים
17,454	-	-	-	17,454	הלוואה מהמיעוט
101	-	-	-	101	התחייבות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו
6,019	-	-	6,019	-	הפרשה בגין תביעות
152,921	152,921	-	-	-	מיסים נדחים על ההכנסה
<u>1,066,897</u>	<u>158,750</u>	<u>-</u>	<u>6,019</u>	<u>902,128</u>	
<u>2,223,804</u>	<u>2,664,592</u>	<u>12,906</u>	<u>251</u>	<u>(453,945)</u>	יתרות מאזניות, נטו

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

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. אומדני שווי הוגן (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024					
סה"כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד למדד	ללא הצמדה	
					נכסים
15,535	-	10,780	-	4,755	מזומנים ושווי מזומנים
148,196	-	-	-	148,196	השקעות לזמן קצר
4,509	-	-	4,509	-	לקוחות והכנסות לקבל
22,592	10,079	-	-	12,513	חייבים ויתרות חובה
211	211	-	-	-	מיסים שוטפים לשלם
341,926	341,926	-	-	-	מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה
23,763	19,500	-	-	4,263	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
21,083	-	-	-	21,083	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
584,927	394,130	-	-	190,797	השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
6,622	6,622	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,656,025	1,656,025	-	-	-	נדל"ן להשקעה
2,825,389	2,428,493	10,780	4,509	381,607	
					התחייבויות
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 השומה חברה
2,277	2,277	-	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
92,056	-	-	-	92,056	הלוואה מהמיעוט
17,454	-	-	-	17,454	התחייבות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו
91	-	-	-	91	הפרשה בגין תביעות מיסים נדחים על ההכנסה
7,728	-	-	7,728	-	
110,563	110,563	-	-	-	
788,712	114,517	-	7,728	666,467	
2,036,677	2,313,976	10,780	(3,219)	(284,860)	יתרות מאזניות, נטו

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

באור 21 - הון המניות

א. הרכב:

מונפק ונפרע		רשום	
בש"ח	באלפי מניות	במניות	
686.86	68,686	200,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. לצורך הנפקת מניות החברה, בוצעה השטחת הון, לפרטים נוספים, ראה גם באור 31 ג' אירועים לאחר תאריך המאזן.

באור 22 – הכנסות מנדל"ן מניב

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
83,822 (*)	79,334	87,550	הכנסות שכירות ודמי ניהול
3,821	4,333	5,957	הכנסות ממכירת חשמל ואחרות
-	-	2,209	הכנסות מביצוע עבודות אנרגיה ירוקה
397	734	1,593	הכנסות ממכירת חשמל סולארי
88,040	84,401	97,309	

(*) כולל הכנסה חד פעמית משנים קודמות.

באור 23 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
9,565	8,977	8,806	אחזקת נכסים מושכרים
4,843	4,730	5,439	הוצאות חשמל
2,808	3,106	3,140	משכורות ונלוות
2,923	2,485	2,070	מיסים ואגרות
-	-	1,670	ביצוע עבודות אנרגיה ירוקה
1,193	1,014	957	ביטוחים
468	259	407	אחזקת רכב
206	270	434	פחת מבנים וציוד
21	50	16	אחרות
22,027	20,891	22,939	
215	411	803	כולל בגין מתקנים סולאריים

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

באור 24 - הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
4,939	4,292	5,796	משכורות וכליות
1,072	1,711	2,223	ייעוץ מקצועי ומשפטי
752	708	1,111	כיבודים, תרומות ומתנות
457	712	902	אחזקת רכב
119	182	324	משרדיות ושונות
293	191	266	פחת מבנים וציוד
19	7	109	השתלמויות
44	40	95	מיסים ואגרות
6	7	17	נסיעות לחו"ל
12	100	-	תיווך
7,713	7,950	10,843	

באור 25 - הכנסות (הוצאות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
-	23,422	82,500	הכנסות מימון
2,717	2,211	3,130	רווח מניירות ערך סחירים
42	249	17	ריבית ודיבידנד מפקדונות ובטוחות סחירות
646	149	15	ריבית מאחרים
2,493	630	-	ריבית ממוסדות
54	261	-	ריבית על הלוואות מחברות קשורות ומוחזקות, נטו
605	195	-	הפרשי הצמדה על יתרת בעל מניות
6,557	27,117	85,662	הפרשי שער
(18,627)	(15,084)	(21,955)	הוצאות מימון
-	-	(5,675)	ריבית לבנקים
(2,955)	(2,861)	(2,887)	ריבית על הלוואות מחברות קשורות ומוחזקות, נטו
-	-	(1,223)	ריבית בגין הלוואות מחברות קשורות ומבעל השליטה
-	(10)	(20)	הפרשי שער
(28,615)	-	-	ריבית למוסדות
(50,197)	(17,955)	(31,760)	הפסד מבטוחות סחירות
(43,640)	9,162	53,902	

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 2023-2025 הינם 23%.

ב. מיסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2023	2024	2025	
6,124	4,278	4,382	מיסים שוטפים
-	1,726	-	מיסים בגין שנים קודמות
5,736	25,528	52,835	מיסים נדחים
11,860	31,532	57,217	

ג. לחברה שומות מס הכנסה סופיות מכח הסכם שומות עד וכולל שנת המס 2019.

ד. המס התיאורטי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025	
119,711	190,043	302,207	רווח לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס
27,534	43,710	69,508	המס התיאורטי
-	1,726	-	מיסים בגין שנים קודמות
(10,378)	(5,556)	(7,026)	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
400	265	(199)	הפרשים בבסיס המדידה ואחרות, נטו
26	(1,784)	1,145	
(407)	(264)	(550)	
(5,315)	(6,565)	(5,661)	מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד
(11,860)	(31,532)	(57,217)	

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

באור 26 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ה. תנועה במיסים נדחים:

<u>סה"כ</u>	<u>הטבות לעובדים</u>	<u>השקעות</u>	<u>נדל"ן להשקעה</u>	
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
110,563	(89)	(26,640)	137,292	יתרת התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024
(10,476)	-	-	(10,476)	שינויים אשר נזקפו להון (במסגרת דיבידנד עין)
<u>52,835</u>	<u>(19)</u>	<u>17,726</u>	<u>35,128</u>	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
<u>152,921</u>	<u>(108)</u>	<u>(8,914)</u>	<u>161,943</u>	יתרת התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025

באור 27 - מגזרי פעילות

א. בללי

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
(באלפי ש"ח)

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2025					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
122,428	(38,268)	3,662	25,119	131,915	הכנסות
83,657	(35,112)	1,330	9,043	108,396	רווח גולמי
149,409	(14,550)	-	-	163,959	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
233,066	(49,662)	1,330	9,043	272,355	תוצאות המגזר הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(15,556)					חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
30,795					הוצאות מימון, נטו
53,902					מיסים על ההכנסה
(57,217)					רווח נקי לשנה
244,990					

ליום 31 בדצמבר					
2025					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
3,290,701	(1,132,120)	1,105,747	585,390	2,731,684	נכסי המגזר
1,066,897	(545,007)	956	458,668	1,152,280	התחייבויות המגזר

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

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר 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	1,030,566	התחייבויות המגזר

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

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023					
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
88,040	(35,982)	397	-	123,625	הכנסות
66,013	(33,315)	182	-	99,146	רווח גולמי
62,890	(10,981)	-	-	73,871	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
128,903	(44,295)	182	-	173,016	תוצאות המגזר הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(10,673)					חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
45,121					הוצאות מימון, נטו
(43,640)					מיסים על ההכנסה
(11,860)					רווח נקי לשנה
107,851					

באור 28 - רווח למניה

להלן נתוני הרווח הנקי והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב זה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
107,850	154,728	244,987	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

1. יתרות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
		<u>חייבים ויתרות חובה-</u>
		צדדים קשורים
		חייבים בגין חוזים עם לקוחות (א)
		<u>חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך</u>
		מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה (ב)
		חברות קשורות
		הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
		<u>זכאים ויתרות זכות-</u>
		חברות קשורות
		בעלי מניות
		<u>התחייבות בגין תביעה נגזרת (ג)</u>
262	122	
-	10,963	
19,500	-	
1,781	2,624	
191,670	179,166	
189,817	227,118	
666	26,369	
7,728	6,019	

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

באור 29 - צדדים קשורים (המשך)

2. עסקאות

לשנה שהסתיימה ביום
 31 בדצמבר

2023	2024	2025	
			<u>הכנסות מדמי שכירות-</u>
			רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה (2006) בע"מ
42,603	41,072	44,398	
254	262	270	רמי לוי שיווק השקמה תקשורת בע"מ
			<u>הכנסות ממכירת דירות -</u>
-	-	10,963	בעל מניות (ב)
			<u>עלות ההכנסות</u>
(850)	(850)	-	בעל מניות
			<u>הכנסות (הוצאות) ריבית-</u>
(462)	(2,231)	(8,311)	חברות קשורות וחברה בעלת שליטה
54	261	(251)	בעלי מניות
			<u>הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות-</u>
2,028	1,500	1,500	רם שם נכסים בע"מ
1,000	1,000	1,000	מגה אור רמי לוי בע"מ
1,000	1,000	1,000	<u>השתתפות בהוצאות ניהול חברת האם</u>
-	-	(4,725)	<u>מכירת השקעות בחו"ל לחברת האם (ד)</u>
-	-	59,500	<u>רכישת נכס נדל"ן להשקעה מבעל שליטה (ב)</u>
			<u>דיבידנד (לא במזומן) שהתקבל מחברות מוחזקות</u>
4,000	-	-	לב קסטינה בע"מ
-	-	750	לב שנער אחזקות בע"מ
-	-	435	רם שם נכסים בע"מ

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					
2023		2024		2025	
מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר
אלפי	אלפי	אלפי	אלפי	אלפי	אלפי
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
2,087	2	2,174	2	2,192	2
980	4	1,263	4	1,754	5

בעלי עניין המועסקים בחברה
צדדים קשורים

(א) הכנסות ממכירת דירות לבעל השליטה

החברה התקשרה עם בעל המניות בהסכם לפיו תמכור החברה שתי יחידות דיור (פנטהאוז), בפרויקט נוף הרכס, בשטח של כ-400 מ"ר בתמורה לסך כולל של כ-18.8 מיליון ש"ח.

(ב) בתקופת הדוח השלימה החברה את רכישת מגרש מספר 508 באזור התעשייה מישור אדומים, מבעל השליטה בחברה בתמורה נטו של כ-60 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה בהתאם להוראות הדין החלות על עסקאות עם בעל שליטה, ובכפוף לאישורים הנדרשים.

(ג) 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 המהוון נכון ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של 6,019 אלפי ש"ח.

(ד) בתקופת הדוח מכרה החברה לחברת האם השקעות בחו"ל בשווי של כ-4.7 מיליון ש"ח.

4. החברה וחברות מאוחדות משכירות לרשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ ורמי לוי תקשורת בע"מ 20 נכסים בשטח כולל של 68,431 מ"ר (כולל את כלל השטחים במושבר כולל שטחי חניות, גלריות ומחסנים המיוחסים לשוכר בהתאם להסכמי השכירות), מתוכם 8 נכסים (עד 3,000 מ"ר) המשתרעים על שטח כולל של 7,083 מ"ר, עם מועדי סיום (כולל מימוש אופציות) בין השנים 2031-2046, ו-12 נכסים (מעל 3,000 מ"ר), בשטח כולל של 61,348 מ"ר, עם מועדי סיום (כולל מימוש אופציות) בין השנים 2034-2045.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 30 - הסכמים עם בעלי עניין, בעלי שליטה וקרוביהם

א. ביום 26 באוגוסט 2025, נחתמו הסכמי העסקה עם בעלי השליטה וקרוביהם אשר נכנסו לתוקף עם השלמת ההנפקה, לאחר תאריך המאזן. 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. 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. גגמול 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 לביעדים 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 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.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

באור 30 - הסכמים עם בעלי עניין, בעלי שליטה וקרוביהם (המשך)

- (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.
- (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).

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

באור 30 - הסכמים עם בעלי עניין, בעלי שליטה וקרוביהם (המשך)

- (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 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.

- (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 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.

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

באור 31 - ארועים לאחר תאריך המאזן

א. בתאריך 24 בדצמבר 2025 קיבלה החברה אישור זכייה מרמ"י במכרז לחכירת מגרש 835, המיועד למסחר ותעשייה באור יהודה, בשטח של כ-6.9 דונם. בכפוף להשלמת העסקה ולאישור רמ"י, צפויה החברה להשלים את רכישת מלוא הזכויות בהתאם להסכם החכירה עד לסוף הרבעון הראשון של שנת 2026. הרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם לייעוד התכנוני.

ב. בתאריך 12 בינואר 2026 קיבלה החברה אישור זכייה מרמ"י במכרז לחכירת מגרשים 506 ו-509 המיועדים לתעשייה ולוגיסטיקה בפארק התעשייה הדרומי במועצה האזורית יואב, בשטחים של כ-4.9 דונם וכ-5.9 דונם, בהתאמה. בכפוף להשלמת העסקה ולאישור רמ"י, צפויה החברה להשלים את רכישת מלוא הזכויות בהתאם להסכם החכירה במהלך הרבעון השני. הרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם לייעוד התכנוני.

ג. ביום 12 בנובמבר 2025 פרסמה החברה תיקון ראשון לתשקיף, ביום 27 בנובמבר 2025 פרסמה תיקון שני לתשקיף וביום 14 בינואר 2026 פרסמה תיקון שלישי לתשקיף.

ביום 20 בינואר 2026 פרסמה החברה הודעה משלימה לתשקיף, במסגרתה הנפיקה 12,121,064 מניות רגילות של החברה בנות 0.00001 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות") ו-6,060,532 כתבי אופציה סחירים (סדרה 1) הניתנים למימוש ל-6,060,532 מניות רגילות, בתמורה כספית כוללת (ברוטו) של כ-520,600 אלפי ש"ח. כמו כן, הקצתה החברה 1,137,063 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה.

החל מחודש ינואר 2026 הפכה החברה ל"חברה ציבורית" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ול"תאגיד מדווח" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, והמניות, לרבות 68,686,032 מניות רגילות שהיו קיימות בהון המונפק והנפרע של החברה וכתבי אופציה (סדרה 1), החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר 2025

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
10-18.....	מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך

דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד של חברות מוחזקות, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של 378 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 29 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

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

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

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

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

ירושלים, 25 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי המאוחדים המיוחדים לחברה (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
			<u>נכסים שוטפים</u>
13,847	26,557	3	מזומנים ושווי מזומנים
148,196	226,126		השקעות לזמן קצר
3,453	5,093		לקוחות
22,180	10,727	4	חייבים ויתרות חובה
210,067	254,944	5	מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה
397,743	523,447		
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
23,763	5,176		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
961,551	1,036,283		השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
20,330	14,432		נכסים פיננסיים לזמן ארוך
3,246	2,230		רכוש קבוע, נטו
1,322,817	1,580,117		נדל"ן להשקעה
2,331,707	2,638,238		
2,729,450	3,161,685		

נועם דורון סמנכ"ל כספים	מרדכי חזן מנכ"ל	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון	25 במרץ 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	--------------------	-----------------------------	---

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע 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	
2024	2025		
309,170	372,304		התחייבויות שוטפות
4,622	12,037		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
189,267	251,812	6	ספקים ונותני שירותים
2,147	2,840		זכאים ויתרות זכות
505,206	638,993		מיסים שוטפים לשלם
התחייבויות שאינן שוטפות			
92,055	165,147		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
91	101		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, נטו
7,728	6,019		הפרשה בגין תביעות
80,200	120,131	'13ג	מיסים נדחים על ההכנסה
180,074	291,398		
הון מיוחס לבעלי מניות החברה			
1	1		הון המניות
135,701	138,337		קרנות הון
188,230	188,230		שטר הון
1,720,238	1,904,726		עודפים
2,044,170	2,231,294		
2,729,450	3,161,685		

נועם דורון סמנכ"ל כספים	מרדכי חזן מנכ"ל	רמי לוי יו"ר הדירקטוריון	25 במרץ 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	--------------------	-----------------------------	---

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

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר				
2023	2024	2025	באור	
				<u>הכנסות:</u>
73,742	69,645	79,489	8	הכנסות מנדל"ן מניב
-	-	9,400		הכנסות ממכירת דירות
<u>73,742</u>	<u>69,645</u>	<u>88,889</u>		
19,455	18,227	18,240	9	עלות ההכנסות
-	-	6,070		עלות הדירות שנמכרו
<u>54,287</u>	<u>51,418</u>	<u>64,579</u>		רווח גולמי
51,230	75,237	137,682		עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(619)	(375)	(2,185)		פרסום וקידום מכירות
(7,672)	(7,865)	(10,345)	10	הנהלה וכלליות
62,329	59,721	50,461		חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(2,100)	(2,544)	(217)		הוצאות אחרות, נטו
<u>157,455</u>	<u>175,592</u>	<u>239,975</u>		רווח תפעולי
(18,424)	29,341	87,413	11	הכנסות (הוצאות) מימון:
(22,954)	(27,305)	(29,571)		הכנסות מימון
(41,378)	2,036	57,842		הוצאות מימון
<u>116,077</u>	<u>177,628</u>	<u>297,817</u>		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(8,226)	(22,900)	(52,830)	13	מיסים על ההכנסה
<u>107,851</u>	<u>154,728</u>	<u>244,987</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
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים
לחברה
(אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
107,851	154,728	244,987	רווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה
(155,438)	(193,705)	(257,852)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
(47,587)	(38,977)	(12,865)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(77,584)	(103,329)	(135,425)	השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
1,000	-	924	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(40)	278	(70)	מימוש (השקעה ב) פקדונות לזמן ארוך
248	3,399	1	הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו, נטו
-	(10,114)	12,575	הלוואות לשותפים (שנתנו) שהוחזרו בעסקאות משותפות
46,025	17,279	4,570	מימוש ניירות ערך סחירים, נטו
(30,124)	(2,992)	(19,643)	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, נטו
-	(1,008)	-	השקעה בחברות ובשותפויות מוחזקות
-	-	2,250	מימוש נכסים פיננסיים לזמן ארוך
-	(380)	-	מקדמה עבור רכישת נכס
(60,475)	(96,867)	(134,818)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
51,288	85,018	31,227	עליה ביתרת חברות קשורות ומוחזקות, נטו
(2,471)	3,400	(7,060)	ירידה (עליה) ביתרת בעל שליטה
30,971	49,030	92,299	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(20,728)	(3,864)	(65,825)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
27,236	1,267	109,752	קבלת הלוואות וריבית לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
86,296	134,851	160,393	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(21,766)	(993)	12,710	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
36,606	14,840	13,847	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
14,840	13,847	26,557	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים
לחברה
(אלפי ש"ח)

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	2025
293	190	249
28,617	(23,422)	(82,500)
45	79	10
(42)	(249)	-
(4,950)	6,477	3,971
(54)	(261)	251
(62,327)	(59,722)	(50,461)
(51,230)	(75,237)	(137,682)
3,761	3,667	2,636
263	577	400
(108)	(20)	315
(85,732)	(147,921)	(262,811)
(2,067)	2,173	(1,640)
102	(27,906)	275
(77,418)	(40,597)	(47,268)
2,003	(395)	7,415
(375)	(1,214)	(2,814)
3,810	19,170	50,407
6,156	2,985	693
(1,917)	-	(2,109)
(69,706)	(45,784)	4,959
(155,438)	(193,705)	(257,852)
-	-	34,750
4,000	-	31,685
-	(19,500)	-
-	-	(60,499)
-	-	(4,725)
4,000	(19,500)	1,211

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות
הפסד (רווח) מבטוחות סחירות
עליה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד ומעביד, 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, נטו
הפרש שווי בגין עסקאות עם בעל שליטה
הפרשי הצמדה ומימון בגין הפרשה לתביעות
שיערוך השקעות בשותפויות בחו"ל

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בשוכרים
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה במלאי מקרקעין לבניה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
ירידה בזכאים ויתרות זכות
עליה במיסים נדחים
עליה במיסים שוטפים
ירידה בהפרשה בגין תביעות

פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח ב'

רכישת נדל"ן להשקעה מבעל שליטה, שלא במזומן
קבלת דיבידנד לא במזומן
מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
חלוקת דיבידנד בעין - נדל"ן להשקעה, נטו ממס
גריעת השקעות שלא במזומן

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
(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.
- (3) דוחות מאוחדים - דוחות כספיים הכוללים את החברה וחברות הבת שלה.

4. 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" ו"מבצע שאגת הארי").

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.

הנהלת החברה מעריכה כי אין בארועים 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
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, שמדחו 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	
2024	2025
1,400	3,056
10,780	12,906
1,667	10,595
13,847	26,557

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		
2024	2025	
-	2,812	חייבים בגין חוזים עם לקוחות
1,731	807	חייבים בגין מכירת מגרש
406	592	חייבים אחרים
8,882	2,337	מס ערך מוסף
785	4,057	הוצאות מראש
10,114	-	הלוואות לשותפים בעסקאות משותפות
262	122	צדדים קשורים
22,180	10,727	

באור 5 - מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה

לחברה מספר פרויקטים של מלאי מקרקעין לבניה בירושלים, בית שמש וראש העין. לפרטים נוספים, ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 6 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
182,039	219,236	חברות קשורות *
1,197	1,394	פקדונות מלקוחות
993	1,216	עובדים ומוסדות בגינם
4,420	632	הוצאות לשלם
-	2,461	הלוואות משותפים בעסקאות משותפות
-	554	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
618	26,319	בעלי מניות **
189,267	251,812	

* חברות קשורות הינן חברות המוחזקות על ידי בעל השליטה בחברה. יתרת חברות קשורות נושאת ריבית שנתי של 5.02% ואשתקד בשיעור של 5.18%. בגין הלוואות מהחברה האם שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, הסתכמה ב- 203,309 אלפי ש"ח ו- 169,505 אלפי ש"ח, בהתאמה, נזקק לקרן הון ההפרש בין הריבית הנקובה כאמור לבין ריבית לפי שווי הוגן לשנים 2025 ו- 2024 בשיעור של 5.85% ו- 7.85%, בהתאמה.

** היתרה נושאת הפרשי הצמדה וריבית. נזקק לקרן הון ההפרש בין הפרשי הצמדה לבין ריבית לפי שווי הוגן לשנת 2025 בשיעור של 5.85%.

באור 7 - שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

מידע בדבר שעבודים 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 מנדל"ן מניב

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
(*)2023	2024	2025	
69,921	65,312	75,183	הכנסות שכירות ודמי ניהול
3,446	4,089	3,932	הכנסות ממכירת חשמל
263	148	104	הכנסות אחרות
112	96	270	הכנסות חניה
73,742	69,645	79,489	

(*) הוצג מחדש. ראה ביאור 1.5.

באור 9 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
(*)2023	2024	2025	
8,724	8,127	7,879	אחזקת נכסים מושכרים
3,386	3,322	4,006	הוצאות חשמל
2,808	3,106	3,140	משכורות ונלוות
2,854	2,349	1,835	מיסים ואגרות
1,193	1,014	957	ביטוחים
468	259	407	אחזקת רכב
21	50	16	אחרות
1	-	-	פחת מבנים וציוד
19,455	18,227	18,240	

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

באור 10 - הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
4,939	4,244	5,616	משכורות ונלוות
1,048	1,689	2,200	ייעוץ מקצועי ומשפטי
752	708	1,111	כיבודים, תרומות ומתנות
457	712	754	אחזקת רכב
293	191	249	פחת מבנים וציוד
118	177	229	משרדיות ושונות
19	7	109	השתלמויות
28	30	75	מיסים ואגרות
6	7	2	נסיעות לחו"ל
12	100	-	תיווך
7,672	7,865	10,345	

באור 11 - הכנסות (הוצאות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
(28,615)	23,422	82,501	הכנסות מימון
2,520	2,117	3,103	רווח (הפסד) מבטוחות סחירות
6,989	3,406	1,791	ריבית ודיבידנד מפקדונות ובטוחות סחירות
42	249	17	ריבית על הלוואות מחברות קשורות ומוחזקות, נטו
640	147	1	ריבית מאחרים
(18,424)	29,341	87,413	ריבית ממוסדות
(18,618)	(15,081)	(19,020)	הוצאות מימון
(2,040)	(9,819)	(6,441)	ריבית לבנקים
(2,955)	(2,861)	(2,636)	ריבית על הלוואות מחברות קשורות ומוחזקות, נטו
605	195	(1,223)	ריבית בגין עסקאות עם בעלי שליטה
54	261	(251)	הפרשי שער
(22,954)	(27,305)	(29,571)	ריבית (הפרשי הצמדה) על יתרת בעל מניות
(41,378)	2,036	57,842	

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
2024	2025	
262	122	<u>חייבים ויתרות חובה-</u> צדדים קשורים
19,500	-	<u>חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך</u> מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה (א)
1,781	2,624	חברות קשורות
17,698	14,205	כנסים פיננסיים - הלוואות לחברות
429,728	499,644	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
182,039	219,236	<u>זכאים ויתרות זכות-</u> חברות קשורות
618	26,319	בעלי מניות
7,728	6,019	<u>התחייבות בגין תביעה נגזרת (ב)</u>

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

באור 12 - צדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			<u>2. עסקאות</u>
2023	2024	2025	
			<u>הכנסות מדמי שכירות-</u>
39,238	37,630	40,056	רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה (2006) בע"מ
254	262	270	רמי לוי שיווק השקמה תקשורת בע"מ
			<u>הוצאות דמי שכירות ציוד ומחסנים-</u>
(1,014)	(1,089)	(1,199)	חורש רמות בע"מ
(1,143)	(983)	(1,262)	שיווק השקמה מודיעין בע"מ
(708)	(606)	(754)	שווק השקמה רמות בע"מ
			<u>עלות ההכנסות</u>
(850)	(850)	(1,065)	בעל מניות
			<u>הכנסות (הוצאות) ריבית-</u>
1,994	(9,274)	(7,286)	חברות קשורות וחברה בעלת שליטה
54	261	(251)	בעלי מניות
			<u>הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות-</u>
2,028	1,500	1,500	רם שם נכסים בע"מ
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	<u>השתתפות בהוצאות ניהול חברת האם</u>
-	-	(4,725)	<u>מכירת השקעות בחו"ל לחברת האם (ג)</u>
-	-	59,500	<u>רכישת נכס נדל"ן להשקעה מבעל שליטה (א)</u>
			<u>דיבידנד (לא במזומן) שהתקבל מחברות מוחזקות</u>
4,000		-	לב קסטינה בע"מ
		13,500	חורש רמות השקמה ב' בע"מ
		17,000	ש.ל.ר אחזקות בע"מ
		750	לב שנער אחזקות בע"מ
		435	רם שם נכסים בע"מ

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
מידע נוסף בדבר מידע כספי נפרד
(אלפי ש"ח)

באור 12 - צדדים קשורים (המשך)

(א) בתקופת הדוח השלימה החברה את רכישת מגרש מספר 508 באזור התעשייה מישור אדומים, מבעל השליטה בחברה בתמורה נטו של כ- 60 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה בהתאם להוראות הדין החלות על עסקאות עם בעל שליטה, ובכפוף לאישורים הנדרשים.

(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 המהוון נכון ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של 6,019 אלפי ש"ח.

(ג) בתקופת הדוח מכרה החברה לחברת האם השקעות בחו"ל בשווי של כ-4.7 מיליון ש"ח.

באור 13 - מיסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעורי המס החלים על החברה בשנים 2023-2025 הינם 23%.

ב. הרכב מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד:

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	2025
4,415	2,585	2,423
3,811	19,170	50,407
-	1,145	-
8,226	22,900	52,830

מיסים שוטפים
מיסים נדחים
מיסים בגין שנים קודמות

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	
61,030	(57)	(30,081)	91,168	יתרת התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>19,170</u>	<u>(32)</u>	<u>3,441</u>	<u>15,761</u>	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
80,200	(89)	(26,640)	106,929	יתרת התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024
(10,476)	-	-	(10,476)	שינויים אשר נזקפו להון העצמי
<u>50,407</u>	<u>(19)</u>	<u>17,726</u>	<u>32,700</u>	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
<u>120,131</u>	<u>(108)</u>	<u>(8,914)</u>	<u>129,153</u>	יתרת התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025

ד. לחברה שומות מס הכנסה סופיות מכח הסכם שומות עד וכולל שנת המס 2019.

באור 14 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בתאריך 5 בינואר 2026 קיבלה החברה אישור זכייה מרמ"י במכרז לחכירת מגרש 835, המיועד למסחר ותעשייה באור יהודה, בשטח של כ-6,936 מ"ר. בכפוף להשלמת העסקה ולאישור רמ"י, צפויה החברה להשלים את רכישת מלוא הזכויות בהתאם להסכם החכירה עד לסוף הרבעון הראשון של שנת 2026. הרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם ליעוד התכנוני.

ב. בתאריך 12 בינואר 2026 קיבלה החברה אישור זכייה מרמ"י במכרז לחכירת מגרשים 506 ו-509 המיועדים לתעשייה ולוגיסטיקה בפארק התעשייה הדרומי במועצה האזורית יואב, בשטחים של כ-4,970 מ"ר וכ-5,919 מ"ר, בהתאמה. בכפוף להשלמת העסקה ולאישור רמ"י, צפויה החברה להשלים את רכישת מלוא הזכויות בהתאם להסכם החכירה עד ליום 12 באפריל 2026. הרכישה בוצעה כחלק מהרחבת עתודות הקרקע של החברה לצורך פיתוח עתידי בהתאם ליעוד התכנוני.

ג. במהלך חודש ינואר 2026 הפכה החברה ל"חברה ציבורית" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ול"תאגיד מדווח" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ומניות וכתבי אופציה של החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראה באור 31 לדוח המאוחד.

ירושלים, 25 במרץ 2026

לכבוד

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

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף הנפקה לראשונה ותשקיף מדף של

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

מחודש אוגוסט 2025 ותיקונים לו מחודש נובמבר 2025 ומחודש ינואר 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות המדף אשר יפורסמו על ידכם על פי הנפקה ראשונה ותשקיף מדף נושא תאריך 29 באוגוסט 2025:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

תוכן העניינים

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א)
2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)
3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2025 (תקנה 11)
4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2025 (באלפי ש"ח) (תקנה 12)
5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן בשנת 2025 (באלפי ש"ח) (תקנה 13)
6. מסחר בבורסה (תקנה 20)
7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)
8. השליטה בחברה (תקנה 21א)
9. עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22)
10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)
11. הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים סמוך למועד פרסום הדוח (תקנה 24א)
12. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב)
13. מען רשום (תקנה 25א)
14. הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26)
15. נושאי משרה בכירה של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26א)
16. מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26ב)
17. רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27)
18. שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28)
19. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה 29א)
20. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג)
21. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה 29א4)

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א)

2025				
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
				הכנסות
25,979	26,624	23,050	21,656	הכנסות מדמי שכירות
15,057	6,012	2,204	1,846	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
83,343	32,813	12,023	21,230	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
646	16,814	8,030	5,305	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת, נטו
-	-	-	-	תמורה ממימוש מלאי מקרקעין
125,025	82,263	45,307	50,037	סה"כ הכנסות
				הוצאות ועלויות
(9,597)	(3,893)	(1,428)	(1,158)	עלות דירות שנמכרו
(6,249)	(6,362)	(5,104)	(5,224)	אחזקת נכסים
(1,314)	-	-	-	הוצאות ייזום פרויקטים
(203)	(925)	(649)	(1,161)	מכירה שיווק
(2,575)	(3,136)	(2,931)	(2,201)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
(19,938)	(14,316)	(10,112)	(9,744)	סה"כ הוצאות ועלויות
105,087	67,947	35,195	40,293	רווח מפעולות רגילות
(6,327)	(6,957)	(9,716)	(8,760)	הוצאות מימון
8,927	42,483	33,431	821	הכנסות מימון
2,600	35,526	23,715	(7,939)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
107,687	103,473	58,910	32,354	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(26,851)	(14,496)	(9,930)	(5,940)	מיסים על הכנסה
80,836	88,977	48,980	26,414	רווח נקי
-	-	-	-	אחר מרכיבים של רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	קן מהפרשי תרגום מטבע
-	-	-	-	סך רווח (הפסד) כולל לתקופה, נטו ממס
-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
81,028	88,993	48,552	26,414	רווח המיוחס לבעלי מניות המקנות שליטה
(211)	(16)	230	-	רווח המיוחס לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
80,817	88,977	48,782	26,414	סך הרווח הנקי

2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)

ביום 29 באוגוסט 2025 פרסמה החברה תשקיף להשלמה וכן תשקיף מדף (אסמכתא מס': 2025-01-065238). ביום 12 בנובמבר 2025 פרסמה החברה תיקון ראשון לתשקיף (אסמכתא מס': 2025-01-086562). ביום 27 בנובמבר 2025 פורסם התיקון השני לתשקיף (אסמכתא מס': 2025-01-093736). ביום 14 בינואר 2026 פורסם התיקון השלישי לתשקיף (אסמכתא מס': 2026-01-006435), וביום 20 בינואר 2026 פרסמה החברה הודעה משלימה (אסמכתא מס': 2026-01-008273) (להלן ביחד: "התשקיף"), על בסיסו הנפיקה

החברה מניות וכתבי אופציה, בתמורה (ברוטו) בסך של כ-520,600 אלפי ש"ח. בהנחה כי כל כתבי האופציה שהונפקו על פי התשקיף ימומשו, תתקבל בידי החברה תמורה נוספת בסך של כ-377 מיליון ש"ח. התמורה שהתקבלה בחברה מההנפקה משמשת ותשמש את החברה לפעילותה העסקית השוטפת, לרבות לצורכי מחזור חובות, הכל לפי החלטות ההנהלה ודירקטוריון החברה שתתקבלנה מעת לעת.

3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2025 (תקנה 11)

לעניין תקנה זו ותקנות 12 ו-13 להלן, נבחנה מהותיות חברה בת או חברה כלולה לפי עמידה באחד או יותר מהמבחנים המפורטים להלן: (1) חלקה של החברה בסכום ההשקעה של החברה המוחזקת (בשרשור) עולה על 10% מההון המיוחס לבעלים של החברה בדוחות הכספיים של החברה; (2) חלקה של החברה בתוצאותיה של החברה המוחזקת (בשרשור) עולה על 10% (בערך מוחלט) מהרווח השנתי של החברה:

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות מונפק ונפרע המוחזק (חלק החברה)	סה"כ ערך נקוב (בש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות מנהלים (ב-%)	יתרת הלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	עיקר תנאי הלוואה	
							ריבית (ב-%)	מועד פירעון
מגה אור רמי לוי בע"מ	רגילה	100	100	247,974	50%	5,037	P+2%	ללא זמן פרעון

4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2025 (באלפי ש"ח) (תקנה 12)

לא היו שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2025.

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן בשנת 2025 (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	הרווח הכולל		דיבידנד	דמי ניהול ושכר דירקטורים		הכנסות ריבית (בסכומים נומינליים תוך ציון מועדי התשלום)	
	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר		שנתקבל עד ליום 31.12.2025	שנתקבל עד ליום 31.12.2025	עד ליום 31.12.2025	עד ליום 31.12.2025
מגה אור רמי לוי בע"מ	22,065	-	-	1,000	-	258	-

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

בחודש ינואר 2026 נרשמו לראשונה מניות רגילות וכתבי אופציה סחירים של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החל ממועד זה, ועד למועד פרסום הדוח, לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1. מדיניות התגמול של החברה – מדיניות התגמול של החברה אושרה במסגרת התשקיף, והיא תהיה טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד שבו נרשמו לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה. למדיניות התגמול של החברה ראו נספח ד' לפקד 8 בתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

7.2. תגמולים לנושאי משרה בכירה – להלן פירוט התגמולים שניתנו על-ידי החברה בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2025 כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2025, 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.

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 המשרה	תפקיד	שם
1,173	-	-	-	-	-	-	-	-	1,173	185%	30%	יו"ר דירקטוריון פעיל	רמי לוי ⁽¹⁾
1,019	123	-	-	-	-	300	-	-	596	---	90%	מנכ"ל	מרדכי (מוטי) חזן ⁽²⁾
736	93	-	-	-	-	-	-	-	643	---	100%	סמנכ"ל כספים	נועם דורון ⁽³⁾
524	64	-	-	-	-	-	-	-	460	---	100%	סמנכ"ל הנדסה	שי שחר ⁽⁴⁾
453	73	-	-	-	-	-	-	-	380	---	100%	סמנכ"לית יועצת משפטית	ליאת גינדי בר ⁽⁵⁾

(1) לפרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר רמי לוי (בעל השליטה בחברה), המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, ראו סעיף 8.2.1 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

(2) לפרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר מרדכי (מוטי) חזן, מנכ"ל החברה, ראו סעיף 8.2.2 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

(3) לפרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר נועם דורון, סמנכ"ל הכספים של החברה, ראו סעיף 8.2.3 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

(4) לפרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר שי שחר, סמנכ"ל הנדסה של החברה, ראו סעיף 8.2.4 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

(5) לפרטים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גב' ליאת גינדי בר, סמנכ"לית יועצת משפטית של החברה, ראו סעיף 8.2.5 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

7.3. תגמולים לבעלי עניין וקרובים נוספים המועסקים בחברה – להלן פירוט התגמולים שניתנו על-ידי החברה בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2025 כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2025, ביחס לכל אחד מבעלי השליטה בחברה או קרוביהם, שאינם מפורטים בטבלה בסעיף 7.2 לעיל:

¹ ראו סעיף 8 להלן.

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	משרה היקף	תפקיד	שם
414	107	-	-	-	-	-	-	-	307	---	100%	סמנכ"לית שיווק ומכירות	שיר גרפילד ⁽¹⁾
443	99	-	-	-	-	-	-	-	344	---	100%	מנהלת תחום מלונאות	רינת טנגי ⁽²⁾
441	113	-	-	-	-	-	-	-	328	---	100%	מנהל נכסים	שחר טנגי ⁽³⁾
372	96	-	-	-	-	-	-	-	276	---	100%	דירקטור, משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי	דניאל גרפילד ⁽⁴⁾
84	-	-	-	-	-	-	-	-	84	---	100%	מנהלת אדמיניסטרטיבית	רחל שמעוני ⁽⁵⁾

(1) לפרטים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גב' שיר גרפילד (בתם של בעלי השליטה בחברה), סמנכ"לית השיווק ומכירות בחברה, ראו סעיף 8.3 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

(2) לפרטים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גב' רינת טנגי (בתם של בעלי השליטה בחברה), מנהלת תחום המלונאות בחברה, ראו סעיף 8.3 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

(3) לפרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר שחר טנגי (חתנם של בעלי השליטה בחברה), מנהל נכסים בחברה, ראו סעיף 8.3 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

(4) לפרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר דניאל גרפילד (חתנם של בעלי השליטה בחברה), המכהן כדירקטור, משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי, ראו סעיף 8.2.6 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

(5) לפרטים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גב' רחל שמעוני (אחותו של בעל השליטה בחברה), מנהלת אדמיניסטרטיבית בחברה, ראו סעיף 8.3 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר תנאי כהונתם הצפויים בשנת 2026 של גב' עדינה לוי (רעייתו של מר רמי לוי, ובעלת השליטה בחברה), אשר החל ממועד ההנפקה על פי התשקיף מכהנת בחברה בתפקיד גזברית; מר אופיר אטיאס (חתנם של בעלי השליטה בחברה), אשר החל ממועד ההנפקה על פי התשקיף מכהן בחברה בתפקיד סגן יו"ר דירקטוריון פעיל; ומר יעקב לוי (בנם של בעלי השליטה בחברה), אשר החל ממועד ההנפקה על פי התשקיף מכהן בחברה כסמנכ"ל הנכסים של החברה – ראו סעיף 8.3 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

7.4. גמול לדירקטורים – בהתאם להחלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מיום 27.8.2025, החל

ממועד בו החלו להיסחר מניות החברה על פי התשקיף, כלל הדירקטורים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון), לרבות דירקטורים חיצוניים או דירקטורים בלתי תלויים אשר ימונו לאחר רישום מניות החברה בבורסה, יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה ה"סכום הקבוע" לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") לפי תקנה 4(ב), ולפי תקנה 5(ג) גם לדירקטורים בעלי מומחיות או בהתאם להוראות 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 בתשקיף.

8. השליטה בחברה (תקנה 21א)

למועד אישור הדוח התקופתי, בעלת השליטה בחברה במישרין הינה ר.ל. השקמה החזקות בע"מ ("ר.ל. החזקות"), חברה פרטית, אשר למיטב ידיעת החברה מוחזקת על ידי בני הזוג רמי לוי (99.5%) ועדינה לוי (0.5%), המחזיקה ב-85% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (78.05% בדילול מלא).

9. עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22)

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 דוח 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 המושכרים, היקף הכנסות החברה המיוחס לנכסים אלו, NOI, יחסי הכיסוי האגרטיביים ועוד – ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים לשנת 2025, ונספח א' לפרק זה.

עסקאות השכירות הנ"ל הן עסקאות במהלך העסקים הרגיל של החברה,² בתנאי שוק,³ ובתנאים שאינם מהותיים לחברה.⁴ עם זאת, כמפורט להלן, ישנן מספר עסקאות שכירות אשר היקף ההכנסות שהחברה רושמת בגינתן בדוחותיה הכספיים הינו מהותי לחברה, ועל כן החברה רואה בעסקאות אלה כ"עסקאות חריגות".

לפירוט בדבר כלל ההתקשרויות בקשר עם השכרות נכסי נדל"ן אשר לבעל השליטה קיים עניין אישי באישורן, ראו ביאור 29 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 שנת הדיווח ועד למועד דוח זה, או שהינן בתוקף במועד הדוח.

עסקאות "חריגות" המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

9.1. הסכם למתן שירותי ניהול עם ר.ל. החזקות

עובר להנפקת החברה, 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.

9.2. 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

² החברה רואה בעסקאות להשכרת נכסים כעסקאות במהלך עסקים הרגיל.

³ ככלל, תנאי עסקאות השכירות שנערכו מול בעל השליטה (וחברות בשליטתו) אינם שונים באופן מהותי מהתנאים בעסקאות של החברה עם צדדים לא קשורים.

⁴ 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.

אופציה להארכת הסכם השכירות עד ליום 31 בדצמבר 2034, באופן המשקף גידול ריאלי בדמי השכירות בשיעור של 5% בתקופת האופציה.

9.3 הסכמי מכר, שכירות וייזום שאינם במהלך עסקים שוטף או אינם בתנאי שוק או שהינם מהותיים.

9.3.1 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 4-10 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 מרכול של רשת שיווק השקמה. תמורת השכירות השוכרת משלמת לחברה דמי שכירות חודשיים מינימליים בסך של 315 אלפי ש"ח לחודש; 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 חלק סכום זה ישולמו דמי ניהול בשיעור 10% cost, 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.

9.3.2 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 מבונים 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 מרכול 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.

9.3.3 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 הקמה. ההסכם נכנס לתוקף, בכפוף להשלמת ההנפקה. 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 בונוס ביצועים שנתי, בכפוף לעמידה ביעדי ביצוע שנקבעו מראש. דמי הניהול ודמי התמריץ משולמים מתוך חשבון התפעול של המלון, על בסיס חודשי, ונערכת התחשבות שנתיית 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.

9.3.4 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 "חריגות" (אינן מנייות בסעיף 4)270 (לחוק החברות) ואינן "זניחות"

9.4 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 מנייות בסעיף 4)270 (לחוק החברות, ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, וכן נספח א' לפרק זה.

9.5 הסכם עם סוכן ביטוח שהינו צד קשור

בסמוך לאחר השלמת ההנפקה על פי התשקיף, התקשרה 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.

9.6 מכירת מניות וזכויות בהשקעה בשותפות בחו"ל מהחברה לבעל השליטה

בסמוך למועד התשקיף החברה מכרה מניות וזכויות בשותפות בחו"ל לבעלת השליטה, 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.

9.7 מכירת מניות

בסמוך למועד התשקיף החברה מכרה מניות והעבירה זכויות בהלוואות בחברה מוחזקת שאינה מהותית, בעבור סכום של 150 אלפי ש"ח.

9.8. יתרת חו"ז בעלים

יתרת חו"ז נכון ליום 31.12.2025 הינה 203,309 אלפי ש"ח. יצוין, כי בחודש ינואר 2026, לאחר תקופת הדוח, פרעה החברה יתרות חו"ז מול ר.ל. החזקות (שאינן בגדר הלוואה).

עסקאות זניחות

במהלך שנת 2025 ונכון למועד הדוח, 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 (תחת הכותרת "עסקאות זניחות").

לאחר פרסום דוח 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, בהתאם לסמכותה של ועדת הביקורת של החברה לפי סעיף 117 לחוק החברות, לפיהם לאמץ אמות מידה וכללים מנחים לסיווג של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה או חברה קשורה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה.

9.9. הסכם תיחום פעילות של בעלי השליטה בחברה

החברה, ר.ל. החזקות, מר רמי לוי וגב' עדינה לוי (כל זמן שמי מהם מכהן כנושא משרה בחברה), התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם בכל הקשור לניצול הזדמנויות עסקיות, אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת ההנפקה על פי התשקיף – לפרטים מלאים ראו סעיף 8.8 לפרק 8 בתשקיף אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בחברה ראו דוח מידי על נתוני פתיחה להחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 21.1.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-008797) ודוח מידי על מי שנעשה בעל עניין שפרסמה החברה ביום 25.1.2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-009453 ו-2026-01-009450), אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה.

11. הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א)

לפרטים בדבר ההון המונפק של החברה נכון ליום 22.1.2026, ראו דוח מידי על מצבת הון שפרסמה החברה ביום 22.1.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-008906), אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

12. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב)

ראו דוח מידי על מצבת הון שפרסמה החברה ביום 22.1.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-008906), אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

13. מען רשום (תקנה 25א)

כתובת:	רח' האומן 15, ירושלים 9342110
כתובת דואר אלקטרוני:	liat@rl-nadlan.co.il
טלפון:	02-6794334
פקס:	-

14. הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26)

פרטים/שם הדירקטור	רמי לוי	אופיר אטיאס	אסף אובספלד	דניאלה אברמזון	דניאל גרפילד	נורית דאבוש	יהודה (יודי) לוי	יאיר קספריוס
תפקיד	יו"ר דירקטוריון	סגן יו"ר דירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית	דירקטור	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי
מס' זיהוי	053928297	033852476	025004607	021982574	305501512	022663306	046201323	040856080
תאריך לידה	16.12.1955	2.5.1977	19.12.1972	29.9.1986	17.10.1991	23.8.1966	10.6.1945	17.3.1981
מען להמצאת כתבי בית דין	האומן 15, ירושלים	בית נקופה	עמק רפאים 72, ירושלים	האילנות 15, כפר סירקין	אביטל 47, מודיעין	רחוב אבא הלל 98, רמת גן	רחוב תכלת 4 ת.ד. 3299, בית יהושע 4059100	רחוב השקמה 1, בית דגן
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תאריך תחילת כהונה כדירקטור	מועד הקמת החברה - 14.10.1985	27.8.2025	27.8.2025	27.8.2025	27.8.2025	22.3.2026	22.3.2026	22.3.2026
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא	ועדות ביקורת, מאזן ותגמול	לא	לא	ועדות ביקורת, מאזן ותגמול	ועדות ביקורת, מאזן ותגמול	ועדות ביקורת, מאזן ותגמול
דירקטור חיצוני	לא	לא	לא	לא	לא	כן	כן	לא
דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	כן	לא	לא	לא	לא	כן
מומחיות חשבונאית / פיננסית	לא	לא	לא	לא	לא	כן	לא	לא
עובד של התאגיד, חברה בת / בעל עניין	כן	כן	לא	כן	כן	לא	לא	לא

פרטים/שם הדירקטור	רמי לוי	אופיר אטיאס	אסף אובספלד	דניאלה אברמזון	דניאל גרפילד	נורית דאבוש	יהודה (יודי) לוי	יאיר קספריוס
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	תואר ראשון באוניברסיטת בר-אילן; מדעי המדינה – מקצוע ראשי חינוך לא פורמלי – מקצוע שני.	תואר LL.B במשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים (1969)	תואר ראשון במשפטים – הקריה האקדמית אונו.
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.	משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי	2012-2021 – דירקטורית חיצונית בחברת גלובל; 2016-2024 – דירקטורית בבנק יהב; 2021 – חברת הוועדה להענקת אות מפעל חיים בספורט הישראלי; 2021 – יו"ר ועדת פרס התיאטרון על שם אורי אורבך; 2024 – חברת הוועדה לבחינת עתיד תחנת הרדיו של גלי צה"ל.	מייסד פירמת עורכי דין גולדפרב גרוס זליגמן ושות', לשעבר יו"ר ושותף מנהל של הפירמה	2011-2021 – עוזר אישי ויועץ רה"מ; 2021-2023 – מנהל לשכת רה"מ לשעבר ויועץ ליו"ר האופוזיציה; 2023-2025 – מנהל לשכת רה"מ ויועץ בכיר לרה"מ לתחום סיועים ואירועים
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	ראו פירוט בה"ש 5 ⁵	רשת שיווק השקמה, אן.ג'י.אן תקשורת בינלאומית 015 בע"מ, דסק"ש	אובספלד בע"מ; אספרוס בר אדומים בע"מ.	אין	אין	אין	גלובל כנפיים ליסינג בע"מ, זלנכל בע"מ, טכנולוגיות גילוי אש וגזים בע"מ, דורי מדיה גרופ בע"מ, מרכז אקדמי שלם בע"מ; The Shalem Foundation (ארה"ב)	אין

⁵ 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.

פרטים/שם הדירקטור	רמי לוי	אופיר אטיאס	אסף אובספלד	דניאלה אברמזון	דניאל גרפילד	נורית דאבוש	יהודה (יודי) לוי	יאיר קספריוס
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	בעלה של גב' עדינה לוי	חתנם של בעלי השליטה בחברה	לא	לא	חתנם של בעלי השליטה בחברה	לא	לא	לא

15. נושאי משרה בכירה של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26א)

נושא משרה	רמי לוי	עדינה לוי	מרדכי (מוטי) חזן	נועם דורון	שי שחר	ליאת גינדי-בר	יעקב לוי	דניאל גרפילד	שיר גרפילד	דניאל שפירא
מס' זיהוי	053928297	056425267	025306978	036968238	300227360	024953820	034708545	305501512	311600183	052755998
תאריך לידה	16.12.1955	10.5.1960	28.7.1973	30.11.1984	12.12.1986	11.7.1970	4.12.1985	17.10.1991	26.9.1993	21.7.1954
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	אשכנזי 8 תל אביב
מועד תחילת הכהונה	מועד הקמת החברה - 14.10.1985	21.1.2026	19.9.2016	1.12.2018	15.1.2023	1.6.2018	21.1.2026	1.3.2020	2.10.2019	25.3.2026
תפקיד	יו"ר דירקטוריון פעיל	גזברית	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"לית ויועצת משפטית	סמנכ"ל נכסים	משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי	סמנכ"לית שיווק	מבקר פנימי
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 מוסמכת	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	רו"ח מוסמך. תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן
עיסוק בחמש השנים האחרונות	דירקטור ומנכ"ל רשת שיווק השקמה ראו פירוט בה"ש 5	גזברית רשת שיווק השקמה	מנכ"ל החברה; יו"ר דירקטוריון ישראייר גרופ	חשב החברה	מהנדס הקרן לירושלים	יועצת משפטית בחברה	עצמאי	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	תפקידי שיווק בחברה	בעל משרד לראיית חשבון, מבקר פנימי.
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	בעל עניין ובעל השליטה	בעל עניין ובעלת שליטה	כן	כן	לא	לא	בנם של בעלי השליטה	חתנם של בעלי השליטה בחברה	בתם של בעלי השליטה	לא

16. מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26ב)

למועד זה לחברה יש מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך – מר רמי לוי וגב' עדינה לוי.

17. רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27)

- זיו האפט רואי חשבון (BDO), דרך בגין 48, תל אביב-יפו.
- בן דוד שלוי קופ רואי חשבון (BDSK), כנפי נשרים 23, ירושלים.

18. שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28)

לפרטים נוספים ראו פרק 4 לתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

19. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה

29א))

בחודש אוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בעין של 7 נכסי נדל"ן, בסכום כולל של 70,975 אלפי ש"ח. חלוקה כאמור בוצעה משיקול מס לאור תיקון מס' 277 בסעיף 1 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024.

20. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג))

ביום 22 במרץ 2026 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה:

- מינויה של גב' נורית דאבוש כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים, החל ממועד אישור האסיפה הכללית.
 - מינויו של מר יהודה (יודי) לוי כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים, החל ממועד אישור האסיפה.
 - מינויו של מר יאיר קספריוס כדירקטור בלתי תלוי בחברה, החל ממועד אישור האסיפה ועד לתום האסיפה השנתית הקרובה.
- לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 במרץ 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-025366).

21. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה

29א4))

בחברה אושרו הסדרי פטור, שיפוי וביטוח לנושאי משרה. לפרטים ראו סעיף 8.4 לפרק 8 בתשקיף, אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

מר מרדכי (מוטי) חזן
מנכ"ל

מר רמי לוי
יו"ר הדירקטוריון

25 במרץ 2026
תאריך

נספח א' – פירוט על אודות הסכמי שכירות בין החברה לבין רשת שיווק השקמה

להלן רשימת הסכמי שכירות בין החברה לבין רשת שיווק השקמה, לפי סדר יורד בהתאם לתאריך פקיעת ההסכמים. הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתונים מעודכנים למועד הדוח. 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 הסכמי 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 מארגוני 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									
מס' הנכס המושכר	השטח המושכר במ"ר	דמי השכירות החודשיים (באלפי ש"ח)	דמי השכירות החודשיים (באלפי ש"ח) נכון ליום (31.12.2025)	דמי ניהול חודשיים (באלפי ש"ח)	אחזקה	מועד סיום תקופת שכירות נוכחית (כולל שכירויות שמצויות בתקופת אופציה שכבר מומשה)	אופציה של הרשת לתקופות שכירות נוספות	מועד סיום תקופת השכירות בהינתן מימוש כל האופציות (כולל אופציות חד צדדיות שטרם אושרו על ידי רשת שיווק השקמה)	
1	האומן-משרדים	410	24.6 צמוד למדד המחירים לצרכן	29	-	31 במרץ 2026	בסמוך למועד פרסום התשקיף ניתנה אופציה חד צדדית לרשת שיווק השקמה לארבע תקופות של שנתיים (קרי, עד לשנת 2034)	מרץ 2034	
2	סניף מודיעין שילת – מחסן	1,123	53 צמוד למדד המחירים לצרכן	62	-	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	דצמבר 2034	
3	דוכן קניון מבשרת ציון	12	6 צמוד למדד המחירים לצרכן	7	1	19 בספטמבר 2026	אופציה לתקופת שכירות נוספת בת חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של עד 5% בכל תקופת אופציה)	ספטמבר 2031	
4	סניף נהריה – מחסן	70	2.9 צמוד למדד המחירים לצרכן	4	-	31 במרץ 2029	אופציה לתקופת שכירות אחת נוספות בת חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של עד 5%)	מרץ 2034	
5	סניף נהריה – מרכז	4,219	157.5 צמוד למדד המחירים לצרכן	194	-	31 במרץ 2029	אופציה לתקופת שכירות אחת נוספת בת חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של עד 5%)	מרץ 2034	
6	סניף קניון האחים ישראל	1,370	126 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.75% מהמחזור הגבוה מביניהם	154	-	30 באפריל 2030	אופציה לתקופת שכירות אחת נוספת בת חמש שנים. (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)	אפריל 2040	
7	קריית שמונה	4,620	217.7 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.75% מהמחזור, הגבוה מביניהם	255	-	21 ביוני 2030	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	יוני 2040	
8	קריית שמונה מחסן	113	5 צמוד למדד המחירים לצרכן	6	-	21 ביוני 2030	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	יוני 2040	
9	קניון מבשרת	3,614	258 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהמחזור, הגבוה מביניהם,	303	247	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)	ספטמבר 2036	
10	שער בנימין	3,204	146 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.8% מהמחזור הגבוה מביניהם	190	-	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 2042	
11	סניף רמי לוי + תלפיות	9,935	315 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2.4% מהמחזור הגבוה מביניהם	373	51	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 2042	

נכסים מושכרים לרשת שיווק השקמה המוחזקים באמצעות החברה או חברות מאוחדות									
מועד סיום תקופת השכירות בהינתן מימוש כל האופציות (כולל אופציות חד צדדיות שטרם אושרו על ידי רשת שיווק השקמה)	אופציה של הרשת לתקופות שכירות נוספות	מועד סיום תקופת שכירות נוכחית (כולל שכירויות שמצויות בתקופת אופציה שכבר מומשה)	אחוז אחזקה	דמי ניהול חודשיים (באלפי ש"ח)	דמי השכירות החודשיים (באלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2025)	דמי השכירות החודשיים (באלפי ש"ח)	השטח המושכר במ"ר	הנכס המושכר	
מרץ 2042	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם)	30 במרץ 2027	100%	-	334	283 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהמחזור הגבוה מביניהם	5,888	סניף האומן – מרכול	12
מרץ 2042	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם)	31 במרץ 2027	100%	-	284	228 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2.2% מהמחזור הגבוה מביניהם	5,622	מעלה אדומים – מרכול	13
מרץ 2042	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם)	31 במרץ 2027	100%	-	65	52.5 צמוד למדד המחירים לצרכן	750	מעלה אדומים – מחסן	14
מרץ 2042	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם)	31 במרץ 2027	100%	-	13	11.2 צמוד למדד המחירים לצרכן	149	מישור אדומים תוספת שטח	15
מרץ 2042	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם)	31 במרץ 2027	100%	-	7	5.8 צמוד למדד המחירים לצרכן	78	מישור אדומים - תוספת שטח	16
מרץ 2042	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם)	30 במרץ 2027	100%	-	13	11.3 צמוד למדד המחירים לצרכן	63	רמי לוי תקשורת – חנות	17
מרץ 2042	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם)	31 במרץ 2027	100%	48	247	207.7 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהמחזור, הגבוה מביניהם	4,391	סניף אזור התעשייה ישפרו מודיעין	18
נובמבר 2037	אופציה לתקופת שכירות נוספת בת שבע שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5%)	16 בנובמבר 2030	20%	38.2	267	229.9 צמוד למדד או 1.75% מהמחזור לפי הגבוה	4,459	מרכול סניף שער העיר בית שמש	19
ינואר 2039	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם)	7 בינואר 2029	100%	137	352	302.3 צמוד למדד המחירים לצרכן או 1.75% מהמחזור, הגבוה מביניהם	5,863	עטרות	20
אפריל 2039	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים כל אחת (דמי השכירות בתקופת האופציה יוותרו בעינם)	14 באפריל 2029	100%	0.5	5	4 צמוד למדד המחירים לצרכן	18	חנות תקשורת קניון עטרות	21
אוגוסט 2043	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 2 תקופות אופציה, לרבות מנגנון הגבוה מבין)	4 באוגוסט 2027	20%	12.5 צמוד למדד	34	29.7 צמוד למדד	348	גוד פארם סניף בית שמש שער העיר	22
אוגוסט 2044	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)	31 באוגוסט 2029	100%	-	321	264 צמוד למדד המחירים לצרכן או 2% מהמדד, הגבוה מביניהם	3,650	סניף מודיעין שילת החדש – מרכול	23

נכסים מושכרים לרשת שיווק השקמה המוחזקים באמצעות החברה או חברות מאוחדות									
מועד סיום תקופת השכירות בהינתן מימוש כל האופציות (כולל אופציות חד צדדיות שטרם אושרו על ידי רשת שיווק השקמה)	אופציה של הרשת לתקופות שכירות נוספות	מועד סיום תקופת שכירות נוכחית (כולל שכירויות שמצויות בתקופת אופציה שכבר מומשה)	אחוז אחזקה	דמי ניהול חודשיים (באלפי ש"ח)	דמי השכירות החודשיים (באלפי ש"ח) נכון ליום (31.12.2025)	דמי השכירות החודשיים (באלפי ש"ח)	השטח המושכר במ"ר	הנכס המושכר	
יוני 2045	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)	14 ביוני 2030	100%	-	211	129.1 צמוד למדד המחירים לצרכן	1,801	גוש עציון – מרכול	24
יוני 2045	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)	14 ביוני 2030	100%	-	33	22.9 צמוד למדד המחירים לצרכן	915	גוש עציון – מחסן	25
פברואר 2046	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)	9 בפברואר 2031	100%	-	-	165 אש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן	2,146	פרדס חנה	26
יוני 2045	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)	5 שנים	50%	cost+10%	199	172.5 צמוד למדד המחירים לצרכן, או 2% מהמחזור הגבוה מביניהם	3,600	אופקים	27
2046 (משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)	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.	5 שנים	50%	cost+10%	-	180 אש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן, או 2% מהמחזור הגבוה מביניהם	3,000	דימונה (נכס בהקמה)	28
2048 (משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)	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.	5 שנים	33%	cost+10%	-	139 אש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן, או 2% מהמחזור הגבוה מביניהם	2,527	חצור הגלילית (נכס בהקמה)	29
2048 (משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)	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.	5 שנים	50%	36	-	255 צמוד מדד או 1.75% מהפדיון לפי הגבוה	3000	גדרה (נכס בהקמה)	30
2049 (משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)	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.	5 שנים	50%	46	-	312 צמוד מדד או 2% מהפדיון לפי הגבוה	4620	עכו (נכס בהקמה)	31
2049 (תנאי ההסכם עודם נתונים למשא ומתן. משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)	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 הנ"ל. חתימה על הסכם מפורט ואישורו כפופים לקבלת אישורים סופיים מרשת שיווק השקמה.	5	33%	15 ש"ח למ"ר או כ- cost+10%	-	עד 350 אש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן, או 2% מהמחזור הגבוה מביניהם	3,500	ערד (נכס בהקמה)	32
2049 (תנאי ההסכם עודם נתונים למשא ומתן. משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)	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 הנ"ל. חתימה על הסכם מפורט ואישורו כפופים לקבלת אישורים סופיים מרשת שיווק השקמה.	5	100%	-	-	עד 500 אש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (דמי השכירות עשויים להשתנות כתוצאה משינויים בשטר המושכר בכפוף לקבלת אישורים כדיון)	11,000	מרלוג בית שמש	33
2049 (תנאי ההסכם עודם נתונים למשא ומתן. משוער, תקופות השכירות יתחילו להימנות מסוף תקופת הבניה)	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 הנ"ל. חתימה על הסכם מפורט ואישורו כפופים לקבלת אישורים סופיים מרשת שיווק השקמה.	5	50%	15 למ"ר	-	85 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן	2,400	יהוד – אזור תעשייה	34

נכסים מושכרים לרשת שיווק השקמה המוחזקים באמצעות חברות כלולות									
מועד סיום תקופת השכירות בהינתן מימוש כל האופציות	אופציה של הרשת לתקופות שכירות נוספות	מועד סיום תקופת שכירות נוכחית (ללא אופציות)	אחוז אחזקה	דמי ניהול חודשיים (באלפי ₪)	דמי השכירות החודשיים (באלפי ₪) נכון ליום (31.12.2025)	דמי השכירות החודשיים (באלפי ₪)	השטח המושכר במ"ר	הנכס המושכר	
ספטמבר 2040	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות בנות חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה)	30 בספטמבר 2030	50%	32.7 צמוד למדד	264	210.1 צמוד למדד או 1.75% מהמחזור, הגבוה מביניהם	3,300	עפולה	1
ספטמבר 2027	-	2 בספטמבר 2027	13%	51.3 צמוד למדד	174	123.8 צמוד למדד או 1.75% מהמחזור, הגבוה	2,915	סניף קסטינה	2
פברואר 2034	אופציה לתקופת שכירות נוספת בת חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5%)	15 בפברואר 2029	50%	39	429	365 צמוד למדד או 1.75% מהמחזור כגבוה	6,324	כפר סבא	3
דצמבר 2034	אופציה לתקופת שכירות נוספת בת חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5%)	13 בדצמבר 2029	50%	-	240	201.8 צמוד למדד או 1.75% מהמחזור, הגבוה מביניהם	4,190	נתיבות	4
דצמבר 2034	אופציה לתקופת שכירות נוספת בת חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5%)	13 בדצמבר 2029	50%	-	57	צמוד למדד 55.1	994	נתיבות מחסן	5
מרץ 2036	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)	19 במרץ 2027	50%	71 צמוד למדד	276	צמוד למדד 206.1	4,287	באר שבע מול 7	6
מרץ 2036	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)	19 במרץ 2027	50%	2.6 צמוד למדד	11	צמוד למדד 7.6	138	באר שבע מול 7 מחסן	7
פברואר 2037	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות הבנות חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה)	13 בפברואר 2027	50%	72	265	צמוד או 1.75% מהמחזור 229.9	4,049	אריאל	8
אפריל 2039	אופציה ל-2 תקופות שכירות נוספות הבנות חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה)	1 באפריל 2029	50%	17	237	205 צמוד למדד או 2.1% מהמחזור לפי הגבוה	3,604	אשקלון צפון	9
מרץ 2043	אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות הבנות חמש שנים (דמי השכירות בתקופת האופציה ישקפו עליה ריאלית של 5% בכל תקופת אופציה)	27 במרץ 2028	50%	-	1,134	צמוד למדד 964.5	30,933	מרלוג' מודיעין	10

פרק ה' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקשה הפנימית על

הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל גילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מרדכי (מוטי) חזן, מנכ"ל החברה;
2. דניאל גרפילד, דירקטור ומשנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי;
3. נועם דורון, סמנכ"ל כספים;
4. שיר גרפילד, סמנכ"לית שיווק ומכירות;
5. ליאת גינדי-בר, סמנכ"לית ויועצת משפטית;
6. שי שחר, סמנכ"ל הנדסה;
7. יעקב לוי, סמנכ"ל נכסים;
8. עדינה לוי, גזברית.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותייעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית, לרבות רכיבי המעטפת, בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), תהליך עריכה וסגירת הדוחות הכספיים, בקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC), תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: תהליך הכנסות מדמי שכירות ותהליך נדל"ן להשקעה;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2025 היא אפקטיבית;

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב(ד) ס"ק (1) ו- (2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
תש"ל-1970.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מרדכי (מוטי) חזן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

25 במרץ 2026

תאריך

מרדכי (מוטי) חזן

מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, נועם דורון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי הכלול בדוחות של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

25 במרץ 2026

נועם דורון
סמנכ"ל כספיים

תאריך