



דוח תקופתי לשנת 2025



תוכן עניינים

פרק א'
תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג'
דוחות כספיים

פרק ד'
פרטים נוספים אודות התאגיד

פרק ה'
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
והצהרות הנהלה





מקרא

למען הנוחות, בפרק הראשון לדוח התקופתי תהיינה לקיצורים הבאים המשמעות המפורטת להלן:

התאגיד או החברה -	ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ;
הקבוצה -	החברה והתאגידיים המאוחדים שלה;
הדוח התקופתי או הדוח -	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025;
דוח הדירקטוריון -	דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הכלול בחלק ב' לדוח התקופתי;
הדוחות הכספיים -	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הכלולים בחלק ג' לדוח התקופתי;
מועד הדוח -	31 בדצמבר 2025;
תקופת הדוח -	התקופה שמיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2025;
מועד פרסום הדוח -	מועד פרסום דוח זה;
תקנות הדיווח -	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970;

תוכן עניינים

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

3	כללי	(1)
3	תחומי הפעילות של החברה	(2)
4	תרשים מבנה האחזקות של החברה	(3)
5	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	(א4)
6	מדיניות דיבידנד	(ב4)
7-9	מידע כספי	(5)
10-13	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	(6)

חלק שני – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

14-24	תחום מרכזי המסחר בישראל	(7)
25-37	נכסים מהותיים מאוד בתחום מרכזי המסחר בישראל	(8)
38-43	תחום מרכזי המסחר בחו"ל	(9)
44-47	נכסים מהותיים מאוד בתחום מרכזי המסחר בחו"ל	(10)

חלק שלישי – מידע נוסף אודות החברה בכללותה

48	רכוש קבוע ומתקנים	(11)
48	הון אנושי	(12)
49-50	מימון ומקורות אשראי	(13)
50	מיסוי	(14)
51	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	(15)
51	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	(16)
51-53	הסכמים מהותיים	(17)
53	הליכים משפטיים	(18)
54	יעדים ואסטרטגיה עסקית	(19)
54	צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה	(20)
54	מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים	(21)
54-56	דיון בגורמי סיכון	(22)

כל פרקי הדוח מהווים מכלול אחד ומשלימים זה את זה.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. כללי

החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 12 בנובמבר 1992, בשם גל מנופים פיננסים בע"מ. ביום 3 בדצמבר 1992 שונה שם החברה ל"מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ. ביום 31 באוגוסט 2014 שונה שם החברה לארנה סטאר גרופ בע"מ, וביום 8 במרץ 2022 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי - ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ. בחודש דצמבר 1992 הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), ומאותו מועד נסחרות מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"). מניית החברה נכללת נכון למועד דוח זה, בין היתר, במדד ת"א-נדל"ן ובמדד ת"א-מניב ישראל. בעל השליטה בחברה הינו מר צחי אבו המחזיק, נכון למועד פרסום הדו"ח, כ-51.75% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

2. תחומי הפעילות של החברה

החברה פועלת, בעצמה וכן באמצעות חברות בנות (חלקן בבעלות מלאה וחלקן בהחזקה משותפת עם אחרים) וחברות מוחזקות בשני תחומי פעילות, תחום מרכזי המסחר בישראל ותחום מרכזי המסחר בחו"ל.

2.1. תחום מרכזי המסחר בישראל

בתחום פעילות זה מתמקדת החברה בייזום, הקמה (באמצעות קבלנים), רכישה, שיווק, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים, מרכזים מסחריים ושטחי מסחר, בפריסה ארצית. במסגרת תחום פעילות זה, מעניקה החברה גם שירותי ניהול לשוכרי היחידות המסחריות בנכסים שבבעלותה. ליום 31 בדצמבר 2025 נכסיה המניבים העיקריים של החברה בתחום הפעילות, כוללים 2 נכסים עיקריים (אחד באשדוד ואחד בנהריה), בשטח כולל להשכרה של כ-70 אלפי מ"ר וכן נכס בהקמה. בנוסף, מחזיקה החברה בזכויות בתאגידי שהינם בעלי זכויות במקרקעין לבניה באשדוד, נהריה, רמת גן, אילת, מועצה אזורית מנשה וירושלים, אשר בחלקן (אילת וירושלים) נמצאים נכסים בשלבי הקמה שונים.

שווי ההוגן של הנדל"ן בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-2.4 מיליארד ש"ח. שיעור התפוסה בנכסי החברה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-95% והם מושכרים לכ-186 שוכרים.

2.2. תחום מרכזי המסחר בחו"ל

בתחום פעילות זה פועלת החברה, באמצעות חברה כלולה בשליטה משותפת, בהשכרה, ניהול ואחזקה של קניון My Mall בעיר לימסול שבקפריסין. קניון My Mall ממוקם בעיר לימסול שבקפריסין ונכון למועד דוח זה הינו הקניון המקורה היחיד בעיר. הקניון כולל כ-30 אלפי מ"ר להשכרה המושכרים לכ-125 שוכרים ושיעור התפוסה בו ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-99%.

3. תרשים מבנה האחזקות העיקריות של החברה

להלן מבנה האחזקות העיקריות של החברה, נכון למועד הדו"ח:



להלן תיאור קצר של החברות המהותיות המוחזקות על ידי החברה:

סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ – מוחזקת ב- 100% על ידי החברה והינה הבעלים של 75% מהזכויות במרכז המסחרי הידוע כסטאר סנטר אשדוד (יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי א.ס. אל. אס. מפרשים בע"מ, ראו להלן בסעיף זה). לפרטים אודות סטאר סנטר אשדוד ראו סעיף 8.1 להלן.

א.ס. אל. אס. מפרשים בע"מ – מוחזקת ב- 100% על ידי החברה והינה הבעלים, בין היתר, של (1) 25% מהזכויות במרכז המסחרי הידוע כסטאר סנטר אשדוד, (2) 100% מהזכויות בקניון ארנה נהריה ובמקרקעין הסמוכים אליו, (3) מלוא הזכויות בנכס באשדוד הידוע כ"בית האופרה", ו- (4) 47.92% מהזכויות בחברת מחזיקי אשדוד, אשר הינה הבעלים של 72% מההון המונפק והנפרע של פנינת אשדוד (2005) בע"מ, אשר הינה בעלת הזכויות בשטח של כ- 110 דונם בסמוך למסוף הרכבת באשדוד, עם זכויות בניה של כ-180 אלף מטר בייעוד מסחרי. (5) ביום 30 בדצמבר 2025 רכשה החברה יחד עם שני צדדים שלישיים נוספים קרקע של כ- 14,000 מ"ר שטחי מסחר ו-307 מקומות חניה ברחוב בית הדפוס בירושלים, הקרקע הינה חלק מפרויקט של כ-85 אלף מ"ר שטחי תעסוקה וכ- 20 אלף מ"ר שטחי מסחר, החברה תחזיק ב 75% מהשטחים שנרכשו.

סטאר ארי אילת בע"מ – מוחזקת ב- 50.2% על ידי החברה והיתרה מוחזקת בידי מר יעקב בנזקן. סטאר ארי אילת היא בעלת הזכויות במקרקעין באילת עליהן מוקם פרויקט הכולל מסוף תחבורה וקניון. לפרטים נוספים אודות הנכס המוקם באילת, ראו סעיף 8.2 להלן.

לימסול מול בע"מ – מוחזקת 50% בידי החברה והיתרה מוחזקת על ידי דורסל החזקות בע"מ, חברה ציבורית. לימסול מול הינה הבעלים של 83% מהזכויות בקניון My Mall בעיר לימסול שבקפריסין (חלק החברה – 41.5%) ויתרת הזכויות (כ-17%) מוחזקות על ידי שותף מקומי. לפרטים נוספים אודות קניון My Mall, ראו סעיף 10.1 להלן.

ע.פ. דיור מיוחד בע"מ – מוחזקת 74% על ידי החברה ויתרת הזכויות מוחזקות על ידי אגודת כפר אז"ר – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. ע.פ. דיור מיוחד מחזיקה את מלוא הזכויות אשר הוקצו על-ידי רמ"י במגרש המצוי מערבית לבית חולים תל-השומר.

4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

- 4.1 ביום 10 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית למניות החברה, בהיקף כולל של עד 22.5 מיליון ש"ח. תקופת התוכנית הייתה עד ליום 11 במרץ 2024 ובמהלכה רכשה החברה 6373,970 מניות של החברה, בסכום כולל של 14.7 מיליון ש"ח.
- 4.2 ביום 13 במרץ 2024 הקצתה החברה 4,246,296 מניות רגילות של החברה למר ג'קי בזנקן, וזאת כחלק מהתמורה ששילמה החברה בגין רכישת 50.2% מהון המניות והמונפק והנפרע של סטאר ארי אילת בע"מ. לפרטים נוספים, ר' סעיף 8.2 להלן.
- 4.3 ביום 5 ביוני 2024, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית למניות החברה, בהיקף כולל של עד 5 מיליון ש"ח וביום 21 באוגוסט 2024 אישר הדירקטוריון תוכנית רכישה נוספת עד סך של כ- 5 מיליון ש"ח לתקופה של עד מועד האישור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024. בחודש דצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה עדכון של תוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה באופן שהעלות הכוללת תגדל לסך כולל של 15 מיליון ש"ח. בסה"כ רכשה החברה תחת התוכנית האמורות 6,329,135 מניות של החברה, בסכום כולל של 14.4 מיליון ש"ח.
- במהלך ינואר 2025 רכשה החברה 392,452 ע.נ. המהווים כ- 904 אלפי ש"ח.
- 4.4 ביום 26 בדצמבר 2024 ביצעה החברה הצעה פרטית למשקיעים המנויים בתוספת הראשות לחוק, בכמות כוללת של 6,049,042 מניות רגילות של החברה אשר היוו במועד הקצאתן כ- 1.87% מהון המניות של החברה, אשר נמכרו לניצעים בדרך של מכירת מניות רדומות ובתמורה כוללת של כ- 13.33 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 26 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627362), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.
- 4.5 ביום 30 במרץ 2025 דיווחה החברה על רכישת 116,279 כתבי אופציה הניתנים להמרה למניות החברה בידי מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה בעסקה מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-022040), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.
- 4.6 ביום 3 בנובמבר 2025 השלימה החברה הנפקת מניות על פי דוח הצעת מדף, במסגרתו הנפיקה החברה 23,613,400 מניות רגילות של החברה בתמורה כוללת של כ- 75 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 3 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-083360), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.
- 4.7 ביום 3 בנובמבר 2025 דיווחה החברה על מכירת 5,000,000 מניות רגילות של החברה בידי מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 3 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082997), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.
- 4.8 ביום 29 בדצמבר 2025 השלימה החברה הנפקה של 13,888,891 מניות רגילות אשר הוקצו בהצעה פרטית למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בתמורה כוללת של כ- 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ר' דיווחים מידיים של החברה מהימים 16 ו- 30 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-100155, 2025-01-105006 ו- 2025-01-105316, בהתאמה) אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.
- 4.9 בתקופת הדו"ח ועד סמוך למועד פרסומו, מומשו 3,728,165 כתבי אופציה סחירה (סדרה 1) של החברה בסכום כולל של כ- 10,634 אלפי ש"ח.

4.10. מדיניות דיבידנד

ביום 20 בדצמבר 2023 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד לפיה החברה תחלק מידי שנה, לאחר פרסום דוחותיה השנתיים של החברה, עד 25% מה-FFO (תזרימי מזומנים מפעילותה השוטפת של החברה ובניכוי שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות), עפ"י דוחותיה הכספיים השנתיים כאמור, כדיבידנד לבעלי מניותיה וזאת בכפוף למצב תזרים המזומנים של החברה, מידת הזדקקותה של החברה למזומן לצורך פעילותה כפי שתהיה באותו מועד ו/או פעילותה העתידה הצפויה, והכל עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה.

4.11. מגבלות על חלוקת דיבידנד -

במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א) ולאגרות החוב (סדרה ב) שהנפיקה החברה, נקבעו מגבלות בדבר חלוקת דיבידנדים על ידי החברה כדלקמן: (א) החברה לא תבצע חלוקה אשר לאחריה ההון העצמי והלוואות הבעלים יפחת מסך של 465 מיליוני ש"ח; (ב) החברה לא תבצע חלוקה, כאשר לפני החלוקה או שכתוצאה מהחלוקה יחס החוב פיננסי מאוחד נטו ל-CAP (כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות לאגרות החוב) של החברה, יעלה על 70% על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה (תוך שנלקח בחשבון סכום החלוקה, ככל שרלוונטי); (ג) במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב, אינה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור; (ד) לא התקיימה (או תתקיים בעקבות ביצוע החלוקה) עילה להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב ולהערכת החברה, לא צפוי להתקיים אירוע כאמור; (ה) החלוקה לא תפגע בעמידתה של החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות וזאת בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו עובר למועד החלוקה (תוך שנלקח בחשבון סכום החלוקה, ככל שרלוונטי); (ו) החברה עומדת בהוראות חוק החברות לעניין החלוקה ותדווח על כך בדיווח מיידי.

למעט האמור בסעיף זה ולמעט הוראות חוק החברות, לא חלות מגבלות נוספות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה או של ניירות ערך המירים שלה, למעט בהתאם להנחיות החלק השני לתקנון הבורסה, לפיו כל עוד תהיינה אגרות החוב של החברה רשומות למסחר בבורסה, החברה לא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן שבשל חלוקת הדיבידנד הונה העצמי יפחת מסך של 24 מיליוני ש"ח.

נכון לתאריך הדוח, לא מתקיימת אף אחת מהמגבלות האמורות לעיל.

4.12. להלן סכומי הדיבידנד שחולקו בשנתיים האחרונות (באלפי ש"ח):

שנה	סכום הדיבידנד
2024	11,505
2025	12,515
סה"כ	24,020

5. מידע כספי

5.1. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן יבואו תמצית הנתונים הכספיים של הקבוצה (באלפי ש"ח) לשנים 2023-2025:

שנת 2025						
מאוחד	אחרים	התאמות למאוחד	התאמות	מרכז המסחר בחול"ל	מרכזי המסחר בישראל	
						הכנסות
112,956	-	-	-		112,956	סך הכנסות מתחום הפעילות מחיצוניים
100%	-	-	-	-	100%	שיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה
						עלויות
(30,033)	-	-			(30,033)	עלויות תחום הפעילות שאינן מהוות הכנסות בתחומי פעילות אחרים בקבוצה
163,975	-	-			163,975	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
41,322	-	41,322	-	-	-	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(14,585)	-	(14,585)	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,797)	-	(101)	-	-	(2,696)	הוצאות פרסום ושיווק
(1,550)	-	(1,550)	-	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
269,288	-	25,086	-	-	244,202	רווח מפעולות רגילות המיוחס לתחום הפעילות
269,288	-	25,086	-	-	244,202	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
2,530,461	1,006,735	-	(571,874)	571,874	1,523,726	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

שנת 2024						
מאוחד	אחרים	התאמות למאוחד	התאמות	מרכז המסחר בחול"ל	מרכזי המסחר בישראל	
						הכנסות
108,777	-	-	(53,405)	53,405	108,777	סך הכנסות מתחום הפעילות מחיצוניים
100%	-	-	-	-	100%	שיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה
						עלויות
(27,756)	-	-	12,877	(12,877)	(27,756)	עלויות תחום הפעילות שאינן מהוות הכנסות בתחומי פעילות אחרים בקבוצה
(*) 45,662	-	-	(36,109)	36,109	(*) 45,662	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
41,759	-	41,759	-	-	-	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(11,502)	-	(11,502)	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,677)	-	(335)	-	-	(2,342)	הוצאות פרסום ושיווק
(9,178)	-	(9,178)	-	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
145,085		20,744	-	-	124,341	רווח מפעולות רגילות המיוחס לתחום הפעילות
145,085		20,744	-	-	124,341	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
2,025,656	600,011	-	(461,263)	461,263	1,425,645	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

(*) יישום למפרע של שינוי במדיניות החשבונאית.

שנת 2023						
מאוחד	אחרים	התאמות למאוחד	התאמות	מרכז המסחר בחו"ל	מרכזי המסחר בישראל	
						הכנסות
101,334	-	-	(49,456)	49,456	101,334	סך הכנסות מתחום הפעילות מחיצוניים
100%	-	-	-	-	100%	שיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה
						עלויות
(26,488)	-	-	13,197	(13,197)	(26,488)	עלויות תחום הפעילות שאינן מהוות הכנסות בתחומי פעילות אחרים בקבוצה
6,549	-	-	-	-	6,549	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
12,743	-	12,743	-	-	-	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(8,904)	-	(8,904)	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,427)	-	(144)	-	-	(2,283)	הוצאות פרסום ושיווק
(980)	-	(980)	-	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
81,827	-	2,715	-	-	79,112	רווח מפעולות רגילות המיוחס לתחום הפעילות
81,827	-	2,715	-	-	79,112	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
1,444,735	112,745	-	(441,276)	441,276	1,331,990	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

להסברים וביאורים נוספים בנוגע לנתונים המובאים לעיל, ראו דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים בפרק השני ובפרק השלישי לדוח זה, בהתאמה.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה¹.

6.1. מלחמת 'חרבות ברזל' ומבצע 'שאגת הארי'

ברבעון האחרון של שנת 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש אשר הביאה לסיומו של שלב הלחימה העצים בעזה במסגרת מלחמת 'חרבות ברזל' שנמשכה בעצימות שונה כשנתיים. למרות מלחמת חרבות ברזל שהתנהלה במהלך תקופת הדוח, לא חלה פגיעה מהותית בפעילות החברה בשל המלחמה ולא הייתה למלחמה השפעה לרעה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעילות של החברה.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע 'שאגת הארי' במסגרתו החל עימות צבאי בין מדינת ישראל וארה"ב לבין איראן, הכולל גם ירי טילים לעבר מדינת ישראל. ביום 2 במרץ 2026 הצטרף ארגון הטרור חיזבאללה ללחימה כנגד מדינת ישראל, והחל גם ירי רקטות וטילים מלבנון לעבר שטח מדינת ישראל.

במסגרת האירועים הביטחוניים האמורים ניתנות מעת לעת הנחיות מטעם פיקוד העורף, הכוללות מגבלות על התקהלויות, פעילות מוסדות חינוך ומקומות עבודה, ואשר משתנות בהתאם להתפתחויות הביטחוניות ולהערכת גורמי הביטחון.

נכון למועד פרסום דוח זה, פעילות החברה נמשכת והמרכזים המסחריים שבבעלותה או בניהולה פועלים, בכפוף להנחיות ולהגבלות החלות מעת לעת על פעילות המשק ועל פעילות מסחרית. הנהלת החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות והנחיות הרשויות המוסמכות, ותפעל בהתאם ככל שידרש.

נכון למועד פרסום דוח זה, כלל המרכזים המסחריים של החברה פתוחים לקהל וכל החנויות שבהם פועלות כסדרן.

לחברה איתנות פיננסית גבוהה, אשר מקבלת ביטוי בין היתר ביתרת אמצעים נזילים גבוהים, פיזור גיאוגרפי ויחסי מינוף וכיסוי הולמים. סמוך למועד פרסום הדוח עומדת יתרת המזומנים של החברה על כ-155 מיליוני ש"ח. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, יחד עם יתרת המזומנים ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה מלאה בהתחייבויותיה וזאת גם ככל שמצב המלחמה ימשך לאורך זמן.

6.2. צמיחה ריבית ואינפלציה

שנת 2025 התאפיינה בהמשך מגמת ההתמתנות בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם ובהתאם, בנקים מרכזיים בעולם החלו בהורדת ריבית מבוקרת.

בשנת 2025 עמדה האינפלציה על כ-2.6% כאשר על פי תחזית בנק ישראל בשנים 2026 ו-2027 צפויה האטה בקצב האינפלציה שצפוי לעמוד על 1.7% בשנת 2026 ו-2% בשנת 2027. יצוין כי על פי תחזית בנק ישראל, אמנם רמת אי-הוודאות סביב התחזית פחתה בעקבות הסכם הפסקת האש בעזה, אך מאזן הסיכונים נותר מורכב, בין היתר בשל האפשרות להתרחבות מהירה של הביקוש מעבר להערכות הבסיס שעלול להוביל להאצה באינפלציה, וכן בשל סיכונים גיאופוליטיים ופוליטיים העלולים להשפיע על קצב האינפלציה באופן דו כיווני.

במהלך שנת 2025 ריבית בנק ישראל ירדה ב-0.25% לרמה של 4.25% כאשר בחודש ינואר 2026 הוריד את בנק ישראל את הריבית ב-0.25% נוספים והיא עומדת נכון למועד הדוח על 4%. בהתאם לתחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת לרמה של 3.5% ברבעון הרביעי לשנת 2026.

¹ הערכות החברה המפורטות בסעיף 7 מתבססות בין היתר על נתונים שפורסמו על-ידי: בנק ישראל - <http://www.bankisrael.gov.il>; משרד האוצר - https://www.gov.il/he/departments/ministry_of_finance; הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - <http://www.cbs.gov.il> והבורסה לניירות ערך - <http://www.tase.co.il>.

השפעת הריבית והאינפלציה על החברה:

החברה מושפעת מהשינויים במדד המחירים לצרכן ומרמת הריבית בשוק.

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה העסקית בין היתר באמצעות הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן (כ-68% מהיקף החוב של החברה צמוד למדד). הכנסותיה של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים ולעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו. החברה רואה בהצמדת הכנסותיה למדד מחירים לצרכן ועליית שווי הנדל"ן המניב בהתאם, הגנה כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה.

עליה בריבית, הגבלה ו/או הקשחת התנאים על היקף האשראי הבנקאי, עלולים לעלות את עלויות המימון של החברה ולהרע את רווחיותה.

6.3 סיכוני מטבע

הכנסות החברה מתחום מרכזי המסחר בחו"ל הינן באירו. בשנת 2025 נרשמה ירידה מתונה בשער האירו משער של כ- 3.76 ש"ח לאירו בתחילת ינואר 2025 ועד לסך של כ- 3.74 ש"ח בסוף דצמבר 2025. שער האירו נכון ליום 16 במרץ 2026 עומד על 3.58 ש"ח לאירו.

החברה איננה צופה השפעה מהותית על עסקיה כתוצאה משינויים בשער האירו.

6.4 תחום המסחר הקמעונאי

תחום המסחר הקמעונאי, התאפיין בשנת 2025 בעליה ברמת הפדיונות בקניונים ובמרכזי המסחר. בשנת 2025 החברה הצליחה לשמור על שיעורי תפוסה גבוהים, להאריך הסכמי שכירות קיימים רבים, וכן לבצע שינוי בתמהיל השוכרים בחלק מנכסיה באופן יזום תוך עליה בדמי השכירות.

6.5 מאפיינים מאקרו כלכליים בישראל

על פי תחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026 ("תחזית בנק ישראל") שנת 2025 התאפיינה בשיעור צמיחה חיובי בתוצר, המוערך ב-2.8% כאשר התחזית לשיעור הצמיחה בתוצר לשנים 2026 ו-2027 עומד על כ-5.2% ו-4.3% בהתאמה. שיעור האבטלה בשנת 2024 עמד, בממוצע שנתי, על 3.5% כאשר שיעור האבטלה הממוצע המוערך בשנים 2025 – 2027 עומד על 3.4%, 3.3% ו-3.5% בהתאמה. גירעון הממשלה עמד בשנת 2024 על -6.8% מהתוצר ובשנת 2025 הוא מוערך בכ-4.8%, כאשר התחזית לשנים 2026 ו-2027 עומדת על 3.9% ו-3.6% בהתאמה.

לאחר שבמהלך מלחמת חרבות ברזל הודיעו חברות הדירוג הבינלאומיות "מוד'יס", S&P ופיץ' על הורדת דירוג האשראי של החוב של מדינת ישראל ("דירוג האשראי"), בעקבות הסכם הפסקת האש שינתה S&P את תחזית הדירוג מ- "שלילית" ל- "יציבה". למועד הדוח דירוג האשראי של מוד'יס עומד על Baa1 בתחזית שלילית, דירוג האשראי של פיץ' עומד על A בתחזית שלילית ודירוג האשראי של S&P עומד על A בתחזית יציבה. הנימוקים המרכזיים של חברות הדירוג לאי-שיפור הדירוג לאחר הסכם הפסקת האש הם רמת החוב הציבורי הגבוהה שנוצרה בעקבות המלחמה, לצד סיכונים גיאופוליטיים מתמשכים וחוסר ודאות לגבי יציבות הצמיחה הכלכלית בטווח הארוך.

6.6 פעילות החברה במרכזי מסחר בחו"ל

כמפורט בסעיף 10.1 להלן, מחזיקה החברה בקניון My Mall בלימסול שבקפריסין באמצעות חברה בבעלות משותפת (חלק החברה 50%) של החברה ושל דורסל החזקות בע"מ ("דורסל"). החברה המשותפת הינה בעלת (דרך מספר חברות מקומיות) 83% מהזכויות בקניון My Mall (יתרת הזכויות (17%) מוחזקות על ידי שותף מקומי).

בשנת 2025, קפריסין חוותה צמיחה כלכלית מרשימה, בשיעור של 3.3% כאשר שיעור האינפלציה עמד בשנת 2025 על 0.1%. האי רשם עלייה של 12.2% במספר התיירים ביחס לשנת 2024. כ- 32% מהתיירים שהגיעו לקפריסין הינם מבריטניה, ואחריהם ישראל ופולין כאשר מספר התיירים שהגיעו מישראל בשנת 2025 גדל בכ- 38% ביחס למספרם ב- 2024.

6.7 טבלת מאפיינים מאקרו כלכליים בקפריסין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			קפריסין
2023	2024	2025	
2.8%	3.6%	3.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי גולמי (PPP)
2.4%	3.2%	3.5%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
3.5%	2.6%	0.8%	שיעור אינפלציה
BBB	BBB	A-	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
1.10	1.03	1.17	שע"ח מטבע מקומי ביחד לדולר ליום האחרון של השנה

6.8 מדיניות רכישה ומימוש נכסים

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים של נכסים וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח הערכת ההזדמנות העסקית הרלוונטית שהוא מביא עמו. בהתאם לכך הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימושים או רכישות.

6.9. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחומי הפעילות של החברה והשינויים החלים בהם

כדאיות השקעה בנדל"ן מניב נמדדת במונחים של תשואה המתקבלת מהנכס, כאחוז מההשקעה בו. לעלות גיוס ההון הזר משמעות רבה בבחינת כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים. להערכת החברה, הגורמים המפורטים להלן, הנם גורמי ההצלחה הרלוונטיים לתחום הפעילות של החברה בישראל ובחו"ל:

- 6.9.1. מיקומו של הנכס, קרבה לשכונות מגורים, דרכי גישה אליו ונוחות החניה;
- 6.9.2. יצירה ושמירה על תמהיל החנויות והיצע המותגים שייתן מענה מקיף ככל שניתן לקהל הלקוחות;
- 6.9.3. התקשרות עם שוכרים אסטרטגיים (שוכרי "עוגן") בהסכמי שכירות לטווח ארוך וברמות מחירים המבטיחות רווחיות;
- 6.9.4. היקף התחרות והיצע המרכזים המסחריים באזור;
- 6.9.5. דמי שכירות ועלויות נלוות (דמי ניהול, ארנונה, חניה וכיו"ב) תחרותיים;
- 6.9.6. התאמת המרכז המסחרי לקהל היעד אליו פונה;
- 6.9.7. איתנות פיננסית המאפשרת תגובה מיידית וניצול הזדמנויות עסקיות אטרקטיביות;
- 6.9.8. יכולת לגייס מקורות מימון ואשראי בתנאים סבירים;
- 6.9.9. ידע, ניסיון ומוניטין בתחום הייזום והפיתוח של נכסים מניבים;
- 6.9.10. מתן שירותי ניהול ואחזקה ברמה גבוהה;

חלק שני – תיאור עסקי החברה לפי תחומי הפעילות

7. תחום מרכזי המסחר בישראל

מידע כללי על תחום הפעילות³

7.1. מבנה תחום הפעילות

ככלל, שוק הנדל"ן המניב מושפע מהפעילות הכלכלית במשק. הפעילות העסקית בשוק הנדל"ן תלויה בין היתר, במצב המדיני-ביטחוני ובמצב הכלכלי בישראל.

בתחום הנכסים המניבים פועלים גופים שונים היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות הפועלות בתחום הנכסים המניבים, ביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים.

שוק הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל נחשב כמגוון למדי ומורכב מתמהיל רחב של מרכזים בעלי אופי שונה, החל ממרכזי קניות שכונתיים המוגבלים בהיצע ובתמהיל חנויות, המשך במרכזי קניות פתוחים הממוקמים לרוב בפרברי הערים וכלה בקניונים מקורים וממוזגים בכל ימות השנה.

הפעילות בתחום פעילות זה מושפעת בין היתר משיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק; מצב ביטחוני; חוסר הוודאות הכלכלית במשק; זמינות מקורות האשראי (לרבות תנאיו ומחירו) וכן מגבלות המוטלות על המערכת הבנקאית על-ידי בנק ישראל בכל הקשור להיקף האשראי לתחום הנדל"ן) ומדיניות שער הריבית.

בין הגורמים המשפיעים על הצלחתם של קניונים ומרכזי מסחר ניתן למנות את מיקומו של הנכס, קרבתו לשכונות מגורים, קרבתו לנמל הימי, גישה לתחבורה ציבורית והסדרי חנייה, תמהיל החנויות ומבנה התחרות באזור. ראו גם סעיף 7.8 להלן.

7.2. סוגי הנכסים והשימוש בהם

בתקופת הדוח, החברה הייתה בעלת זכויות, במישרין או בעקיפין, בעצמה או ביחד עם אחרים, בנכסים מסחריים מניבים באשדוד ובנהריה והינה הבעלים (50.2%) של נכס באילת אשר ישמש כמסוף תחבורה ציבורית (אשר בנייתו הושלמה לאחר שנת הדוח) ובצמוד אליו מוקם קניון, אשר נמצא בבניה. לפרטים נוספים אודות הסטאר סנטר באשדוד והנכס באילת, ראו סעיפים 8.1 ו-8.2 להלן, בהתאמה. כמו כן, החברה הינה הבעלים של שטח בניין באשדוד אשר ידוע בשם "בית האופרה".

³ הנתונים בסעיף זה מבוססים בין היתר, על הערכות החברה את מצב השוק וגורמים המשפיעים עליו, וזאת בין היתר, בהתבסס על ניתוחים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו ועל נתונים שפורסמו כמפורט בסעיף 7 לעיל.

בנוסף, בבעלות החברה מספר קרקעות המשויכות לתחום הפעילות, כדלקמן:

- 7.2.1. מקרקעין באשדוד בייעוד מסחרי - החברה⁴ הינה הבעלים של כ- 47.92% מההון המונפק והנפרע ו-50% ממניות ההנהלה בחברת מחזיקי אשדוד בע"מ, אשר הינה הבעלים של 72% מההון המונפק והנפרע של פנינת אשדוד (2005) בע"מ (יתרת המניות של פנינת אשדוד מוחזקות על ידי מושב שדה עוזיהו מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ ("המושב")), אשר הינה בעלת הזכויות, על פי הסכם פיתוח, בשטח של 110 דונם בסמוך למסוף הרכבת באשדוד, עם זכויות בניה של כ-180 אלף מטר בייעוד מסחרי. בעלי המניות הנוספים במחזיקי אשדוד הינם איירון נדל"ן בע"מ, חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה בעל השליטה בה הינו מר ניסים ברכה, המחזיקה בכ- 47.92% מהון המניות של מחזיקי אשדוד והמושב, המחזיק כ- 4% מההון המונפק ואיננו מחזיק במניות הנהלה. בין הצדדים קיים הסכם בעלי מניות המסדיר, בין היתר, שליטה משותפת של אס.אל.אס ואיירון נדל"ן, מגבלות עבירות על המניות הכוללות איסור מכירה ב- 10 שנים שלאחר מועד השלמת העסקה (ינואר 2022) או עד קבלת אישורי אכלוס למחצית מזכויות הבניה שטרם נוצלו במקרקעין שבבעלות מחזיקי אשדוד, לפי המאוחר, זכות הצעה ראשונה בין אס.אל.אס לבין איירון נדל"ן וכן מנגנון BMBY בין אס.אל.אס לבין איירון נדל"ן, אשר ייכנס לתוקף לאחר חלוף תקופת החסימה וזכות גרירה של אס.אל.אס ואיירון נדל"ן ביחס למושב. לאחר תאריך הדוח התקבל אישור לתוכנית בסמכות מקומית לפיה ניתן להוציא היתרים להקמת פרויקט של 75 אלף מטר ביעוד מסחרי הכולל במסגרת השימושים המותרים שטחי מסר שטחי מלאכה קלה ותעשייה עתירת ידע.
- 7.2.2. מקרקעין בתל-השומר (רמת-גן) - החברה הינה הבעלים של 74% מהון המניות המונפק והנפרע (בדילול מלא) של חברת ע.פ. דיור מיוחד בע"מ אשר מחזיקה את מלוא הזכויות אשר הוקצו על-ידי רמ"י במגרש המצוי מערבית לבית חולים תל-השומר. יתרת המניות (26%) של התאגיד המשותף מוחזקות על-ידי אגודת כפר אז"ר - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ("האגודה").
- 7.2.3. מקרקעין בפארק לכיש, אשדוד - החברה זכתה במכרז של רשות מקרקע ישראל ביחס למקרקעין בשטח של כ- 7,988 מ"ר בפארק לכיש באשדוד. לפרטים נוספים ראה סעיף 17.3 להלן.
- 7.2.4. הרשאה לתכנון ביחס למקרקעין במועצה אזורית מנשה - החברה (60% זכתה, ביחד עם צד ג' (40%), במכרז של רשות מקרקע ישראל לזכויות הרשאה לתכנון מתחם להקמת תחנת כח בהספק של כ- 850 עד 1,000 מגה וואט, בשטח של כ- 73.6 דונם במועצה מועצה אזורית מנשה. לפרטים נוספים ראה סעיף 17.4 להלן.
- 7.2.5. שטחי מסחר בירושלים - החברה באמצעות אס.אל.אס, יחד עם שני צדדים שלישיים נוספים התקשרה בהסכם לרכישת כ- 14,000 מ"ר שטחי מסחר ו- 307 מקומות חניה ברחוב בית הדפוס בירושלים. לפרטים נוספים ראה סעיף 17.5 להלן.
- 7.2.6. מרלו"ג לאחסון חומרים מסוכנים באשדוד - החברה התקשרה עם חברת אדמה אגן בע"מ בהסכם לרכישת מרלו"ג לאחסון חומרים מסוכנים באיזור התעשייה הצפוני באשדוד, בשטח בנוי של כ- 5,000 מ"ר וכן סככות בשטח כולל של כ- 3,900 מ"ר, המצויים על מקרקעין בגודל של כ- 18 דונם. לפרטים נוספים ראה סעיף 17.5 להלן.

⁴ באמצעות אס.אל.אס מפרשים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של החברה.

7.3. תמהיל שוכרים

החברה מקפידה כי תמהיל השוכרים של הקבוצה יהיה מגוון ויכלול סופרמרקטים וחנויות מזון, פארם, אופנה והנעלה לרבות רשתות בינלאומיות, בגדי ומוצרי תינוקות, תכשיטים, כלי בית, אופטיקה, חשמל ואלקטרוניקה, ספרים וציוד משרדי, מתנות, צעצועים, ספורט, מחשבים ופנאי, כאשר במרכזים המסחריים של הקבוצה משולבים גם מרכזי בילוי ומזון (מסעדות, בתי קפה ומזון מהיר). בכל מרכז מסחרי שואפת החברה שיהיה שוכר עוגן או יותר המהווה מוקד משיכה לקהל היעד הרלוונטי. שוכרי העוגן הינם לרוב סופרמרקטים, חנויות אופנה מובילות או בינ"ל וחנויות למוצרי פארם. מדיניות החברה הינה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית ואשר ניתן לקיים עימם מערכת יחסים יציבה ומתמשכת. למועד דוח זה, רוב חוזי השכירות הינם לתקופות בינוניות וארוכות עם אופציה להארכה, אולם כ-2% מהסכמי השכירות בקבוצה, הינם לתקופות קצרות.

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

לפירוט בנושא מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 16 להלן.

7.5. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

המגמה של הקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים המתחרים בקניונים הלכה והתרחבה בשנים האחרונות. מגמת הגידול בכמות הקניונים ומרכזי המסחר הביאה לעודף היצע בשטחי המסחר, להגברת התחרות ולירידה בפדיון, באחוזי התפוסה ובדמי השכירות. באזורים מסוימים נוצר עודף של מרכזים מסחריים, שלחלק מהם לא נמצאה הצדקה כלכלית ואשר חלקם נקלעו לקשיים.

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים ראה סעיף 8.3 להלן.

7.6. תמצית התוצאות – תחום מרכזי המסחר בישראל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2023	2024	2025	
101,334	108,777	112,956	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
6,549	(*)45,662	163,975	רווחים (הפסדים) משערוך נכסים (מאוחד)
79,112	124,341	244,232	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
(**)72,563	78,680	80,227	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
72,563	78,680	80,227	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה)
72,563	78,680	80,227	סה"כ NOI (מאוחד)
72,563	78,680	80,227	סה"כ NOI (חלק החברה)

(*) יישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית.

(**) לא כולל סטאר אילת.

7.7. אזורים גאוגרפיים

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה נכסים מניבים וקרקעות בערים אשדוד, נהריה, רמת גן ואילת. החברה אינה רואה בערים אלו כבעלות מאפיינים כלכליים נפרדים במובני סיכונים ותשואות, ועל כן מייחסת את פעילותה בערים האמורות לאזור גיאוגרפי אחד. לפירוט נוסף בדבר הפרמטרים המאקרו כלכליים של האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה באופן כללי ראה סעיף 6.5 לעיל.

7.8. פילוח נתונים מצרפי בנוגע לנכסים המניבים של החברה בתחום הפעילות

להלן יובאו פרטים בדבר נכסי החברה בתחום פעילות מרכזי המסחר בישראל. הפילוחים שבסעיף זה כוללים את נתוני הסטאר סנטר וקניון סטאר נהריה ומסוף התחבורה באילת שהינם נכסים בשימוש מסחרי. יובהר, כי החניונים הצמודים למרכזים המסחריים האמורים הינם נלווים לנכס המסחרי, נועדו לשמש את לקוחותיו, אינם מניבים הכנסות מהותיות ולפיכך הנהלת החברה אינה מפלחת את השימוש בחניוני הנכס בנפרד מהנבתו המסחרית.

7.8.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב

31.12.2024		31.12.2025		שימושים	אזורים
אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר במ"ר	אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר במ"ר ⁵		
100%	69,953	100%	74,025	במאחד	ישראל
100%	100%	100%	100%	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	100%	במאחד	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
100%	100%	100%	100%	חלק התאגיד	

7.8.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב⁶

31.12.2024		31.12.2025		שימושים	אזורים
אחוז מסך שווי הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך שווי הנכסים	מסחר באלפי ש"ח		
100%	1,429,555	100%	1,527,731	במאחד	ישראל
100%	1,429,555	1005	100%	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	100%	במאחד	אחוז מסך שווי הוגן נכסי תחום הפעילות
100%	100%	100%	100%	חלק התאגיד	

7.8.3. פילוח NOI

31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		שימושים	אזורים
אחוז מסך של NOI הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך של NOI הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך של NOI הנכסים	מסחר באלפי ש"ח		
100%	72,563	100%	78,680	100%	80,227	במאחד	ישראל
100%	72,563	100%	100%	100%	100%	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	במאחד	אחוז מסך של NOI נכסי תחום הפעילות
100%	100%	100%	100%	100%	100%	חלק התאגיד	

⁶ השווי ההוגן המוצג בטלה זו לא כולל זכויות בניה למגורים.

7.8.4. פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים

31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		שימושים	אזורים
אחוז מסך רווחי שערך של הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי שערך של הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי שערך של הנכסים	מסחר באלפי ש"ח		
100%	6,549	100%	45,662 (*)	100%	163,975	במאחד	ישראל
100%	6,549	100%	100%	100%	100%	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	במאחד	אחוז מסך רווחי שערך של נכסי תחום הפעילות
100%	100%	100%	100%	100%	100%	חלק התאגיד	

(*) יישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית.

7.8.5. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל (בש"ח)^{8,7}

מסחר		אזורים
לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2024	31.12.2025	
105	107	ישראל
325	355	דמי שכירות מרביים
24	27	דמי שכירות מזעריים

⁷ הטווח הרחב במחירי השכירות נובע, בין היתר, מהשוני במחירי השכירות שבין מרכזי מסחר סגורים לבין מרכזי מסחר פתוחים מסוג "Power Center". כמו כן טווח מחירי השכירות מושפע משוני היחידות המושכרות, מיקומן בנכס המושכר, בסוג היחידה המושכרת בנכס ובפרמטרים נוספים שאינם באים לידי ביטוי בטבלה זו.

⁸ חישוב הממוצע נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד.

7.8.6. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש לגבי חוזים שנחתמו בתקופת הדיווח (בש"ח)⁹

מסחר		אזורים
לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2024	31.12.2025	
114	150	ישראל
235	300	דמי שכירות מרביים
55	90	דמי שכירות מזעריים

7.8.7. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים

מסחר			אזורים
באחוזים			
לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	
96%	98%	95%	ישראל

7.8.8. פילוח מספר נכסים מניבים

מסחר		אזורים
לימים		
31.12.2024	31.12.2025	
3	3	ישראל

7.8.9. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה)

מסחר		אזורים
לשנה שנסתיימה ביום (באחוזים)		
31.12.2024	31.12.2025	
6.6%	6.2%	ישראל

7.8.10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים במ"ר	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים ⁹ (אומדן) (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)		
364	3	1,709	19,606	רבעון 1	שנת 2026
421	5	1,698	19,428	רבעון 2	
167	3	1,692	19,210	רבעון 3	
476	5	1,692	19,172	רבעון 4	
3,914	14	6,707	73,668	שנת 2027	
1,981	12	6,021	68,510	שנת 2028	
8,423	14	5,277	64,384	שנת 2029	
53,543	129	23,842	451,227	שנת 2030 ואילך	
69,289	185	48,638	735,205	סה"כ	

הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות בין החברה לבין השוכרים, נכון לתאריך הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות ו/או שינוי של הסכמי שכירות בין היתר כתלות במצבם הכלכלי של השוכרים, מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

7.8.11. שוכרים עיקריים

בשנת 2025 לא היה לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסותיה של החברה במאוחד. לפרטים בדבר שוכרים עיקריים בנכסים המהותיים מאוד ראה סעיפים 8.1-8.2 להלן.

7.8.12. חשיפה לענף ספציפי

להערכת החברה למועד הדוח, אין לחברה חשיפה מהותית לענף מסוים מבין עיסוקי השוכרים בנכסיה המניבים בישראל.

⁹ הכנסות הקבוצה מרכיבים משתנים כוללות הכנסה נוספת מדמי פדיון בלבד וכן מחוזים מבוססי פדיון בלבד והינן מבוססות על נתוני שנים קודמות.

7.8.13. נכסים בהקמה, קרקעות להשקעה וזכויות בניה בלתי מנוצלות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		פרמטרים	אזור
2024	2025		
600,011	917,626	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ישראל
-	-	יתרת זכויות בניה עיקריות (מ"ר)	

7.8.14. רכישת ומכירת נכסים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			משתנים (בדוח המאוחד)	אזורים
2023	2024	2025		
-	-	1 (*)	מספר נכסים שנמכרו בשנה	ישראל
-	-	37,923	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה באלפי (מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי מ"ר)	
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	
-	-	111,000	תמורה ששולמה בגין נכסים שנרכשו בשנה	
-	-	14,000	שטח נכסים שנרכשו בשנה באלפי (מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו	

(*) נמכר ב 31 לדצמבר 2024.

7.8.15. התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

ליום			התאמה לדוח על המצב הכספי במאוחד (באלפי ש"ח):	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
1,331,990	1,425,645	1,523,726	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם הסתיימה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
112,745	600,011	1,006,725	סה"כ שווי קרקעות בישראל שסוגו כנדל"ן להשקעה	התאמות
1,444,735	2,025,656	2,530,451	סה"כ אחרי התאמות	
1,444,735	1,980,656	2,441,352	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	בדוח על המצב הכספי
-	-	37,923	סעיף נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	
1,444,735	1,980,656	2,479,275	סה"כ	

7.8.16. התאמה לריווחי FFO לפי גישת רשות ני"ע וגישת הנהלה

לשנה שנסתיימה ביום			התאמה לריווחי FFO במאוחד (באלפי ש"ח):
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
33,290	117,770	152,092	רווח (הפסד) לתקופה (מאוחד)
			התאמות:
(6,549)	(45,662)*	(163,975)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
5,959	(448)	24,784	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
391	399	432	פחת והפחתות
(7,232)	(33,375)	(31,623)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
-	8,869	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
6,210	(3,082)	13,833	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
=====	=====	=====	
32,069	44,471	(4,457)	FFO לפי גישת הרשות
597	37	1,715	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
=====	=====	=====	
32,666	44,508	(2,742)	Funds From Operations (FFO) לפי גישת רשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
13,269	(5,634)*	52,370	הוצאות הכנסות) מימון שאינן במזומן (הפרשי שער והפרשי הצמדה)
=====	=====	=====	
45,935	50,142	49,628	Funds From Operations (FFO) לפי גישת הנהלה

(* יישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית.)

8. נכסים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן המניב בישראל

8.1 סטאר סנטר

א. הצגת הנכס

סטאר סנטר	שם הנכס:
רחוב ז'בוטינסקי 45 פינת שדרות ויצמן, אשדוד.	מיקום הנכס:
<p>הסטאר סנטר הינו מרכז מסחרי מסוג Power Center. שטחי הנכס משתרעים על פני שלושה מגרשים (אשר יכוונו להלן "מגרש 200" "מגרש 201" ו"מגרש 600"), שהינם חלקות 74, 75 ו-76 בגוש 2062. שטחו של מגרש 200 בחלקה 74 כולל 42,508 מ"ר, שטחו של מגרש 201 בחלקה 75 כולל 49,920 מ"ר ושטחו של מגרש 600 בחלקה 76 הינו 2,769 מ"ר. השטחים כוללים כ-43,827 אלפי מ"ר שטחי מסחר (עיקרי), כ-7.5 אלפי מ"ר שטחי שירות וכ-1.9 אלפי מ"ר שטחי משרדים (עיקרי). סביב כל המתחם מגרש חניה פתוח הכולל 1,385 מקומות חניה לרכב פרטי ולרכב תפעולי. בנוסף כולל הנכס כ-1.9 אלפי מ"ר שטחי משרדים (עיקרי). כמו כן הנכס כולל זכויות לבניית כ-28 אלפי מ"ר (עיקרי) בייעוד למסחר על מקרקעי הפרויקט, אשר טרם נוצלו. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1א8.1 להלן.</p>	שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים:
סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ, חברה בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, הינה בעלות הזכויות ב- 75% בלתי מסוימים ואס.אל.אס, חברה בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, הינה בעלת הזכויות ב-25% הנותרים במקרקעין עליהם הוקם ה"סטאר סנטר".	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
75% מהנכס נרכשו לפי חוזה חכירה מיום 11/8/2009 ועל פי הסכם מכר מיום 29/10/2009; 25% מהנכס נרכשו ביום 6/4/2022 מאת הפניקס חברה לביטוח בע"מ.	תאריך רכישת הנכס:
מגרש 201 ומגרש 600 - זכות חוזית לבעלות (בלתי רשומה). זכויות אלו רשומות בחברה המשכנת קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ וניתן להוציא "אישור זכויות" המאשר את רישומן של הזכויות כאמור. מגרש 200 - חכירה מהוונת מול סטאר מנופים בלבד ע"פ חוזה חכירה מול רמ"י.	פירוש זכויות משפטיות בנכס:
טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין.	מצב רישום זכויות משפטיות:
23,567 אלפי מ"ר זכויות בניה עיקריות. לפרטים, ראו סעיף 1א8.1 להלן.	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

א.1. הצגת הנכס – פרטים תכנוניים נוספים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה של אשדוד אישרה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד תכנית לאיחוד וחלוקה, שינוי ייעוד ותוספת זכויות במתחם סטאר סנטר אשדוד ("התוכנית"), שעיקרה שינוי ייעוד של מתחם הסטאר סנטר באשדוד ממתחם מסחרי פעיל למתחם מעורב שימושים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, תוך ביטול תחנת תדלוק קיימת ואיחוד של המגרשים. במסגרת התוכנית אושרה בנייה של 6 מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד, הכוללים 2,000 יח"ד בתמהיל של 1,000 יחידות דיור מיוחד ו- 1,000 יחידות דיור רגיל. כל אחד מהמגדלים יבנה מעל שתי קומות מסחר (קרקע ו- א') וכן קומת תעסוקה (קומה ב'). כמו כן, מוסדות ציבור יוקצו בקומות הקרקע של מבנה המגורים.

בהתאם לתוכנית, תוספת השטח הינה בסך כולל של 409,130 מ"ר בהתאם לשימושים שלהן:

מגורים – תוספת של כ- 187,300 מ"ר (דירות בשטח של כ- 67 וכ- 87 מ"ר); מסחר – תוספת של כ- 57,000 מ"ר על 70,900 מ"ר המותרים מהתוכנית החלה, קרי סה"כ 127,900 מ"ר; תעסוקה – תוספת של כ- 23,300 מ"ר; מבני ציבור – תוספת של כ- 7,230 מ"ר; חניונים – תוספת של כ- 134,300 מ"ר על 58,650 מ"ר המותרים מהתוכנית החלה, קרי סה"כ 192,950 מ"ר.

ביום 17 בנובמבר 2025 התקיים דיון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום בקשר עם התוכנית בה נקבע כי הוועדה תדון בתוכנית לאחר ביצוע מספר תיקונים.

ב. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100%; (עד ה-30 ביוני 2022 החברה החזיקה 75% מהנכס)
עלות הרכישה (באלפי ש"ח)	1,083,130	1,172,300	1,270,330	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
404,639	1,079,350	1,168,390	1,266,326	ערך בספרים בסוף השנה ¹⁰
מועד הרכישה	29,425	56,020	69,889	רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח)
29/10/2009	99%	99%	97%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
-	43,371	43,553	44,693	שטחים מושכרים (מ"ר)
-	70,367	73,707	74,132	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) (כולל הכנסות מדמי ניהול)
-	102	105	105	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
-	110	144	135	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
-	57,216	59,714	59,212	NOI (באלפי ש"ח)
-	57,216	59,714	59,212	NOI מותאם (באלפי ש"ח)
-	5.28%	4.91%	4.66%	שיעור תשואה בפועל (%)
-	5.12%	4.91%	4.66%	שיעור תשואה מותאם (%)
-	111	110	109	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
-	1,330	1,787	1,606	הפדיון הממוצע למ"ר

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	באלפי ש"ח
			הכנסות:
49,749	52,553	52,428	מדמי שכירות – קבועות
2,971	2,253	2,164	מדמי שכירות – משתנות
17,647	18,901	19,540	מדמי ניהול וחשמל
70,367	73,707	74,132	סה"כ הכנסות
			עלויות:
11,899	12,683	13,162	ניהול, אחזקה ותפעול
1,252	1,310	1,758	הוצאות אחרות
13,151	13,993	14,920	סה"כ עלויות:
57,216	59,714	59,212	:NOI

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות						שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המיוחסת לשוכר (%) בשנת 2025	נתונים לפי 100%
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	התקופה שנתרה (שנים)	תקופת התקשרות מקורית (שנים)					
-	ערבות בנקאית	מדד	2322	0	20	מזון	לא	כן	10%	שוכר א'
-	ערבות בנקאית	דולר	3	1	12	מסחר קמעונאי	לא	כן	8.4%	שוכר ב'
-	ערבות בנקאית	מדד	10	2	22	מסחר קמעונאי	לא	כן	4.6%	שוכר ג'

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום					אלפי ש"ח
31.12.2030 ואילך	31.12.2029	31.12.2028	31.12.2027	31.12.2026	
420,457	55,864	58,734	63,124	64,774	מרכיבים קבועים
1,875	793	951	951	951	מרכיבים משתנים (אומדן)*
422,332	56,657	59,685	64,075	65,725	סה"כ

הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) ועל כן אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

הנתונים שלעיל מתבססים על הערכת החברה בהתחשב בהסכמים חתומים למועד הדוח ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזי שכירות או בשל משבר עסקי של מי מהשוכרים.

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד באלפי ש"ח	פירוט	סוג	
623,657	שעבוד של כל זכויותיהן של הסטאר ושל אס.אל.אס בנכס; שעבוד הסכמי השכירות עם השוכרים במתחם; שעבוד תגמולי ביטוח בגין הנכס (ע"פ פוליסת ביטוח אש מורחב); שעבוד זכויותיה של ארי נדל"ן מכוח הסכמי הניהול של הנכס.	דרגה ראשונה (לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) של החברה	שעבודים

ז. מימון ספציפי

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לא קיים מימון ספציפי בגין הנכס וזכויות החברה בנכס שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) של החברה. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א), ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק השני לדוח זה.

ח. פרטים אודות הערכת השווי

<u>שנת 2023</u>	<u>שנת 2024</u>	<u>שנת 2025</u>	<u>חלק התאגיד בנכס – 100% (החל מיולי 2022)</u>		
1,083,130	1,172,300	1,270,330	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		
ירון ספקטור, שמאי מקרקעין ¹¹			זהות מעריך השווי		
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?		
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?		
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי		
הכנסה	הכנסה	הכנסה	מודל הערכת השווי		
54,539	59,526	66,190	NOI מייצג משטחים מושכרים לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)		
7.7%-6.45%	7.7%-6.45%	7.7%-6.45%	שיעור הירון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		
1,807	1,754	992	NOI הנובע מפדיון מייצג משטחים מושכרים לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)		
7.7%	7.7%	7.7%	שיעור הירון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		
3,342	3,187	1,151	NOI מייצג משטחים פנויים לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)		
7.55%	7.25%	7.25%	שיעור הירון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		
2-3.4	2-5.9	1.85-6.5	שווי מ"ר זכויות בניה בלתי מנוצלות (באלפי ש"ח)		
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי		
78,981	86,096	92,156	(0.5%)	שינוי בשיעור	שיעורי הירון
(67,851)	(73,983)	(78,992)	0.5%		

אם ההערכה בגישת הירון תזרימי מזומנים (Income Approach)

¹¹ מר ירון ספקטור הינו שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין בעל תעודה וניהול נכסים בשמאות מקרקעין (אוניברסיטה תל אביב) משנת 1990, בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים בהצטיינות ותואר שני במנהל עסקים, התמחות בשיווק באוניברסיטת בר אילן. בעל ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים, בין היתר לחברות ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול - חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, ישראלום ועוד.

8.2. סטאר אילת (מבנה מניב מהותי בהקמה)

א. הצגת הנכס

סטאר אילת	שם הנכס:
שדרות התמרים 12, החוף הצפוני, אילת	מיקום הנכס:
כ- 31,132 מ"ר שטחי מסחר (עיקרי + שירות), כ- 2,050 מ"ר למסוף תחבורה, כ- 15,056 מ"ר חניה ושטחים תת-קרקעיים לשירות וכ- 5,255 מ"ר מעברים ראשיים.	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים (לפי היתר בניה)
סטאר ארי אילת בע"מ, חברה מוחזקת ונשלטת ע"י החברה בשיעור אחזקה של- 50.2%, הינה בעלות הזכויות במקרקעין עליהם מוקם קניון סטאר אילת.	מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס):
50.2%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
49.8% מהנכס מוחזק ע"י מר יעקוב בנזקן	ציון שמות השותפים לפרויקט) במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ- 25% מן הזכויות בנכס
מאוחד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
רכישת חלק החברה בסטאר ארי אילת הושלמה ביום 28 בפברואר 2024	תאריך רכישת הקרקע:
שטח של כ- 1,375 במגרש 301 בחלקה 65 ושטח של כ- 18,169 מ"ר במגרש 302 בחלקה 80	שטח הקרקע עליה ייבנה הנכס
ינואר 2024	מועד תחילת עבודות הקמה
זכות חכירה מהוונת במקרקעין	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
שנת 2028	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
1 באפריל 2024	מועד התחלת שיווק הנכס
לא קיימות	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
חכירה מהוונת רשומה מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 7.2.2067	מצב רישום זכויות משפטיות

לפרטים אודות מימון ספציפי קיים לנכס ר' סעיף ד' להלן (מימון ספציפי). טרם נחתם הסכם ליווי.	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
מתאג חברה להנדסה בע"מ	זהות קבלן מבצע
כתב כמויות	שיטת התחשבנות (פאושלי / כתב כמויות / אחר:)

ב. נתונים עיקריים אודות הנכס

שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 50.2%
345,264	440,649	עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)
95,385	67,108	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
440,649	507,757	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
410,200	585,045	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
(30,449)	77,288	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)
2028	2028	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)
495,390	497,230	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
457,990	,375,030	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
7.6%	24.6%	שיעור השלמה תקציבי ב- (%)
3,018	4,167	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)

ג. פעילות שיווק הנכס (נותנים לפי 100%. חלק החברה בפועל 50.2%)
נכון למועד הדוח אין לחברה שוכר עיקרי בנכס.

2024	שנת 2025 (כלל חוזי השכירות נחתמו ברבעון הרביעי של שנת 2025)	
7%	45%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בתקופה השוטפת ב- (%)
-	38%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בתקופה השוטפת ב- (%)
-	283	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בתקופה (טווח) (בש"ח)
4,600	41,404	סה"כ הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)
-	-	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר) ב- (%)

ד. מימון ספציפי

הלוואה א				
334,346	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2025 (אלפי ש"ח)	יתרות בדוח על המצב הכספי	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:			
243,560	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024 (אלפי ש"ח)		
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:			
ז"ק	שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)			
6,000	מסגרת האשראי שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)			
פריים + 0.8%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)			
הריבית מצטרפת לקרן אחת לרבעון.	מועדי פירעון קרן וריבית			
-	התניות פיננסיות מרכזיות			
-	התניות מרכזיות אחרות			
לא רלבנטי	האם התאגיד עומד בהתניות המרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח			
לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח			
לא	האם מסוג non-recourse			

ה. שעבודים בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד באלפי ש"ח	פירוט	סוג	
לא הגבלה בסכום	משכנתא ראשונה על כל הזכויות בקרקע סטאר אילת	דרגה ראשונה	משכנתא

1. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2024		שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.2%	
495,390		583,790		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור, שמאי מקרקעין				זהות מעריך השווי	
כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2024		31/12/2025		תאריך התוקף של הערכת השווי	
חילוץ		חילוץ		מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי					
2028		2028		מועד סיום הקמה משוער	
457,990		375,030		שנלקח בחשבון בהערכת השווי	
				סך השקעה הונית נדרשת	
				להקמת הנכס, שטרם הוצאה	
				(אלפי ₪)	
15%		13%		שיעור מרווח יזמי ב- (%)	
29,401		שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב		שווי לאחר ההקמה בהתאם לגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	
100%		(מ"ר)			
100%		שיעור תפוסה בשנה + 1 ב- (%)			
100%		שיעור תפוסה בשנה + 2 ב- (%)			
100%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי ב- (%)			
223		דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1			
223		דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2			
223		דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) מייצגים			

		ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)		
82,656		תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ₪)		
-		הוצ' תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים		
7.5%		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי ב- (%)		
-		זמן עד מימוש רעיוני		
-		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)		
-		פרמטרים מרכזיים אחרים		
שינוי בשווי באלפי ש"ח		ניתוחי רגישות לשווי		
24,770	24,862	עליה של 5%	עלויות הקמה	
(24,770)	(24,862)	ירידה של 5%		
(49,386)	(52,480)	עליה של 5%	שיעור היוון/תשואה	
54,585	58,004	ירידה של 5%		

השוק כולל גופים רבים מאוד אשר פועלים בתחום ויוצרים שוק תחרותי מאוד. התחרות בתחום הנכסים המניבים מבוססת על המיקום הגיאוגרפי של הנכסים. ברוב האתרים בהם קיימים נכסים ו/או פרויקטים של הקבוצה, מוצעים שטחים גם על ידי חברות אחרות.

למיטב ידיעת החברה, סך שטחי המסחר הקמעונאי בישראל הם כ-11.9 מיליון מ"ר שהם בממוצע 1.2 מ"ר מסחר לנפש, מתוכם כ-57% מכלל שטחי המסחר מצויים ברחובות הערים והיתרה במרכזי מסחר¹². שוק זה מתאפיין בתחרותיות, מגמה שמתחדדת נוכח פתיחתם של קניונים ומרכזי מסחר נוספים וחדשים אשר יתכן ותוביל לעודף היצע בשטחי המסחר.

התחרות בתחום זה סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים בהם הם מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; איכות הבנייה של המבנים המושכרים; רמת השירותים הנלווים; והמוניטין של המשכיר.

מגמות נוספות בענף מרכזי המסחר והקניונים הינן התחזקותן של רשתות אופנה ממותגות, כניסתן לשוק בישראל של רשתות אופנה בינלאומיות, והתחזקות היקף הרכישות באינטרנט. בנוסף, גידול ברכישות של ישראלים במסגרת חופשות בחו"ל, שגדלה כחלק מגידול בפעילות חברות התעופה הזרות בישראל וירידת מחירי הטיסות, צפויות אף הן להשפיע על הרגלי הצריכה. יחד עם זאת, מרכזי המסחר החדשים מתאימים את עצמם גם לקהלי היעד החדשים ולצעירים אשר גדלו לתוך עולם טכנולוגי ולכן בעלי מאפייני צריכה והתנהגות שונים ואף נראה שציבור הלקוחות ימשיך להעדיף ביקור במרכזי מסחר כחויית פנאי לצד גיוון חנויות ופעילויות. לאור האמור, קיים קושי בהערכת השפעת תופעת הרכישות באינטרנט על התחרות בענף. כמו כן, כאמור, קיים הליך קונסולידציה בין חברות גדולות במשק הישראלי המחזיקות במרכזי מסחר וקניונים, המהווה יתרון לגודל על פני מתחרים קטנים, תוך יצירת יעילות תפעולית.

בשנה האחרונה נמשכת הדרישה לשטחי מסחר גדולים על ידי השוכרים, לאור הרחבת תמהיל המוצרים הקיים לצד כניסת רשתות בינלאומיות לשוק הקמעונאות הישראלי.

להערכת החברה התחרות בתחום זה היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית ולכן לא ניתן להצביע במדויק על גופים המתחרים בקבוצה. עם זאת יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בתחום הנדל"ן המניב למסחר, פועלים בישראל מספר גופים דומיננטיים וביניהם, קבוצת עזריאלי, מליסרון, ריט - קניוני ישראל, אפריקה ישראל נכסים בע"מ, גזית-גלוב בע"מ, אמות השקעות בע"מ, ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ וכיו"ב.

המתחרים המשמעותיים של החברה בפעילותה כאמור, הם כדלהלן:

א. סטאר נהריה - "הקריון", "ביג ירכא", קניון נהריה, "ביג רגבה", צים מעלות וקניון עזריאלי עכו;

ב. סטאר סנטר אשדוד - קניון "הסיטי" (אשדוד), קניון "סימול" (אשדוד), בילו סנטר ברחובות, קניון רחובות וקניון פתוח ביג אשדוד.

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הרבה בתחום באמצעים כדלקמן: לפעול מבחינה שיווקית להשכרת מלוא השטחים המיועדים להשכרה בנכסים שהיא מחזיקה, תוך שמירה על תמהיל מגוון, ייחודי המשרת מגוון רחב של קהלים ו/או צרכים, וכן שמירה על רמת תחזוקה וניהול גבוהה.

¹² לפרטים ראו

<https://c-bs.co.il/%d7%a1%d7%a7%d7%a8%d7%99-%d7%a9%d7%95%d7%a7/>

9. תחום מרכזי מסחר בחו"ל

9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

ביום 30 בינואר 2022, השלימה חברה בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל דורסל (50%) ("לימסול מול") על הסכם לרכישת השליטה (כ-83%) בחברות המחזיקות בקניון My Mall בעיר לימסול שבקפריסין ("הפרויקט") מאת המנהלים המיוחדים של ב.ס.ר אירופה בע"מ ובעלי מניות נוספים בפרויקט, בתמורה כוללת של כ-44.2 מיליון אירו (חלק החברה 50%), לאחר התאמות בגין חוב בנקאי של חברות הפרויקט וכן בגין הון חוזר נכון למועד ההשלמה. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ-90 דונם וכולל קניון בעל כ-30,000 מ"ר שטחים להשכרה.

בין החברה לבין דורסל, נחתם הסכם המסדיר את יחסיהם בקשר עם האחזקות בלימסול מול (בסעיף זה, "**הסכם בעלי המניות**"). ע"פ הסכם בעלי המניות, כל עוד מחזיקים הצדדים במלוא הון המניות של לימסול מול, כל החלטה דורשת את הסכמת שני הצדדים ובמקרה בו יופר האיוון באחזקות בין הצדדים, תיכנס לתוקפה רשימת נושאים אשר תדרוש את הסכמת שני הצדדים ואשר כוללת נושאים מקובלים לצורך הגנה על המיעוט, נקבעה מדיניות חלוקת דיבידנד, כאשר חלוקה של פחות מ-50% מהרווח השנתי תדרוש את הסכמת שני הצדדים. כן כולל ההסכם הוראות מקובלות בדבר זכות השתתפות במימון החברה (preemptive), הוראות בקשר עם העברת מניות בחברה הכוללות זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות (Tag Along) והוראות בדבר התחייבות הצדדים לממן את לימסול מול וכן הוראות בדבר דילול חלקו של בעל מניות שלא ישתתף במימון כאמור.

9.2 מבנה תחום הפעילות

ככלל, שוק הנדל"ן המניב מושפע מהפעילות הכלכלית בקפריסין ומכוח הקניה של האזרחים והתיירים המבקרים באי.

שוק הקניונים והמרכזים המסחריים נחשב כמגוון למדי, ומורכב מתמהיל רחב של מרכזים בעלי אופן שונה, החל ממרכזי קניות שכונתיים, המוגבלים בהיצע ובתמהיל חנויות, המשך במרכזי קניות פתוחים, וכלה בקניונים מקורים וממוזגים בכל ימות השנה.

9.3 סוגי הנכסים והשימוש בהם

כאמור, הנכס היחיד בתחום הפעילות הינו הפרויקט, אשר הינו הקניון המקורה היחיד בלימסול, שטח המגרש עליו בנוי הקניון הוא כ-100 דונם, שטחי המסחר מסתכמים ב-30,127 מ"ר המחולקים בין 130 יחידות וכן קיימות בו 1,600 חניות.

9.4 תמהיל שוכרים

תמהיל השוכרים בפרויקט הינו מגוון וכולל אופנה והנעלה ממותגים בינלאומיים מבוקשים, מותגי קוסמטיקה, בגדי תינוקות, תכשיטים, כלי בית, אופטיקה, חשמל ואלקטרוניקה, ספרים וציוד משרדי, מתנות, צעצועים, ספורט, מחשבים ופנאי ואלקטרוניקה, כאשר בקניון קיימים גם מרכזי בילוי (הכוללים באולינג ומשחקיות מסוגים שונים) ומזון (מסעדות, בתי קפה ומזון מהיר). השוכרים בקניון הינם מגוונים וכוללים בעיקרם רשתות בסדרי גודל שונים (רשתות פארם, רשתות מוצרי חשמל, רשתות ביגוד והלבשה ואחרים) וכן עסקים בסדרי גודל קטנים. המדיניות בקניון הינה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית ואשר ניתן לקיים עימם מערכת יחסים יציבה ומתמשכת. למועד דוח זה, רוב חוזי השכירות הינם לתקופות בינוניות וארוכות עם אופציה להארכה. דמי השכירות נקובים במטבע אירו ולרוב צמודים למדד בקפריסין, באופן בו מדי תחילת שנה הם מוגדלים בשיעור האינפלציה בשנה שעברה.

תשלומי מיסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה, ביטוח וכדומה, חלים על השוכר. דמי השכירות משולמים לרוב מדי חודש, בתשלומים מדי תקופות הנקבעות בהסכמים. בחלק מהסכמי השכירות מנגנונים הקובעים כי דמי השכירות יעמדו על אחוז מהפדיון ולא פחות מדמי שכירות מינימליים.

9.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

כאמור, נכון למועד הדוח אין מתחרים ישירים לפרויקט בלימסול בהיותו הקניון המקורה היחיד בעיר. למיטב ידיעת החברה, קיימות תוכניות הנמצאות בשלבים שונים להקמת שני קניונים, בסמיכות, בחלק המזרחי של העיר לימסול. בנוסף, להערכת החברה הסבירות להקמת שניהם היא נמוכה, וככל שיוקם קניון חדש, הליך האישורים והבניה, יארך לפחות 4-5 שנים. בנוסף קיימים באי מספר קניונים בסדרי גודל שונים וכן מספר חנויות כלבו שאינן מהוות תחרות ישירה וזאת בשל ההיצע המוגבל בהן. תחרות נוספת הינה מצד חנויות רחוב. בהקשר זה יצוין כי בחודש מאי 2023 נפתח הקניון בריזורט הגדול ביותר באירופה המונה כ-500 חדרים במרחק של כ-500 מ"ר מהקניון.

9.6 תמצית תוצאות – תחום מרכזי המסחר בחו"ל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2023	2024	2025	
49,456	53,105	54,718	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
16,074	36,109	13,737	רווחים (הפסדים) משערוך נכסים (מאוחד)
36,465	40,228	40,981	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
-	-	-	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	-	-	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה)
36,465	40,228	40,981	סה"כ NOI (מאוחד)
15,133	16,695	17,007	סה"כ NOI (חלק החברה)

9.7 פילוח נתונים מצרפי בנוגע לנכסים המניבים של החברה בתחום הפעילות

להלן יובאו פרטים בדבר נכסי החברה בתחום פעילות מרכזי המסחר בחו"ל.

9.7.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב

31.12.2024		31.12.2025		שימושים	אזורים
אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר במ"ר	אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר במ"ר ¹³		
100%	30,127	100%	31,800	במאוחד	קפריסין (לפי 100%; חלק החברה 50%)
100%	100%	100%	100%	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות	

9.7.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב

31.12.2024		31.12.2025		שימושים	אזורים
אחוז מסך שווי הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך שווי הנכסים	מסחר באלפי ש"ח		
100%	461,263	100%	571,874	במאחד	קפריסין (לפי 100%; חלק החברה (50%
100%	100%	100%	100%	אחוז מסך שווי הוגן נכסי תחום הפעילות	

9.7.3. פילוח NOI

31.12.2024		31.12.2025		שימושים	אזורים
אחוז מסך NOI של הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים	מסחר באלפי ש"ח		
100%	40,228	100%		במאחד	קפריסין (לפי 100%; חלק החברה (50%
100%	100%	100%	100%	אחוז מסך NOI מנכסי תחום הפעילות	

9.7.4. פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים

31.12.2024		31.12.2025		שימושים	אזורים
אחוז מסך NOI של הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים	מסחר באלפי ש"ח		
100%	36,109	100%	102,939	במאחד	קפריסין (לפי 100%; חלק החברה (50%

9.7.5. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל (באירו)

מסחר		אזורים
לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2024	31.12.2025	
31.92	30.21	קפריסין

9.7.6. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש לגבי חוזים שנחתמו בתקופת הדיווח (באירו)

מסחר		אזורים
לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2024	31.12.2025	
43.29	45.17	קפריסין

9.7.7. פילוח שיעורים תפוסה ממוצעים

מסחר		אזורים
באחוזים		
לשנת 2024	לשנת 2025	
100%	99%	קפריסין

9.7.8. פילוח מספר נכסים מניבים

מסחר		אזורים
לימים		
31.12.2024	31.12.2025	
1	1	קפריסין

9.7.9. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה)

מסחר		אזורים
לשנה שנסתיימה ביום (באחוזים)		
31.12.2024	31.12.2025	
8.72%	7.17%	קפריסין

9.7.10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים במ"ר	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים 14 (אומדן) (אלפי אירו)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי אירו)		
2,463	13	-	11,378	רבעון 1	שנת 2026
300	11	-	10,582	רבעון 2	
3,717	4	-	10,365	רבעון 3	
5,479	15	-	9,839	רבעון 4	
2,415	21	-	28,826	שנת 2027	
6,612	16	-	23,229	שנת 2028	
4,750	31	-	10,122	שנת 2029	
5,131	24	-	5,930	שנת 2030 ואילך	
30,867	135	-	110,271	סה"כ	

(*) לחברה מספר חוזים הכוללים רכיבים משתנים, בעיקר בגין פדיונות שוכרים, אשר עמדו ליום 31 בדצמבר 2025 על 1,367 אלף אירו, ובתקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 על 1,048 אלף אירו, באומדן לעיל לא נכללו הכנסות כאמור.

הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות בין החברה לבין השוכרים, נכון לתאריך הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות ו/או שינוי של הסכמי שכירות בין היתר כתלות במצבם הכלכלי של השוכרים, מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

¹⁴ הכנסות הקבוצה מרכיבים משתנים כוללות הכנסה נוספת מדמי פדיון בלבד וכן מחוזים מבוססי פדיון בלבד והינן מבוססות על נתוני שנים קודמות.

9.7.11. חשיפה לענף ספציפי

להערכת החברה למועד הדוח, אין לחברה חשיפה מהותית לענף מסוים מבין עיסוקי השוכרים בקניון בקפריסין.

9.7.12. נכסים בהקמה, קרקעות להשקעה וזכויות בניה בלתי מנוצלות

נכון למועד הדוח אין בתחום פעילות זה נכסים בהקמה.

הנהלת הקניון פנתה לרשויות התכנון בקפריסין ופועלת לקבלת היתרים להגדלת הזכויות במגרש הקיים, לשטחי מסחר בהיקף של 6,000 מ"ר ולבניה למגורים בהיקף של כ- 8,000 מ"ר, עם זאת אין כל וודאות כי זכויות כאמור אכן תתקבלנה.

האמור בסעיף זה באשר לתוכנותיה של החברה בקשר עם הגדלת הזכויות במגרש הקיים הנו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. השגת היעדים והגדלת הזכויות במגרש כאמור לעיל אינם ודאיים ויכולים שלא להתממש, זאת, בין היתר, בשל אי קבלת האישורים הנדרשים, קשיים בהשגת מימון וכן בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

9.7.13. מימון

ביום 9 בספטמבר 2025 נחתם הסכם מימון מחדש, בין חברות הקניון ובין Bank of Cyprus לפיו תוגדל ההלוואה המובטחת על ידי הקניון ופעילותו, מסך של כ- 58 מיליון אירו, לסך של 70 מיליון אירו ובמקביל תופחת הריבית על ההלוואה מריבית בשיעור שנתי של 3M EURIBOR + 1.5% לריבית שנתי של 3M EURIBOR + 1.1% (נכון להיום כ- 3.13%) ותקופת ההלוואה הוארכה ב- 7 שנים נוספות. מחצית מקרן ההלוואה תפרע בתשלומי קרן וריבית רבעוניים, בסך 1,250 אלפי אירו כ"א ויתרת ההלוואה (כ 35 מיליון אירו) תיפרע בשנת 2036. ההלוואה מובטחת על ידי שיעבוד זכויות חברות הקניון במקרקעין, שיעבוד הזכויות הנובעות מהסכמי השכירות וכן באמצעות שיעבוד מניות חברות הקניון. החברה אינה ערבה להלוואה כאמור שהינה בתנאי Non-recourse.

10. נכסים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל

10.1. MY MALL

א. הצגת הנכס

לימסול, קפריסין	מיקום הנכס:
שטח המגרש עליו בנוי הקניון הוא כ 100 דונם, שטחי המסחר מסתכמים ב 30,127 מ"ר המחולקים בין 130 יחידות וכן קיימות בו 1,600 חניות.	שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים:
מוחזק באמצעות קבוצת חברות הרשומות בקפריסין, אשר לימסול מול בע"מ, חברה המצויה בבעלות ובשליטה משותפת של החברה ושל דורסל (50%-50%), מחזיקה בהן בשיעורים שונים כך שאחזקותיה הכוללות של לימסול מול בזכויות בקניון משקפות 83% מהזכויות בקניון, כאשר יתרת הזכויות (17%) מוחזקות על ידי שותף מקומי.	מבנה האחזקה בנכס:
41.5%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
30.05.2022	תאריך רכישת הנכס:
בעלות	פירוש זכויות משפטיות בנכס:
הזכויות רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות:
מוחזק על ידי חברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

ב. נתונים עיקריים

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100%; (חלק החברה בנכס - 50%)
441,276	461,263	571,874	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
16,074	36,109	102,425	רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח) (חלק התאגיד)
99%	100%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
30,671	29,826	31,800	שטחים מושכרים (מ"ר)
49,456	53,405	54,718	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) (כולל הכנסות מדמי ניהול)
29.48	31.92	30.21	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)
50.83	43.29	45.17	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו)
36,465	40,208	40,981	NOI (באלפי ש"ח)
8.3%	8.3%	7.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
124	125	127	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100%; (חלק החברה בנכס - 50%) (באלפי ש"ח)
			הכנסות:
35,065	37,433	38,440	מדמי שכירות - קבועות
14,391	15,672	16,278	מדמי שכירות - משתנות, מדמי ניהול וחשמל ¹⁵
49,456	53,105	54,718	סה"כ הכנסות
			עלויות:
11,014	10,755	11,822	ניהול, אחזקה ותפעול
1,977	2,122	1,915	הוצאות אחרות
12,991	12,877	13,737	סה"כ עלויות:
36,465	40,228	40,981	:NOI

ד. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד באלפי ש"ח	פירוט	סוג	
240,730	שעבוד הזכויות בנכס, לרבות הסכמי שכירות רלוונטיים לטובת הבנק אשר העמיד לקניון את האשראי.	דרגה ראשונה	שעבודים

ה. שוכרים עיקריים

בשנת 2025 לא היה לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסותיה של החברה במאוחד.

¹⁵ הכנסות מדמי שכירות וניהול משוכרים הזכאים להגנה מדמי שכירות וניהול הוצגו במאוחד.

ו. מימון ספציפי

הלוואה א	נתונים לפי 100% - חלק החברה 50%		
14,725	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2025 (אלפי ש"ח)	יתרות בדוח על המצב הכספי
229,505	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
10,015	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	
206,104	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
244,230	שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)		
14 בדצמבר 2022	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
60,000	גובה הלוואה מקורי (אלפי אירו)		
3.1% + 1.1% EURIBOR 3M סה"כ 3.13% (ליום פרסום דוח זה)	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)		
רבעוני, החזר קרן וריבית קבוע בסך של 1,400 אלפי אירו. ויתרת הקרן והריבית (כ-40 מיליון אירו) בחודש ספטמבר, 2029.	מועדי פירעון קרן וריבית		
LTV ויחס כיסוי	התניות פיננסיות מרכזיות		
-	התניות מרכזיות אחרות		
כן	האם התאגיד עומד בהתניות המרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		
זכות חזרה לחברה נוטלת הלוואה בלבד.	האם מסוג non-recourse		

חלק שלישי – מידע נוסף אודות החברה בכללותה

11. רכוש קבוע ומתקנים

11.1. לפרטים אודות התקשרות בהסכם לרכישת מרלוג חומרים מסוכנים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא 105414-01-2025), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

11.2. משרדי החברה ממוקמים במתחם הסטאר-סנטר באשדוד שבבעלותה.

12. הון אנושי

12.1. מצבת עובדים ומבנה ארגוני

נכון למועד דוח זה מעסיקה החברה (במאוחד) 29 עובדים. נכון למועד דוח זה, התפלגות המועסקים בחברות הקבוצה הינה כמפורט להלן:

מספר עובדים	
4	הנהלה בכירה
6	כספים, חשבונאות והנהלת חשבונות
1	הנדסה, אדריכלות ובינוי
1	מנהלי נכסים
4	שיווק ומכירות
3	פקידות ומזכירות חברה
11	תפעול ואחזקה
29	סה"כ

בקפריסין הועסקו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 11 עובדים שהעיקריים שבהם - מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, יועצת משפטית וסמנכ"לית שיווק.

12.2. השקעות החברה באימונים והדרכות

לחברה אין תכנית הדרכה פנים מערכתית, היות ומדובר בהיקף קטן של עובדים.

12.3. נושאי משרה

נושאי משרה בחברה מועסקים בחו"זי עבודה אישיים. באשר לתנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה, והתגמולים המשולמים לדירקטורים, ראו בפרק ד' לדוח זה. לעניין מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות, ראו פרק ד' לדוח זה.

בהתאם להחלטת האספה הכללית של החברה, מבוטחים נושאי המשרה בחברה בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. בנוסף, זכאים נושאי המשרה בחברה לכתבי פטור ושיפוי בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה. לפרטים נוספים ראו פרק ד' לדוח זה.

13. מימון ומקורות אשראי

13.1. כללי

ככלל, החברה מממנת את פעילותה באמצעות גיוסי הון, גיוסי חוב ובאמצעות מימון בנקאי. עיקר האשראי שגויס על ידי החברה שימש את החברה לרכישת נכסים אשר משמשים ביטחון להבטחת האשראי.

13.2. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעורי הריבית על אשראי שאינו מיועד לשימוש ייחודי בידי החברה, שהיה בתוקף נכון לימים 31 בדצמבר 2025, 31 בדצמבר 2024, ו- 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

13.3. מימון בנקאי

13.3.1. הלוואות שהועמדו לחברה כנגד הנכסים – סטאר נהריה

מאפייני המלווה	תאגיד בנקאי
צדדים להלוואה	אס.אל.אס. מפרשים בע"מ
מועד העמדת הלוואה	יולי 2021
היקף הלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	100,000
יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 כולל ריבית לשלם	97,444
שיעור ריבית	1.35% קבועה
מנגנון הצמדה	צמודה למדד המחירים לצרכן
לוח הסילוקין	הקרן נפרעת בשיעור של 4% בשנה והיתרה בסוף תקופת הלוואה
מועדי תשלום ריבית	הריבית משולמת אחת לרבעון
בטוחות שהועמדו	שעבוד זכויות החברה בנכס בנהריה, על מניות החברה המחזיקה בנכס, כמו גם על זכויות מול השוכרים
מגבלות ואמות מידה פיננסיות	<p>ביום 31 בינואר 2023 נחתם הסכם התחייבויות לשמירה על אמות מידה פיננסיות.</p> <p>החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:</p> <p>(1) יחס כיסוי שלא ירד מ-1.2 (יחס כיסוי מוגדר כתזרים מזומנים חופשי לשירות חוב לאחר מס).</p> <p>(2) LTV (יחס חוב לבטוחה) שלא יעלה על סך של 70%.</p> <p>(3) NOI שנתי בגין הנכסים לא ירד מתחת ל-13 מיליון ש"ח.</p> <p>ככל והחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שלעיל, התאגיד הבנקאי יעמיד לפירעון מידי את סכומי האשראי ולאחז בכל האמצעים שימצא לנכון לגבייתם.</p>

(1) יחס כיסוי – 3.54 (2) LTV – 41.75% (3) NOI שנתי בגין הנכסים – 16.45	בחינת עמידה באמות המידה הפיננסיות
--	--

13.3.2. הלוואות שהועמדו לחברה כנגד הנכסים – סטאר נהריה

תאגיד בנקאי	מאפייני המלווה
אס.אל.אס. מפרשים בע"מ	צדדים להלוואה
יולי 2021	מועד העמדת ההלוואה
50,000	היקף ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)
42,647	יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025
פריים + 1%	שיעור ריבית
-	מנגנון הצמדה
אחת לרבעון ומתחדשת לתקופה של שלוש שנים.	לוח הסילוקין
הריבית משולמת אחת לרבעון.	מועדי תשלום ריבית
שעבוד זכויות החברה בנכס בנהריה, על מניות החברה המחזיקה בנכס, כמו גם על זכויות מול השוכרים.	בטוחות שהועמדו
-	מגבלות ואמות מידה פיננסיות
-	בחינת עמידה באמות המידה הפיננסיות

14. מיסוי

לעניין זה ראה ביאור 21 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

סיכונים סביבתיים ודרכי טיפולם

.15

במסגרת פעילותה כפופה הקבוצה, בין היתר, לדינים הסביבתיים בישראל ובקפריסין. פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, במסגרת הליך קבלת היתרי בניה להקמת פרויקטים על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, אין להוראות הדין האמורות השלכות מהותיות על עיסוקה של החברה או תוצאותיה העסקיות לרבות על השקעותיה ההוניות ורווחיה, למעט כמפורט לעיל, ולפיכך הדוחות הכספיים אינם כוללים כל הפרשה בגין עלויות אלו.

מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

.16

פעילות החברה כפופה לחוקים ותקנות שונים באזורי הפעילות השונים, בהיבטים שונים כמקובל לגבי פיתוח והפעלה של נכסי מקרקעין מסחריים באותם אזורים, ובין היתר בהיבטים הבאים: דיני תכנון ובנייה, רגולציה על הקמת ופיתוח נכסי מקרקעין, דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דינים הנוגעים לנגישות, דיני הגנת הסביבה והגבלים עסקיים. כמו כן, במסגרת פעילותן השוטפת כפופות חברות הקבוצה לרגולציה בתחומים נוספים, לרבות דיני עבודה, הגנת הפרטיות, מיסוי, קניין רוחני ועוד. כמו כן, החברה, בהיותה חברה ציבורית, כפופה לרגולציה בתחום דיני ניירות ערך ולכללי הבורסה. עמידה בדרישות אלה עלולה להיות כרוכה בעלויות גבוהות, והפרתן עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לעלות לכדי הפרה מנהלית או עבירה פלילית. לאור הוראות חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א, ובמטרה לאתר ולמנוע הפרות בדיני ניירות ערך, אימצה החברה תוכנית אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך. כמו כן, לחברה קוד אתי.

הסכמים מהותיים

.17

להלן מפורטים הסכמים אשר החברה, או איזו מהחברות הקשורות של החברה, צד להם ואשר אינם במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה, ועשויים להיחשב כהסכמים מהותיים:

- 17.1 כל הסכמי המימון מפורטים לעיל בסעיף 15.3.
- 17.2 ביום 3 בנובמבר 2021 חתמה אס.אל.אס מפרשים בע"מ, חברת בבעלות מלאה (100%) של החברה ("אס.אל.אס") עם צד שלישי ("מקבל האופציה") על הסכם אופציה סחירה, אליו צורף הסכם מכר לרכישת חלק מזכויות הבעלות של אס.אל.אס במגרש 19 בנהריה המשקפים את מלוא הזכויות למגורים במגרש הנ"ל.
- ביום 17 באוגוסט 2025 הסכימו הצדדים להקדים את מועד פקיעת האופציה מכיוון והתב"ע החדשה טרם אושרה. לפיכך, החברה השיבה למקבל האופציה את דמי האופציה בסך של 5,335,360 ש"ח (בתוספת מע"מ), בקיזוז 2.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שכבר הושבו על ידי החברה בהתאם להוראות הסכם האופציה והתוספות מכוחו. לפרטים נוספים, ראה סעיף 20.1 לחלק א' לדוח שנתי של החברה לשנת 2024 מיום 20 במרץ 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-018525), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.
- 17.3 ביום 1 במרץ 2023 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ביחס למקרקעין בפארק לכיש, אשדוד בשטח של כ- 7,988 מ"ר במחיר של כ- 6.63 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות פיתוח בסכום של כ- 37.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 2 במרץ 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-019387) אשר האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.

ביום 31 בדצמבר 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי (להלן בסעיף קטו זה: "הרוכשת") בהסכם מכר לרכישת מחצית (50%) מזכויותיה וההתחייבויות הקיימות והעתידיות של החברה במקרקעין ולמעט זכויות בנייה שנדרשות לבניית 300 מקומות חניה מתחת לקומת הכניסה (להלן בסעיף קטן זה: "החניות", "הסכם המכר" ו- "הממכר", בהתאמה). הרוכשת תרכוש את הממכר בתמורה לסך של 37,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ, בתוספת הפרשי עליית מדד המחירים לצרכן, כאשר סך של 1 מיליון ש"ח ישולם במועד חתימת הסכם המכר בין הצדדים, סך של 9,000,000 ש"ח ישולמו בשלושה תשלומים רבעוניים שווים, כשהתשלום הראשון ישולם שלושה חודשים לאחר חתימת הסכם המכר ויתרת התמורה בסך 27,500,000 ש"ח תשולם במועד השלמת העסקה שהינו מועד קבלת ליווי בנקאי לפרוייקט שייבנה על המקרקעין או 18 חודשים מיום חתימת הסכם המכר (המוקדם מבין השניים) וכנגד סילוק ההלוואה בגינה נרשם שיעבוד על המקרקעין לטובת בנק לאומי ומחיקת השעבוד לבנק מכל מרשם. העברת הזכויות לרוכשת בממכר תבוצע במועד השלמת העסקה.

בכוונת הצדדים להסכם המכר לבנות מתחם מבנים משולב הכולל הקמת בניינים למסחר ותעסוקה בהיקף של 28,770 מ"ר (עיקרי + שירות) ב- 15 קומות מעל הכניסה וכן 18,000 מ"ר (עיקרי + שירות) ב- 4 קומות מתחת לכניסה. במועד חתימת הסכם המכר, נחתם בין הצדדים גם הסכם שיתוף לגבי המקרקעין והקמת הפרוייקט, הכולל, בין היתר, את הסדרת מערכות הזכויות וההתחייבויות בין הצדדים בקשר לשיתוף בנכס ולעסקת המשותפת לרבות אופן קבלת ההחלטות ביחס לפרוייקט, אשר תבוצע במשותף.

כמו כן, במועד חתימת הסכם המכר, נחתם בין הצדדים גם הסכם אופציה בנוגע לזכויות בחניות באופן בו החברה נותנת לרוכשת אופציה ללא תמורה ושאינה ברת סיחור לפיה הרוכשת תהא זכאית לרכוש מחצית (50%) מזכויותיה של החברה בזכויות בחניות. התמורה בעד רכישת מחצית (50%) מהזכויות בחניות הינה בסך של 5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הרוכשת תהיה רשאית לממש את האופציה עד למועד ההשלמה של הסכם המכר.

17.4 ביום 30 בספטמבר א.ס.אל.אס, זכתה ביחד עם צד ג' ("השותף") במכרז של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") ביחס להרשאה ותכנון מתחם להקמת תחנת כח במועצה אזורית מנשה, על מקרקעין בשטח של כ- 73.6 דונם ("המכרז" ו- "המקרקעין", בהתאמה), במחיר של כ- 362 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התשלום בגין הזכויות"). בהתאם להסכמות בין א.ס.אל.אס לשותף, א.ס.אל.אס. תחזיק ב- 60% מהזכויות במקרקעין והשותף יחזיק ב- 40% הנוספים, כאשר א.ס.אל.אס תישא במלוא התשלום הראשון בגין הזכויות (ר' להלן) ותהא אחראית להובלת נושא המימון בגין הזכויות וצרכי מימון נוספים מול גורמים מממנים, והשותף יהיה אחראי על קידום הליכי תכנון מול מוסדות התכנון והרגולטורים הרלוונטיים ויישא בכל עלויות התכנון עד לאישור התב"ע החדשה.

להערכת החברה, בהסתמך על בדיקות ראשוניות שעשתה, לאחר אישור התב"ע החדשה יהיה ניתן לבנות על המקרקעין תחנת כח בהספק של בין 850 ל- 1,000 מגה-ואט ולהערכת החברה שינוי כאמור צפוי להשביח את המקרקעין משמעותית. לפרטים נוספים ר' דיווחים מידיים של החברה מהימים 30 בספטמבר 2025 ו- 17 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 073005-01-2025 ו- 015487-01-2026) אשר האמור בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

הערכותיה של החברה בדבר ההיתכנות לאישור התב"ע החדשה, התקופה לאישורה, בניית תחנת הכוח וההספק שלה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה מבוססות, בין היתר, על הנחות וגורמים אשר חלקם הגדול אינו בשליטת החברה, כגון אישורים של גופים תכנוניים ורגולטוריים ולפיכך, הערכות אלה אך אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל.

17.5 ביום 30 בדצמבר 2025 התקשרה אס.אל.אס, יחד עם שני צדדים שלישיים נוספים ("הרוכשים" ו-"השותפים" בהתאמה), בהסכם לרכישת כ- 14,000 מ"ר שטחי מסחר ו- 307 מקומות חניה ברחוב בית הדפוס בירושלים מצד ג' ("הממכר" ו-"המוכרת" בהתאמה), שהינם חלק מפרויקט במסגרתו ייבנו כ- 85 אלף מ"ר שטחי תעסוקה בשני מגדלים בני 26 קומות ובניין נוסף בן שש קומות וכן כ- 20 אלף מ"ר שטחי מסחר. עם השלמת רכישת הממכר אס.אל.אס תהיה הבעלים של 75% מהממכר ויתר 25% של הממכר יוחזקו על ידי השותפים. הרוכשים ירכשו את הממכר בתמורה לסך של 148,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ר' דיווח מידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 202-01-105413) אשר האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.

17.6 ביום 30 בדצמבר 2025 התקשרה החברה עם חברת אדמה אגן בע"מ ("המוכרת") בהסכם לרכישת מרל"ג לאחסון חומרים מסוכנים באיזור התעשייה הצפוני באשדוד, בשטח בנוי של כ- 5,000 מ"ר וכן סככות בשטח כולל של כ- 3,900 מ"ר, המצויים על מקרקעין בגודל של כ- 18 דונם, בהם, למיטב ידיעת החברה, זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ- 20,000 מ"ר ("הסכם המכר" ו-"הממכר" או "המרל"ג"), בתמורה לסך של 155 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, חתמו החברה והמוכרת על הסכם שכירות והסכם תפעול כמפורט להלן.

הסכם שכירות: המוכרת והחברה חתמו על הסכם שכירות בלתי מוגנת, לפיו תשכור המוכרת את המרל"ג מאת החברה החל ממועד השלמת הסכם המכר (צפוי ביום 19 במרץ 2026 וניתן להקדמה בהתאם להוראות ההסכם) ולמשך 24 חודשים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים של 11,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדיון. דמי השכירות לשנה הראשונה ישולמו מראש בתחילת תקופת השכירות, על דרך של קיזוז מסכום התמורה בהסכם המכר ודמי השכירות לשנה השנייה ישולמו בתשלומים רבעוניים.

הסכם תפעול: המוכרת ואס.אל.אס, חתמו על הסכם תפעול לפיו החל מחלוף 12 חודשים ממועד השלמת הסכם המכר ולמשך תקופה של 48 חודשים לאחר מכן (עם אפשרות הארכה על ידי המוכר לשתי תקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת), תתפעל אס.אל.אס את המרל"ג בתמורה שנגזרת מהיקף פעילות המוכרת במרל"ג, עם מינימום שנתי בגין כל אחת משנות ההסכם. בנוסף אס.אל.אס התחייבה במסגרת הסכם התפעול להעמיד לרשות המוכרת קיבולת מינימלית וזמינות תפעולית במרל"ג כדלקמן: בשנה הראשונה של הסכם התפעול - 100% מקיבולת המרל"ג, בשנה השנייה והשלישית - בהיקף של 75% מקיבולת המרל"ג ובשנה הרביעית - 50% מקיבולת המרל"ג.

המרל"ג סווג בדוחות החברה כרכוש קבוע, נוכח הסכם השכירות והתפעול של המרל"ג ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

לפרטים נוספים ר' דיווח מידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 202-01-105414) אשר האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.

הליכים משפטיים

.18

נכון למועד הדוח החברה אינה צד להליכי משפטיים תלויים ועומדים.

.19

יעדים ואסטרטגיה עסקית

בכוונת החברה למקד את פעילותה בתחום הנדל"ן המסחרי בישראל. במסגרת זו החברה פועלת להשבחה ופיתוח של נכסי הקבוצה הן מבחינה מסחרית שיווקית והן מבחינה תכנונית הנדסית וזאת במטרה להביא להגדלת ההכנסות מדמי השכירות תוך בחינת שינוי בהרכב שוכרים והתמודדות על השינויים בסביבה העסקית. בנוסף, תשקיע החברה מאמצים בשמירה על הקיים ובעיקר שימור השוכרים האיכותיים והגברת המאמצים בקשר עם שיווק של שטחים פנויים קיימים וכאלו שיתפנו במהלך השנה וכן בקידום הליכי התכנון והבניה בשטחים הניתנים לניצול מבחינה תכנונית.

.20

צפי להתפתחות עסקית השנה

בכוונת החברה להמשיך לפעול לפיתוח נכסיה בישראל, במסגרת היעדים כדלקמן: פעילות בישראל - ריענון וחיזוק תמהיל השוכרים הקיים בסטאר סנטר וקניון נהריה על מנת להעלות את תשואות הנכסים ולהתמודד עם התחרות המתגברת מצד מרכזים מסחריים חדשים שהוקמו במהלך השנים האחרונות ועם התחרות ההולכת ומתגברת מצד המסחר האלקטרוני. כן תפעל החברה להמשך יזום בנכסיה הקיימים ולאיתור נכסים חדשים. פעילות בחו"ל - חיזוק תמהיל השוכרים, שיפוץ הנכס והגדלת זכויות הבניה של הקניון.

.21

מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

לעניין זה ראה ביאור 25 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

.22

דיון בגורמי סיכון

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפתה לאירועים כאמור ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניותה, לרבות במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים. יובהר, כי המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה הנו מידע צופה פני עתיד. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות החברה את השווקים בהם פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן וציפיותיה ותחזיותיה של החברה לא תתממשנה זאת, בין היתר, בשל תלותה בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה. להערכת החברה, פעילותה, המתרכזת בתחום המקרקעין בארץ ובחו"ל (בקפריסין), מושפעת בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

22.1 סיכוני מאקרו

22.1.1 מצב המשק בישראל - הרעה במצב הכלכלי של מדינת ישראל, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עשויה להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה מהשכרת נכסים ועל שיעורי התפוסה בהם.

22.1.2 המצב הביטחוני בישראל - חמרה משמעותית או התמשכות של המצב הביטחוני מדיני בישראל, עלולה לגרום להתמשכות או להתחדשות הירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, אשר עשויה להשפיע לרעה על תוצאות החברה כמו גם לירידה בפדיונות השוכרים שעשויה להיות להן השפעה על הכנסות החברה. יצוין, כי לחברה שני נכסי נדל"ן מהותיים באשדוד ובנהריה אשר עשויים להיות מושפעים מהתדרדרות במצב הביטחוני.

- 22.1.3 סיכונים הכרוכים בפעילות בחו"ל - פעילות החברה בקפריסין חושפת את החברה לסיכון, הנובע, בין השאר, מהשינויים הפוליטיים, המדיניים ואחרים העלולים להשפיע על המצב הכלכלי וכן מהיותה של הפעילות מרוחקת ממרכז פעילותה ועסקיה של החברה.
- 22.1.4 תנודות במדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") - תזרימי המזומנים העתידיים של החברה מדמי שכירות, חשופים לשינויים במדד לגבי הסכמי שכירות שדמי השכירות בגינם צמודים למדד.
- 22.1.5 שיעור הריבית במשק - שינויים בשיעורי ריבית במשק עשויים להשפיע על תזרימי המזומנים בגין הלוואות שניתנו לחברה על ידי מוסדות בנקאיים, הואיל וחלק מהלוואות החברה הן הלוואות שקליות נושאות ריבית הפריים. כמו כן, שינויים כאמור עשויים להשפיע בין היתר על שיעורי התשואה הנובעים מהנכסים ועל שווים בהתאם.
- 22.1.6 שינויים בשער החליפין של דולר ארה"ב - חלקם של תזרימי המזומנים העתידיים של החברה מדמי שכירות, חשופים לשינויים בדולר לגבי הסכמי שכירות שדמי השכירות בגינם צמודים לדולר. כמו כן, לחברה התחייבויות בדולר שעיקרן הלוואות מבעל שליטה ומתאגיד בנקאי זר. תנודות בשערי החליפין של הדולר לעומת השקל עלולות להביא לשיפור או לשחיקת הרווחיות.
- 22.1.7 קשיי מימון וגיוס הון - שינוי לרעה במצב המשק ושוק האשראי בארץ ובעולם עלולים לפגוע באפשרויות החברה לחדש אשראי קיים.

22.2 סיכונים ענפיים

- 22.2.1 ירידה בביקוש לשטחי השכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים - ירידה בביקוש לשטחי השכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים, עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסים המושכרים על-ידי החברה ולפגיעה בהכנסותיה.
- 22.2.2 כושר התשלום של שוכרים - ירידה בחוסנם הפיננסי ובכושר התשלום של שוכרים עשויה להביא לפגיעה בהיקפי הגבייה מהם, לסיום הסכמי שכירות ולפינוי שוכרים בנכסים ולפיכך תיתכן פגיעה בתוצאותיה של החברה הן בשל קיטון בהכנסות החברה, הן בשל השתת העלויות בגין השטחים הריקים על החברה והן לאור גידול אפשרי בהפרשות לחובות מסופקים.
- 22.2.3 ירידה בדמי שכירות עקב הגברת התחרות - ירידה בדמי שכירות עקב הגברת התחרות באזורים שבהם פועלת החברה עלולה לפגוע בהכנסות החברה.
- 22.2.4 אבטחת מידע וסייבר - במסגרת פעילותה, החברה משתמשת במערכות מידע במטה החברה. החברה חשופה לאירועי סייבר לרבות אירועי תקיפה של מערכות המידע של החברה. התממשות אירוע סייבר כאמור עלולה להתבטא בשיבוש או השבתה של פעילויות מסוימות, גניבה של נכסים ומידע רגיש של החברה, איסוף מודיעין עסקי וכיו"ב. התממשות גורם סיכון זה עלול להוביל לפגיעה בפעילותה של החברה וכפועל יוצא, בתוצאותיה העסקיות. לפיכך, החברה פועלת באופן שוטף הן להגנת מערכות המידע שברשותה ממתקפות סייבר והן לקיום מערך גיבוי על מנת להבטיח יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה כאמור. כמו כן, החברה דואגת לעדכן באופן שוטף את האמצעים השונים להגנה מפני מתקפות כאמור בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות בתחום.

22.3 סיכונים ייחודים לחברה

22.3.1 הצפה בנחל הגעתון - הצפה חוזרת בנחל הגעתון, גם אם הסבירות לכך נמוכה מאוד, עלולה לפגוע בפעילות קניון סטאר נהריה. החברה פועלת להסדיר את המיגון בקניון בפני הצפה חוזרת.

להלן מובאת הערכת החברה בדבר מידת ההשפעה של כל אחד מגורמי הסיכון שלעיל על פעילותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכוני מאקרו			
		V	מצב המשק בישראל
		V	המצב הביטחוני בישראל
V			סיכונים הכרוכים בפעילות בחו"ל
V			תנודות במדד המחירים
	V		שיעור הריבית במשק
V			שינויים בשער החליפין של היורו
		V	קשיי מימון וגיוס חוב
סיכונים ענפיים			
		V	ירידה בביקוש לשטחי השכרה ו/או אי-חידוש הסכמי שכירות קיימים
		V	ירידה בכושר התשלום של השוכרים
	V		ירידה בדמי השכירות בשל הגברת התחרות
	V		אבטחת מידע וסייבר
סיכונים ייחודים לחברה			
	V		הצפה חוזרת בנחל הגעתון



דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תקופת הדוח").

הדוחות הכספיים המצורפים מוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) ופרק ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

דגשים עיקריים לתקופת הדוח:

- ה- NOI האפקטיבי בשנת 2025 הסתכם לסך של 80.3 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 78.7 מיליון ש"ח בשנת 2024.
- ה- FFO בשנת 2025 הסתכם לסך של 49.6 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 50.1 מיליון ש"ח בשנת 2024.
- הוצאות מימון - החברה רשמה בשנת 2025 הוצאות מימון (נטו) בסך של כ- 75.6 מיליון ש"ח. בעקבות עליית מדד המחירים לצרכן, רשמה החברה הוצאות מימון בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (סך של כ- 2 מיליון ש"ח בגין הלוואות בנקאיות וסך של כ- 18 מיליון ש"ח בגין אגרות החוב (סדרה א) ואגרות החוב (סדרה ב)). כמו כן במסגרת הוצאות המימון רשמה החברה הוצאות בגין אופציית PUT למיעוט בחברה בת כ- 31 מיליון ש"ח.
- שיעור ההיוון המשוקלל הנגזר מהנדל"ן המניב בישראל ליום 31 בדצמבר 2025 עמד על 6.2%, ביחס לשיעור היוון של 6.6% בשנת 2024.

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

החברה פועלת בענף הנדל"ן ומתרכזת בעיקר בהשכרה וניהול של נכסים מניבים, באופן ישיר ובאמצעות חברות בנות. במסגרת פעילותה, מחזיקה החברה בנדל"ן מניב וקרקעות בישראל.

לחברה שני תחומי פעילות כמפורט להלן:

- 1.1 **תחום מרכזי המסחר בישראל** - בתחום פעילות זה מתמקדת החברה בהשכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים. במסגרת תחום פעילות זה, מעניקה החברה גם שירותי ניהול לשוכרי היחידות המסחריות במרכזי המסחר והקניונים המוחזקים על ידה.
- 1.2 **תחום מרכזי מסחר בחו"ל** - בתחום פעילות זה פועלת החברה, ביחד עם אחרים, בהשכרה, ניהול ואחזקה של קניון My Mall בעיר לימסול שבקפריסין.

2. שינויים בסביבה הכללית

- 2.1 בענף הקניונים בארץ נמשכות המגמות ארוכות הטווח שמאפיינות את הענף בשנים האחרונות שבעיקרן נמשך הגידול בהיצע השטחים המסחריים בישראל אשר מביא לתחרות הולכת וגדלה. כתוצאה מכך, מורגשת סביבה מאתגרת יותר במשא ומתן מול השוכרים על תנאי הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים. בנוסף, נמשכת מגמת הגידול של הרכישות באינטרנט, אשר מגבירה את התחרות מול הצרכן, ואשר על פי פרסומים שונים, קיבלה תאוצה בעקבות מגפת הקורונה.
- 2.2 לפרטים נוספים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל, מבצע שאגת הארי, הריבית ואינפלציה בישראל, בארה"ב ובאירופה והפעתה על החברה ר' סעיפים 6.1 ו- 6.2 לפרק הראשון – תיאור עסקי החברה המצורף לדוח תקופתי זה.

3. אירועים מהותיים בחברה בתקופת הדוח ולאחריו

א. הלוואות ומימון

- לפרטים אודות השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה ראו סעיף 4 לפרק הראשון – תיאור עסקי החברה המצורף לדוח תקופתי זה.
- בימים 1 באפריל 2025 ו- 5 באוקטובר 2025, בהתאם לשרט הנאמנות (סדרה א), ביצעה החברה פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה א') (קרן בלבד) בסך כולל של 17,944,624 ש"ח (כל פירעון בסך של 8,972,312 ש"ח), כך שלאחר התשלום יתרת אגרות החוב (סדרה א) של החברה עומד על 553,292,567 ע.ג. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מהימים 6 באפריל 2025 ו- 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-025055 ו- 2025-01-073905 בהתאמה) אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.
- ביום 2 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה 118,383 יחידות אגרות חוב (סדרה א) שכל יחידה כוללת 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א) בדרך של הרחבת סדרה נסחרת. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מהימים 2 ו- 3 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082939 ו- 2025-01-083357) אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ב. עסקאות ונכסי החברה

לפרטים אודות נכסי החברה ועסקאות שנעשו בקשר עימם ר' סעיף 17 לפרק הראשון – תיאור עסקי החברה המצורף לדוח תקופתי זה.

ג. גילוי אודות תוכנית רכישת עצמית

- לפרטים אודות תוכנית הרכישה שהייתה בתוקף בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2024 ("תוכנית הרכישה"), ראה סעיפים 4.1-4.4 לפרק הראשון – תיאור עסקי החברה המצורף לדוח תקופתי זה.
- נכון למועד פרסום דוח זה אין לחברה תוכנית רכישת מניות בתוקף. במסגרת תוכנית הרכישה, כהגדרתה לעיל, רכשה החברה 223,527 ע.ג מניות של החברה בסך של כ- 904 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה מחזיקה במניות החברה שכן הם הוצעו במסגרת הנפקת מניות של החברה מיום 3 בנובמבר 2025. לפרטים נוספים ר' סעיף 4.6 לפרק הראשון – תיאור עסקי החברה המצורף לדוח תקופתי זה.

4. תוצאות הפעילות

4.1 תמצית תוצאות הפעילות העסקית של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ בשנת 2024	סה"כ בשנת 2025	
108,777	112,956	הכנסות מדמי שכירות וניהול
(27,756)	(30,033)	עלות השכרת הנכסים ותפעולם
81,021	82,923	רווח מהשכרת נכסים
(*)45,662	163,975	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(2,677)	(2,797)	הוצאות פרסום ושיווק
(11,502)	(14,585)	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,178)	(1,550)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
41,759	41,322	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
145,085	269,288	רווח מפעולות רגילות
(*) (25,730)	(75,644)	הוצאות מימון, נטו
(1,585)	(41,552)	מיסים על ההכנסה
117,770	152,092	רווח לתקופה

(*) יישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית.

4.2 להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי תחומי פעילות:

מרכזי המסחר בישראל		
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	נושא
108,777	112,956	הכנסות מדמי שכירות וניהול
(27,756)	(30,033)	עלות השכרת הנכסים ותפעולם
81,021	82,923	רווח גולמי
מרכזי המסחר בחו"ל (*)		
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	נושא
53,405	54,718	הכנסות מדמי שכירות וניהול
(13,197)	(13,737)	עלות השכרת הנכסים ותפעולם
40,208	40,981	רווח גולמי

(*) נתוני לימסול מוצגים לפי 100%. החברה מכירה בהכנסות מלימסול כחלק מתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

4.3 נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים – רווח או הפסד

הערות והסברים	2024	2025	נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - רווח או הפסד
העלייה בתקופה נובעת מהכנסות מסטאר ארי אילת בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. בנוסף, עליה בדמי שכירות בסטאר אשדוד שעיקרה מהחלפת שוכרים ועדכון לחוזים קיימים וכן עליה בדמי הניהול בקניון בנהריה.	108,777	112,956	הכנסות מדמי שכירות וניהול
השינוי נובע בעיקרו מהוצאות אחזקת המתחמים בין היתר משמירה וניקיון בעקבות תוספות בהסכמים קיבוצים.	(27,756)	(30,033)	עלות השכרת הנכסים ותפעולם
הגידול נובע משערוך נכסים.	45,662 (*)	163,975	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	(2,677)	(2,797)	הוצאות פרסום ושיווק
השינוי נובע בעיקרו מהוצאות שכר כגון תוכנית אופציות לעובדים שיושמה לראשונה השנה וכן מתוספת במצבת העובדים.	(11,502)	(14,585)	הוצאות הנהלה וכלליות
	41,759	41,322	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
בשנת 2024 נרשמו הוצאות הנובעות מעלויות רכישת חברת סטאר ארי אילת.	(9,178)	(1,550)	הכנסות (הוצאות) אחרות
	145,085	269,288	רווח מפעולות רגילות
בשנת 2025 נרשמו סך של כ-33 מיליון ש"ח הוצאות מימון בגין שינוי בשווי אופציית PUT של בעלי זכויות המיעוט בסטאר ארי אילת.	(25,730) (*)	(75,644)	הוצאות מימון, נטו
מסים נדחים בעקבות שערוך הנכסים כ- 24 מיליון ש"ח ומסים שנים קודמות כ- 12 מיליון ש"ח בעקבות הסכם שומה חברת בת.	(1,585)	(41,552)	מסים על ההכנסה, נטו
	117,770	152,092	רווח לתקופה

5. עיקרי הנתונים על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

הערות והסברים	ליום		נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - נכסים שוטפים
	31.12.2024	31.12.2025	
הנפקת מניות בחודשים נובמבר ודצמבר 2025 והרחבת אגרות חוב (סדרה א).	127,234	216,821	מזומנים ושווי מזומנים
	348	205	פקדונות ומזומן מוגבל בשימוש

הערות והסברים	ליום		נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - נכסים לא שוטפים
	31.12.2024	31.12.2025	
הגידול נובע בעיקרו מרכישת קרקע בירושלים בסך של כ- 111 מיליון ש"ח, מהשקעות בנכסים קיימים ומשערוכים.	1,980,656	2,441,352	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
מקדמות בגין קרקע להקמת תחנת כוח בלהבות חביבה.	45,000	89,099	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
	6,246	7,536	פקדונות ומזומן מוגבל בשימוש
הגידול נובע מרווחי חברת לימסול, שעיקרו שערך הנכס.	237,872	268,563	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הערות והסברים	ליום		נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - התחייבויות שוטפות
	31.12.2024	31.12.2025	
הגידול נובע מנטילת הלוואות בתקופה - כ- 94 מיליון ש"ח בסטאר ארי אילת, כ-50 מיליון ש"ח בתל השומר והיתרה בגין הקרקע בלהבות חביבה.	371,944	546,647	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
	1,136	2,779	התחייבויות מס שוטפות

הערות והסברים	ליום		נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - התחייבויות לא שוטפות
	31.12.2024	31.12.2025	
	92,763	91,366	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע בעיקרו מהרחבה של אגרות החוב (סדרה א) בסך של כ- 132 מיליון ש"ח.	747,806	876,098	אגרות חוב, נטו
	28,168	24,638	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הגידול נובע משערוך נכסי הקבוצה.	180,978	205,763	התחייבויות בגין מיסים נדחים
כחלק מרכישת סטאר ארי אילת ניתנה אופציית מכר לרכישת המיעוט אשר שוויה נגזר משווי נכסי החברה.	49,795	81,282	התחייבות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הערות והסברים	ליום		נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - הון
	31.12.2024	31.12.2025	
הגידול נובע מהרווח בתקופה, הנפקות מניות ותשלום דיבידנד.	942,867	1,199,213	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	(25,921)	(22,254)	זכויות שאינן מקנות שליטה

6. הוצאות מימון, נטו

להלן פירוט בדבר הרכב הוצאות המימון בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

2024	2025	
9,035	7,005	הוצאות מימון - ריבית הלוואות
3,244	136	הוצאות מימון - ריבית נע"מ
15,453	20,928	הוצאות מימון - ריבית והפחתת ניכיון אג"ח
2,913	2,327	הוצאות מימון - הפרשי הצמדה הלוואות
21,298	18,196	הוצאות מימון - הפרשי הצמדה אג"ח
(5,698)	(4,435)	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות
(3,791)	-	הכנסות מימון (בעיקר הלוואה לרוכש של זכויות החברה בקזחסטן)
(16,724)	31,487	הוצאות (הכנסות) מימון - שערך אופציית PUT
25,730	75,644	סה"כ

7. תזרימי מזומנים, מקורות ואמצעים נזילים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמים האמצעים הנזילים של החברה לסך של 216,821 אלפי ש"ח הכוללים יתרות עו"ש ופיקדונות בבנקים. ביום 31 בדצמבר 2024 הסתכמו האמצעים הנזילים של החברה לסך של כ- 127,234 אלפי ש"ח. סכומים אלו אינם כוללים פיקדונות בסך של 7,741 אלפי ש"ח ו- 6,594 אלפי ש"ח בתקופות האמורות, בהתאמה, אשר הינם מוגבלים או יועדו על ידי הנהלת החברה.

7.1 תזרימי מזומנים

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת בקשר עם פעילות החברה:

הערות והסברים	ליום		נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - תזרים המזומנים
	31.12.2024	31.12.2025	
	49,554	66,994	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
השקעות בנדל"ן בסך של כ- 318 מיליון ש"ח (לעומת 174 מיליון ש"ח שנה קודמת), החזר מקדמה בגין עסקת מכר נדל"ן שבוטלה בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח (שנה קודמת ביטול עסקת מכר מניות מחזיקי אשדוד שבוטלה בסך של 37.5 מיליון ש"ח). שנה קודמת מתן הלוואות לחברה שאוחדה - סטאר ארי אילת בסך של כ- 145 מיליון ש"ח.	(329,277)	(339,295)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
הגידול נובע מהגדלת אגרות חוב (סדרה א) 132 מיליון ש"ח והנפקת מניות בסך של כ- 123 מיליון ש"ח (שנה קודמת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב) והגדלת אגרות החוב (סדרה א) בסך כולל של כ- 195 מיליון ש"ח) ומהלוואה לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 190 מיליון ש"ח (שנה קודמת כ- 226 מיליון ש"ח).	377,795	361,888	תזרים מזומנים מפעילות מימון
	98,065	89,587	גידול (קיטון) ביתרות המזומנים

7.2 מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה העסקית באמצעות מימון חיצוני.

מקורות המימון החיצוני של החברה הינם: (א) הלוואות לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים לרבות חלויות שוטפות של הלוואות, אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 613 מיליון ש"ח; (ב) הלוואות שעיקרן לזמן ארוך מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 25 מיליון ש"ח; (ג) הנפקת אגרות חוב (סדרה א) אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ- 756 מיליון ש"ח ואגרות חוב (סדרה ב) אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ- 145 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות איגרות החוב שבמחזור, לרבות תנאיהן ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

בנוסף, היקף האשראי מספקים ונותני שירותים הסתכם ביום 31 לדצמבר 2025 לסך של 8.3 מיליון ש"ח.

7.3 גרעון בהון החוזר ויכולת החברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בדוחותיה הכספיים המאוחדים בסך של כ- 421 מיליון ש"ח.

ההון החוזר השלילי נובע בעיקר מאשראי לזמן קצר בחברה כדלקמן: (1) הלוואה לזמן קצר בגין סטאר ארי אילת בסך של כ- 334 מיליון ש"ח. בכוונת החברה ליטול הלוואה לזמן ארוך ממוסד בנקאי לצורך המשך מימון הקמת הקניון, וכן (2) החברה נטלה הלוואה ממוסד בנקאי בסך 50 מיליון ש"ח לצורך מימון שובר רמ"י בגין הקרקע בתל השומר. בכוונת החברה להמיר הלוואה זאת להלוואת ליווי להקמת הפרויקט.

כמו כן, לחברה התחייבויות לזמן קצר בסך של כ- 15 מיליון ש"ח שהחברה פועלת להמרתה להלוואה לזמן ארוך כנגד שעבוד הנכס. בנוסף, התחייבות לזמן קצר בסך 25 מיליון ש"ח כנגד נכס שבגינו נחתם הסכם מכר, בהתאם להסכם המכר החברה תפרע הלוואה זאת כנגד תמורת המכירה.

החברה מפיקה תזרים חיובי מפעילות שוטפת של כ- 50 מיליון ש"ח בשנה.

אגרות החוב (סדרה א) של החברה בסך 755,767 אלפי ש"ח עומדות לפירעון בחודש אפריל 2027. החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב בתנאים דומים לאור איתנותה הפיננסית וכי תעמוד בכל התחייבויותיה

לאור האמור לעיל ולאחר שהונחה דעתנו לגבי המקורות לפירעון ההתחייבויות כאמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

FFO 7.4

להלן נתונים עיקריים אודות FFO (Funds From Operations) לשנים 2023 עד 2025 עבור החברה (באלפי ש"ח):

שנת FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	שנת FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	שנת FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	סעיף
33,290	117,770	152,092	רווח (הפסד) לשנה התאמות:
391	399	432	פחת והפחתות
(6,549)	(*) (45,662)	(163,975)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	8,869	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
6,210	(3,082)	13,833	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
(7,232)	(33,375)	(31,623)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
5,959	(448)	24,785	השפעת המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
32,069	44,471	(4,456)	FFO לפי גישת הרשות
597	37	1,715	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
32,666	44,508	(2,741)	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
13,269	(*) 5,634	52,369	הוצאות (הכנסות) מימון שאינן במזומן (הפרשי הצמדה)
45,935	50,142	49,628	FFO לפי גישת הנהלה

(*) יישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית.

FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות הרשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

7.5 צירוף דוחות חברה כלולה

לדוחות הכספיים של החברה יצורפו דוחות לימסול מול המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%, כחברה כלולה בהתאם לתקנה 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010.

להלן פרטים אודות הערכת שווי מהותית שקיבלה החברה ביחס לקניון My Mall בעיר לימסול שבקפריסין בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות:

עיתוי ההערכה	שווי הנכס סמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	שווי הנכס על פי הערכת השווי לתאריך תקופת הדיווח (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי בהתאם למודל ההערכה
31.12.2025	469,449	571,874 (*)	George Gkolas - Cushman & Wakefield Proprius	DCF	שיעור היוון 9.25% / 7.5%

(*) לפי שער חליפין שקל/אירו ליום 31.12.25.

ב. היבטי ממשל תאגידי

1. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה נקבע לאחד (ובכלל זה דירקטורים חיצוניים שהינם בעלי מומחיות כאמור), וזאת בהתחשב בחובותיו ותפקידיו של הדירקטוריון על פי הדין ובכלל זה אחריותו לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם, באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור תחומי הפעילות, סדר הגודל והמורכבות של החברה, וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטלות הדיווח.

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים - חשבונאיים ודוחות כספיים, נכון למועד הדוח, חברי הדירקטוריון של החברה אשר הדירקטוריון רואה בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם: חיה קינד, שלומי וקנין, דורון כוכבי וערן גורן. לפרטים אודות דירקטורים אלו, ניסיונם והשכלתם ראו תקנה 26 לחלק ד'.

2. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, מעבר לדירקטורים החיצוניים של החברה, החברה סיווגה את מר דרור נגל כדירקטור בלתי תלוי בהתאם לסעיף 249ב' לחוק החברות.

3. גילוי על המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: מר יוסי גינוסר.

תאריך המינוי ותחילת הכהונה: 07.10.2002.

למיטב ידיעת הנהלת החברה, לפי הצהרתו של המבקר הפנימי, המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

למיטב ידיעת הנהלת החברה, לפי הצהרתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי (לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל) אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד המבוקר או של גוף קשור אליו.

למיטב ידיעת הנהלת החברה, לפי הצהרתו של המבקר הפנימי, למבקר הפנימי (לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל) לא היו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד המבוקר או עם גוף קשור אליו.

המבקר הפנימי (לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל) אינו ממלא תפקיד בתאגיד פרט לתפקידו כמבקר פנימי.

דרך המינוי: המינוי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון לתפקיד ביום 7 באוקטובר 2002. המבקר הפנימי רואיין על ידי הנהלת החברה ונמצא על ידה מתאים לתפקידו עקב ניסיונו רב השנים בתפקידים דומים בחברות ובתאגידי גדולים ומסועפים. בנוסף, לאור פעילותו הרב לאומית של התאגיד, ראתה הנהלתו יתרון להיות המבקר הפנימי שותף מנהל של תחום הבקרה הפנימית בפירמה פאהן קנה ניהול בקרה GRANT THORNTON ISRAEL, החברה ברשת רואי החשבון הבינלאומית GRANT THORNTON INTERNATIONAL. לרשת פריסה בינלאומית המאפשרת ביצוע ביקורת פנימית בחברות הבנות של החברה אשר פרושות גיאוגרפית.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד: יו"ר הדירקטוריון.

תכנית העבודה: תכנית העבודה של המבקר הינה שנתית. נושאי הביקורת השנתיים נקבעים תוך התבססות על סקר הסיכונים שנעשה בחברה ועל דירוג מספר נושאים אשר עולים בדיון עם הנהלת החברה והגדרת חשיבותם. ועדת הביקורת של החברה מחליטה על תכנית עבודת המבקר.

השיקולים על פיהם נקבעה תכנית הביקורת כוללים, בין היתר, התייחסות לתחומי הפעילות השונים של החברה וגורמי הסיכון הרלבנטיים וכן נלקחים בחשבון תדירות הביקורת שבוצעה בפועל עד כה בתחומים השונים.

יצוין כי חרף קביעת תכנית העבודה כאמור, בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מהתוכנית המקורית, כל זאת בכפוף לאישור וועדת הביקורת.

החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר הם כדלהלן: ניהול מערך הביקורת הפנימית בתאגיד ובגופים המסונפים לו, דיווח להנהלת החברה ולוועדת הביקורת, באשר לממצאי הביקורת שעלו במסגרת בדיקותיו. סמכויותיו הן לבדוק כל דבר במסגרת הנושאים שהוגדרו בתוכנית עבודתו. למבקר גישה בלתי מוגבלת לרשומות ונכסי החברה. נושאי הביקורת נקבעים על פי המלצת המבקר והנהלת החברה ובהחלטת ועדת הביקורת.

ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים: בשנת 2025 נערכה ביקורת בחו"ל או ביקורת של תאגיד מוחזק.

היקף הביקורת השנתי: היקף העסקה של המבקר הפנימי ו/או הגורמים הפועלים מטעמו הסתכם במהלך שנת 2025 בכ- 1,030 שעות עבודה.

עריכת הביקורת – תקנים מקצועיים: תקני הביקורת לפיהן פועל המבקר הינם תקני ביקורת פנימית מקובלים ובינלאומיים, המפורסמים מעת לעת על ידי לשכת המבקרים הבינלאומית IIA. דירקטוריון החברה קיבל את הצהרת המבקר הפנימי כי הוא עומד בתקנים המקצועיים הנ"ל.

גישה למידע: לא הוגבלה גישת המבקר הפנימי לחומרים ומסמכים הרלוונטיים לפעילותו. הנהלת התאגיד הנחתה את העובדים לאפשר למבקר הפנימי גישה לכל נכס או מסמך לרבות מסמכים הקשורים לפעילות תאגידים מוחזקים ופעילות מחוץ לישראל.

דין וחשבון המבקר הפנימי: כל פרויקט ביקורת מסוכם באמצעות דין וחשבון בכתב, בו מפרט המבקר הפנימי ממצאי ביקורת, ליקויים שנמצאו על ידו, המלצות לתיקון הליקויים, ותגובות הגורמים המבוקרים.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי: להערכת חברי הדירקטוריון פעילות המבקר הפנימי סבירה בנסיבות העניין ויש בה בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.

תגמול: תגמול המבקר הפנימי הינו באמצעות תשלום שכר טרחה, בהתאם לתקציב השעות שנקבע עמו לבדיקת נושאי הביקורת השונים, בכפוף לתעריף שעתי מוסכם, לצורך בדיקת הנושאים השונים שבתוכנית עבודתו. תמורת עבודתו של המבקר הפנימי בתקופת הדוח, נקבעה לסך של 227 אלף ש"ח, תגמול אשר לדעת דירקטוריון החברה, הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה. יצוין, כי המבקר אינו מתוגמל באמצעות קבלת ניירות ערך של התאגיד או של גוף אחר הקשור אליו.

4. גילוי על רואי החשבון של המבקרים

להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה והחברות המאוחדות המהותיות שלה לשנים 2024 ו- 2025:

2024	2025	שירותים	חברה
653	671	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (אלפי ש"ח)	ארי נדלין (ארנה) השקעות בע"מ ¹

הגורם המאשר את שכר הטרחה של המבקר הינו דירקטוריון החברה אשר הוסמך לכך על ידי האספה הכללית.
שכר הטרחה נקבע על בסיס היקף העבודה הנדרשת וניסיון העבר.

¹ כולל מאקפל תעשיות בע"מ.

ג. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות ו/או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת החברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, המבוסס על ניסיון העבר שלה בהתחשב בגורמים הייחודיים לנסיבות של כל מקרה, וככל שרלבנטי, גם תוך הסתמכות על מומחים חיצוניים, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. משכך, התוצאות

בפועל, עת מתבררים באופן סופי תוצאותיו של אירוע הדורש קביעת אומדנים והערכות, עשויות להיות שונות, לעיתים אף באופן מהותי, מאומדנים והערכות אלו עת הם נקבעים לראשונה ומתעדכנים על פני הזמן.

בדבר האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית, ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

**משה קראדי, יו"ר
הדירקטוריון**

**ניר לחיאני,
סמנכ"ל כספים
ומשנה למנכ"ל**

צחי אבו, מנכ"ל

תאריך: 17 במרץ 2026

נספח א' – גילוי ייעודי למחזיקי איגרות החוב – פרטים אודות תעודות התחייבות שהנפיקה החברה

שם הסדרה	סדרה א
מועד הנפקה ראשוני	מאי 2022
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	715,721,980 ²
שווי נקוב ליום 31.12.2025 (ש"ח)	671,675,567
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	781,882,077
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	3,376,768
השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	755,766,889
שווי שוק ליום 31.12.2025 (ש"ח)	773,452,669
סוג הריבית	קבועה - 1.9%
מועדי תשלום קרן	1 באפריל של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל)
מועדי תשלום ריבית	1 באפריל של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל) וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2026 (כולל)
הצמדה	אגרות החוב (סדרה א') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן על בסיס מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באפריל, 2022 בגין חודש מרץ 2022, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי מדד התשלום גבוה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלומי הקרן ו/או הריבית, כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר, כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. יובהר כי שיטת ההצמדה כאמור אינה ניתנת לשינוי.
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	-
דירוג למועד הדוח	-
דירוג במועד ההנפקה	-
דירוג במועד פרסום הדוח	-
פדיון מוקדם	לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם כמפורט בסעיף 7 לשרט הנאמנות (סדרה א') של החברה מיום 15.5.2022 (אסמכתא: 2022-01-047604).
פרטי הקשר של הנאמן: שם הנאמן האחראי מטעם הנאמן כתובת פרטי התקשרות	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ עו"ד מיכל אבטליון רח' יד חרוצים 14 תל אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222 דוא"ל: michal@rpn.co.il
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח בתום תקופת הדוח ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ³	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה כי עד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה לא תיצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת.

² כולל אגרות חוב (סדרה א') שהונפקו במסגרת הרחבה שביצעה החברה.

³ נכון למועד דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') וכן לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

שם הסדרה	סדרה ב
מועד הנפקה ראשוני	אוקטובר 2024
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	145,745,000
שווי נקוב ליום 31.12.2025 (ש"ח)	145,745,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	149,048,911
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	2,151,078
השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	144,983,821
שווי שוק ליום 31.12.2025 (ש"ח)	148,368,410
סוג הריבית	קבועה - 3.5%
מועדי תשלום קרן	31 ביולי של כל אחת מהשנים 2028 עד 2029 (כולל)
מועדי תשלום ריבית	31 בינואר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל)
הצמדה	אגרות החוב (סדרה ב') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן על בסיס מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בספטמבר, 2024 בגין חודש אוגוסט 2024, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי מדד התשלום גבוה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלומי הקרן ו/או הריבית, כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר, כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. יובהר כי שיטת ההצמדה כאמור אינה ניתנת לשינוי.
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	-
דירוג למועד הדוח	-
דירוג במועד ההנפקה	-
דירוג במועד פרסום הדוח	-
פדיון מוקדם	לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם כמפורט בסעיף 7 לשרט הנאמנות (סדרה ב') של החברה מיום 30.9.2024 (אסמכתא: 2024-01-608581).
פרטי הקשר של הנאמן: שם הנאמן האחראי מטעם הנאמן כתובת פרטי התקשרות	רזניק פז נבו נאמניות בע"מ עו"ד מיכל אבטליון רח' יד חרוצים 14 תל אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222 דוא"ל: michal@rpn.co.il
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח בתום תקופת הדוח ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ⁴	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה כי עד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה לא תיצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וחכיותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת.

לפרטים אודות הבטוחות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א) של החברה, ראו ביאור 14(ה) לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

⁴ נכון למועד דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב) וכן לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב) לפירעון מיידי.



ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

ע מ ד

2-6	דוחות רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9-10	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
11-13	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
14-16	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-65	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
66	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת החברות המוחזקות ליום 31 בדצמבר 2025

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-131,069 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיה לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לסך של כ-41,579 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, 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 של החברה שלה ליום 31 בדצמבר 2025 התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות 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 בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובישיות 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, לדיקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 399 4455 (73) +972 פקס: 637 4455 (73) +972 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) +972 פקס: 637 1628 (2) +972 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) +972 פקס: 867 2528 (2) +972 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) +972 פקס: 537 4173 (2) +972 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

להלן ענייני המפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025:

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה:

כאמור בביאורים 2'ב, 9 ו-11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה (המניבים ובהקמה) של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של 2,441,352 אלפי ש"ח, ואילו של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסתכם לסך של 534,289 אלפי ש"ח (חלק החברה). בשנת 2025 נזקפה עליה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של 163,975 אלפי ש"ח, וכן נרשמה עלייה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 51,968 אלפי ש"ח (חלק החברה).

מפורט בביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אשר עיקרן נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור ההיוון הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים, עסקאות ההשוואה ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלבנטי, משך הקמת הפרויקט, מחירי מכירה צפויים, גובה דמי השכירות הצפויים, העלות הנדרשת להשלמת ההקמה עד לתפעולו השוטף וכן שיעור ההיוון, פרמיית הסיכון של הפרויקט וניכוי רווח יזמי.

הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 23.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי ההיוון ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נוהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי ההיוון שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי ההיוון, NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע, עלות הנדרשת להשלמת ההקמה וגישת השמאות שנקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי ההיוון; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.

3

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 399 4455 (73) +972 פקס: 637 4455 (73) +972 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) +972 פקס: 637 1628 (2) +972 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) +972 פקס: 867 2528 (2) +972 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) +972 פקס: 537 4173 (2) +972 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

חובות של הדירקטוריון והנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

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

בביקורת המבוצעת, 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 ניהול 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 בדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- 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.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 399 4455 (73) 972+ פקס: 637 4455 (73) 972+ info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) 972+ פקס: 637 1628 (2) 972+ info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) 972+ פקס: 867 2528 (2) 972+ info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) 972+ פקס: 537 4173 (2) 972+ info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

- 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.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו מיום 17 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא דורון גבור.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 17 במרץ, 2026

5

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

**משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

**משרד רעננה - מתחם
אינפינטי**
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על נדל"ן להשקעה; (3) בקרות על הכנסות משכירות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, והדוח שלנו מיום 17 במרץ 2026 כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 17 במרץ, 2026.

6

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 972 (2) 501 8888 פקס: 972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 972 (4) 860 7333 פקס: 972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 972 (8) 637 5676 פקס: 972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 972 (73) 399 4455 פקס: 972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם

מילנייה

שדרות ראשונים 23

ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי

הפנינה 8,

רעננה

משרד בית שמש

יגאל אלון 1

בית שמש, 9906201

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
127,234	216,821	5
348	205	6
7,500	7,157	7
17,589	36,099	א8
-	4,568	
-	37,923	ב9(4)
<u>152,671</u>	<u>302,773</u>	
6,246	7,536	6
1,980,656	2,441,352	9
45,000	89,099	9
-	23,250	10
237,872	268,563	ב11
12,106	46,813	ב8
2,197	2,548	10
<u>2,284,077</u>	<u>2,879,161</u>	
<u>2,436,748</u>	<u>3,181,934</u>	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות ומזומן מוגבל לשימוש
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכס פיננסי מוצג בשווי הוגן
נכס מוחזק למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

פקדונות ומזומן מוגבל בשימוש
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
מקדמות בגין רכוש קבוע
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
371,944	546,647	15	אשראי מתאגידים בנקאיים, וחלויות שוטפות של אגרות חוב
8,744	8,254	13	ספקים ונותני שירותים
1,136	2,779	21	התחייבויות מס שוטפות
36,243	165,892	14	זכאים ויתרות זכות
418,067	723,572		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
92,763	91,366	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים
28,168	24,638	ג15	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
747,806	876,098	ה,ד15	אגרות חוב, נטו
180,978	205,763	21	התחייבות בגין מסים נדחים
49,795	81,282	א11(4)	התחייבות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,225	2,256	16	התחייבויות אחרות
1,101,735	1,281,403		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,519,802	2,004,975		סה"כ התחייבויות
		18	הון
942,867	1,199,213		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(25,921)	(22,254)		זכויות שאינן מקנות שליטה
916,946	1,176,959		סה"כ הון
2,436,748	3,181,934		סה"כ התחייבויות והון

17 במרץ, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים:

ניר לחיאני - סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	צחי אבו מנכ"ל	משה קראדי יו"ר הדירקטוריון
---	------------------	-------------------------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
101,334	108,777	112,956	ד9	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה עלות השכרת הנכסים ותפעולם
(26,488)	(27,756)	(30,033)	א19	
74,846	81,021	82,923		רווח גולמי
6,549	(*)45,662	163,975	9	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות פרסום ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(2,427)	(2,677)	(2,797)		
(8,904)	(11,502)	(14,585)	ב19	
12,743	41,759	41,322	11	
(980)	(9,178)	(1,550)	ד19	
81,827	145,085	269,288		רווח מפעולות רגילות
11,775	26,509	8,864	ג19	הכנסות מימון הוצאות מימון
(42,488)	(*) (52,239)	(84,508)	ג19	
(30,713)	(25,730)	(75,644)		עלויות מימון, נטו
51,114	119,355	193,644		רווח לפני מסים על ההכנסה
(17,824)	(1,585)	(41,552)	21	מסים על ההכנסה
33,290	117,770	152,092		רווח לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממש : הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
3,961	(5,939)	(2,862)		
3,961	(5,939)	(2,862)		רווח כולל אחר לשנה
37,251	111,831	149,230		סה"כ רווח כולל לשנה

(*) יישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
33,887	117,807	148,425	
(597)	(37)	3,667	
<u>33,290</u>	<u>117,770</u>	<u>152,092</u>	
			רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:
			בעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
			סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:
			בעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח למניה:
			פעילות נמשכת מיוחסת לבעלי מניות של החברה:
0.107	0.368	0.456	20
			רווח בסיסי למניה (בש"ח)
<u>0.107</u>	<u>0.368</u>	<u>0.455</u>	20
			רווח מדולל למניה (בש"ח)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה ועבין	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
53,963	1,433,826	-	6,104	37,948	-	3,776	1,306	(594,056)	942,867	(25,921)	916,946
-	-	-	-	-	-	-	-	148,425	148,425	3,667	152,092
-	-	-	-	-	-	(2,862)	-	-	(2,862)	-	(2,862)
-	-	-	-	-	-	(2,862)	-	148,425	145,563	3,667	149,230
-	-	-	-	-	-	-	-	(12,515)	(12,515)	-	(12,515)
-	-	-	-	-	1,141	-	-	-	1,141	-	1,141
-	-	(904)	-	-	-	-	-	-	(904)	-	(904)
37,502	84,655	904	-	-	-	-	-	-	123,061	-	123,061
37,502	84,655	-	-	-	1,141	-	-	(12,515)	110,783	-	110,783
91,465	1,518,481	-	6,104	37,948	1,141	914	1,306	(458,146)	1,199,213	(22,254)	1,176,959

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בשנת הדוח:
רווח לשנה
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד
תשלום מבוסס מניות
רכישת עצמית של מניות (*)
הנפקת מניות

סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) ראה ביאור 18.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

ס"ה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה וענין אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
793,793	(25,884)	819,677	(700,358)	1,306	13,182	37,948	-	(9,101)	1,426,983	49,717	יתרה ליום 1 בינואר 2024
117,770	(37)	117,807	117,807	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בשנת הדוח:
(5,939)	-	(5,939)	-	-	(5,939)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
111,831	(37)	111,868	117,807	-	(5,939)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
											סה"כ רווח כולל לשנה
(11,505)	-	(11,505)	(11,505)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד
(3,467)	-	(3,467)	-	-	(3,467)	-	-	-	-	-	מימוש קרן הון
10,369	-	10,369	-	-	-	-	-	-	6,123	4,246	הנפקת מניות
6,104	-	6,104	-	-	-	-	6,104	-	-	-	הנפקת אופציות למניות
10,927	-	10,927	-	-	-	-	-	10,351	576	- (*)	הנפקת מניות רדומות
13,325	-	13,325	-	-	-	-	-	13,181	144	-	הנפקת מניות רדומות
(14,431)	-	(14,431)	-	-	-	-	-	(14,431)	-	- (*)	רכישת עצמית של מניות
11,322	-	11,322	(11,505)	-	(3,467)	-	6,104	9,101	6,843	4,246	סה"כ
916,946	(25,921)	942,867	(594,056)	1,306	3,776	37,948	6,104	-	1,433,826	53,963	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) ראה ביאור 18.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה וענין אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
765,643	(24,921)	790,564	(734,245)	1,306	8,855	37,948	7,855	-	1,419,128	49,717	יתרה ליום 1 בינואר 2023
33,290	(597)	33,887	33,887	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בשנת הדוח:
3,961	(366)	4,327	-	-	4,327	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
37,251	(963)	38,214	33,887	-	4,327	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
(9,101)	-	(9,101)	-	-	-	-	-	(9,101)	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	-	-	-	-	(7,855)	-	7,855	-	רכישת עצמית של מניות
(9,101)	-	(9,101)	-	-	-	-	(7,855)	(9,101)	7,855	-	פקיעת אופציות סידרה 2
793,793	(25,884)	819,677	(700,358)	1,306	13,182	37,948	-	(9,101)	1,426,983	49,717	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,290	117,770	152,092
12,660	(68,216)	(85,098)
<u>45,950</u>	<u>49,554</u>	<u>66,994</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(155)	(186)	(238)	רכישת רכוש קבוע
(59,538)	(129,313)	(242,703)	השקעות בנדל"ן להשקעה (ראה נספח ד')
11,577	(265)	(902)	שינוי בפקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש
1,372	30,356	10,802	השקעה או החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,845	12,314	-	תקבול מהלוואה שניתנה לאחרים
(45,455)	(45,000)	(51,932)	מקדמות על חשבון עסקאות רכישת נכסים וחברות
-	-	(34,232)	חייבים לזמן ארוך
5,035	1,615	2,404	ריבית שהתקבלה
-	(43,875)	-	החזר מקדמה בגין ביטול מכירת מניות חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
-	-	(5,335)	השבת מקדמה בגין עסקת מכירת נדל"ן להשקעה שבוטלה
-	-	(4,000)	השקעה בנכס פיננסי מוצג בשווי הוגן
-	8,997	10,091	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 9ב(4))
-	-	(23,250)	מקדמה על חשבון רכוש קבוע
-	(144,868)	-	מתן הלוואה לחברה שאוחדה לראשונה (ראה ביאור 11א(4))
-	(19,052)	-	צירוף עסקים בחברה שאוחדה לראשונה (ראה נספח ג)
<u>(67,318)</u>	<u>(329,277)</u>	<u>(339,295)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

(146)	(165)	(190)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	(11,505)	(12,515)	חלוקת דיבידנד
(25,120)	(4,478)	(4,626)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
23,000	226,176	189,786	הלוואת לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	20,000	(20,000)	הנפקת (פרעון) נע"מ לזמן קצר
(9,101)	(14,431)	(904)	רכישה עצמית של מניות
(8,713)	(19,556)	(20,272)	פירעון אגרות חוב
(267)	(11)	(230)	שינוי בפקדונות משוכרים, נטו
-	19,429	123,061	הנפקת מניות ואופציות, נטו
-	195,260	132,471	הנפקת אגרות חוב
-	(1,486)	-	החזר הלוואה לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(17,446)	(31,438)	(24,693)	ריבית ששולמה
<u>(37,793)</u>	<u>377,795</u>	<u>361,888</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח

7	(7)	-
<u>(59,154)</u>	<u>98,065</u>	<u>89,587</u>
<u>88,323</u>	<u>29,169</u>	<u>127,234</u>
<u>29,169</u>	<u>127,234</u>	<u>216,821</u>

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
(6,549)	*(45,662)	(163,975)	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(12,743)	(41,759)	(41,322)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
392	399	432	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני פחת
-	-	1,142	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
-	(152)	-	הכנסות אחרות
30,713	(*) 25,730	75,644	עלויות מימון, נטו
17,824	1,585	41,552	מסים על ההכנסה, נטו
<u>29,637</u>	<u>(59,859)</u>	<u>(86,527)</u>	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
11,223	(596)	(11,720)	עליה (ירידה) בלקוחות, חייבים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך
(8,916)	112	20,168	עליה (ירידה) בספקים, זכאים והתחייבויות אחרות לזמן קצר וארוך
<u>2,307</u>	<u>(484)</u>	<u>8,448</u>	
<u>(19,284)</u>	<u>(7,873)</u>	<u>(7,019)</u>	מס ששולם
<u>12,660</u>	<u>(68,216)</u>	<u>(85,098)</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב' - פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
-	4,899	91,940	א. השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים
243	-	545	ב. נכס בחכירה מימונית
-	21,296	-	ג. הנפקת מניות כחלק מתמורה בצירוף עסקים
-	-	10,485	ד. זכאים

(*) יישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

נספח ג' - זרימת מזומנים, נטו ברכישת צירוף עסקים (ראה ביאור א11):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	4,305	-	לקוחות וחייבים אחרים
-	345,264	-	נדל"ן להשקעה
-	(15,384)	-	הלוואות לזמן קצר
-	(4,383)	-	ספקים
-	(315)	-	זכאים אחרים
-	(44,252)	-	התחייבויות בגין מסים נדחים
-	(66,519)	-	אופציית מכר לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(33,348)	-	מקדמות על חשבון השקעה בחברה ששולמו בשנת 2023
-	(21,296)	-	הנפקת מניות כחלק מתמורה בצירוף עסקים
-	(144,868)	-	הלוואה לחברה שהפכה למאוחדת
-	(152)	-	הכנסות אחרות
-	19,052	-	

נספח ד' – היוון עלויות אשראי:

השקעות בנדל"ן להשקעה מוצגות כולל עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים בסך של 23,381 אלפי ש"ח ו-10,783 אלפי ש"ח לשנים 2024 ו-2025 בהתאמה.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת:

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה עוסקת, באופן ישיר ובאמצעות חברות מוחזקות, בענף הנדל"ן ומתרכזת בעיקר בהשכרה וניהול של נכסים מניבים.

נכון למועד הדוח אחזקותיו של צחי אבו (באמצעות "אבו") הינם 187,779,868 ש"ח ע.ג. המהוות 51.7% מהון המניות.

ב. לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש.

בעקבות המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק.

להערכת החברה, ככל שהמלחמה תימשך ו/או תסלים, עלולה להיות לכך השפעה על חלק מלקוחותיה ולהביא לירידה בהכנסות החברה שלא ניתן להעריך בשלב זה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3. כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

שינוי יזום של מדיניות חשבונאית:

החל מיום 30 ביוני 2025 החברה מיישמת מדיניות חשבונאית לפיה עלויות אשראי מהוונות לנכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה) הנמדדים לפי שווי הוגן. עד לתום שנת 2024, המדיניות החשבונאית הייתה לא להוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן, אלא לזקוף אותן כהוצאות מימון בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר.

החברה בחנה את המדיניות החשבונאית לאור הגידול בהיקף נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה. להערכת ההנהלה, יהיה נאות יותר להוון עלויות אשראי לנכס כשיר של נדל"ן להשקעה בהקמה ולהתייחס לעלויות האשראי כחלק בלתי נפרד מתשומות ההקמה של הנכס, כך שתשקפנה את כלל העלויות הכרוכות בהקמת הנכס. להערכת הנהלת החברה, מדיניות חשבונאית זו הינה המקובלת יותר בקרב החברות הנסחרות בישראל, שיש להן פעילות של הקמת נכסי נדל"ן להשקעה ולפיכך, יביא לכך שהדוחות הכספיים של החברה יספקו מידע השוואתי מהימן ורלוונטי יותר, לגבי השפעות של העסקאות של הקמת הנדל"ן להשקעה על תוצאות פעולותיה ומשפרת את ההשוואתיות של הדוחות הכספיים לדוחות של חברות המחזיקות נדל"ן להשקעה בהקמה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards): (המשך)

החברה התאימה את מספרי ההשוואה בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר בדרך של התאמה למפרע על מנת לשקף את השינוי, כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
כמדווח	השפעת ההצגה מחדש אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
בדוחות כספיים אלה			
45,662	(10,783)	56,445	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(52,239)	10,783	(63,022)	הוצאות מימון

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום ביום 17 במרץ 2026 על ידי דירקטוריון החברה.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, הינה 12 חודשים.

ג. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. שליטה מתקיימת במקום שהחברה חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. החברה מחזיקה בחברה מוחזקת שלחברה זכות הכרעה בהחלטות מיוחדות. כמו כן במקרה של מבוית סתום בהצבעה ליו"ר הדירקטוריון שממונה ע"י החברה קיימת זכות הכרעה. ראה ביאור 11.

ד. השקעות בעסקאות משותפות:

על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בעסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה העסקה המשותפת.

נכון למועד הדוחות החברה מטפלת בשיטת השווי המאזני באחזקותיה בחברות לימסול מול ומחזיקי אשדוד.

ה. מטבע פעילות ומטבע דיווח:

(1) מטבע פעילות ומטבע הצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות").

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע פעילות ומטבע דיווח: (המשך)

(2) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח:

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות. הפרשי התרגום מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ". הפרשי שער אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת איבוד שליטה בפעילות החוץ. מימוש קרן מהפרשי תרגום- החברה מממשת את קרן להפרשי תרגום בעת פירוק של מניות החברה בגינה נרשמה הקרן.

(3) להלן פרטים לגבי מדד המחירים לצרכן (בסיס 2006) ושער החליפין של הדולר מול הש"ח ולגבי השינויים שחלו בהם:

שנה:	מדד המחירים לצרכן לחודש דצמבר				דולר ארה"ב		אירו	
	שינוי בשנה		שינוי בשנה		שינוי בשנה		שינוי בשנה	
	בגין	ידוע	בגין	ידוע	בש"ח (*)	בש"ח	בש"ח	בש"ח
2025	141.26	141.26	2.64	2.36	3.19	3.745	(1.33)	(12.53)
2024	137.62	138.00	3.24%	3.43%	3.647	3.796	(5.38)	0.55
2023	133.30	133.43	2.96%	3.3%	3.627	4.012	6.90	3.06

(*) ליום 31 בדצמבר.

ו. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח על הרווח הכולל והדוח על תזרימי המזומנים:

- (1)** הוצאות הקבוצה בדוח על הרווח הכולל מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות ביישות.
- (2)** דוח על תזרימי המזומנים - ריבית שהתקבלה מסווגת בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת פעילות השקעה; ריבית ששולמה מסווגת בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת פעילות מימון; תזרימי המזומנים הנובעים ממסים על ההכנסה ומסים עקיפים מסווגים במסגרת פעילות שוטפת אלא אם כן ניתן לזהותם ספציפית עם פעילות השקעה או פעילות מימון. תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים מסווגים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים.

ז. מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים המוחזקים לתשלומי אג"ח:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מידי, פקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פרעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים. החברה מסווגת יתרות כספיות שהופקדו לפני תום תקופת הדיווח בחשבון הבנק של החברה לרישומים לצורך פירעון של קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב שמועד פרעונם חל בסמוך לאחר מועד הדוחות הכספיים במסגרת סעיף "מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים לתשלום אג"ח".

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. בחינת רכישת עסק או קבוצת נכסים והתחייבויות:

הקבוצה רוכשת חברות בנות המחזיקות בנדל"ן. במועד הרכישה, הקבוצה בוחנת האם העסקה מייצגת רכישה של עסק או רכישת נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות. הקבוצה מתייחסת לרכישה כצירוף עסקים כאשר נרכשת מערכת משולבת של פעילויות ונכסים, או לפחות תשומה ותהליך ממשי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליצור תפוקה. הקבוצה שוקלת במסגרת הרכישה את היקף התהליכים המהותיים ובפרט, היקף השירותים הניתנים על ידי החברה הבת (כגון כוח עבודה מיומן, ניהול הדיירים, ניהול ופיקוח על כל התהליכים התפעוליים וכו').

עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים למעט אם מבחן הריכוזיות מתקיים והחברה בחרה ליישמו. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות, בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין במועד הרכישה. החברה יכולה לבחור להפעיל את מבחן הריכוזיות על מנת לקבוע האם הרכישה מהווה צירוף עסקים או לא. על פי מבחן זה, אם עיקר (substantially all) השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מיוחס לנכס מזוהה יחיד או לקבוצה של נכסים מזוהים דומים הרי שהרכישה לא תטופל כצירוף עסקים. אם המבחן לא מתקיים (או שהחברה בחרה שלא ליישם אותו) - תיערך הבחינה הרגילה האם מדובר בעסק כמפורט לעיל.

ט. אופציית מכר לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה:

אופציית מכר אשר מוענקת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות בקבוצה, באופן אשר בעלי זכויות אלו יכולים לחייב את הקבוצה לרכוש את מניותיהם, מטופלות ומוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כאילו מומשו על ידי בעלי הזכויות. בהתאם לכך, מכירה הקבוצה בהתחייבות בדוח על המצב הכספי בגובה הפידיון הצפוי בעת מימוש האופציית. כמו כן, הקבוצה אינה מכירה בזכויות שאינן מקנות שליטה נושאות האופציה, ועל כן מכירה בחלק הרווחים של אותן חברות בנות המשויך לאותן מניות כרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה האם. דיבדנדים המשולמים בגין אותן מניות לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, מוכרים כהוצאות מיומן על ידי הקבוצה.

י. מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינן תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור את הנכס).

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסייגים.

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מכשירים פיננסיים: (המשך)

התחייבויות פיננסיות שהונפקו על-ידי הקבוצה:

לקבוצה התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת. ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך:

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים. התמורה מיוחסת תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ולהתחייבויות פיננסיות אחרות, אשר נמדדות בשווי הוגן רק במועד ההכרה הראשונית, ואילו היתרה מיוחסת למכשירים ההוניים. עלויות ההנפקה מוקצות בין כל אחד ממרכיביה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק. עלויות הנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות אחרות מוצגות בניכוי מההתחייבות, ונזקפות לרווח או הפסד בשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות הנפקה שהוקצו למכשירים הוניים מוצגות בניכוי מההון.

כתבי אופציה לרכישת מניות החברה:

תקבולים בגין הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות החברה, המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון בסעיף "תקבולים על חשבון כתבי אופציה".

יא. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס (או קבוצת המימוש) הינו זמין למכירה מיידיית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה מכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר החברה מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בחברה המאוחדת, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

יב. נדל"ן להשקעה:

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו".

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ג. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס ו/או מאחר וקיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צרוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה יעשה בדרך של מכירת הנכס.

י.ד. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית.

(2) הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות משימוש בחשמל:

הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות משימוש בחשמל, נזקפות באופן יחסי על פני תקופת מתן השירות הרלוונטית.

החברה מכירה בהכנסות שירותי ניהול נכסים (תחזוקה, ניקיון וכו') על בסיס ברוטו מאחר והיא פועלת כספק עיקרי בהתייחס לשירותים אלה.

הכנסות ממכירת חשמל מוכרות על בסיס ברוטו מאחר והחברה מבצעת המרה ממתח גבוה למתח נמוך טרם אספקת החשמל לשוכרים.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף שעשויים להשפיע על דוחות החברה בתקופות עתידיות:

• **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.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים 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 וביאורים.
- (3) הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

• **תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים והוספת דרישות גילוי):**

עיקרי התיקונים ל- IFRS 9:

• הוספת אפשרות לגרוע התחייבות פיננסית שסולקה באמצעות העברה במערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק, בהתקיים הקריטריונים הבאים:

(1) לישות אין יכולת מעשית למשוך, לעצור או לבטל את הוראת התשלום;

(2) לישות אין יכולת מעשית לגשת למזומנים שישמשו לסילוק כתוצאה מהוראת התשלום; וכן

(3) סיכון הסליקה הקשור למערכת התשלומים האלקטרונית אינו משמעותי.

ישות שתבחר באפשרות זו נדרשת ליישמה על כל ההתחייבויות המסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

א. תקנים חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף שעשויים להשפיע על דוחות החברה בתקופות עתידיות:
(המשך)

• תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים והוספת דרישות גילוי): (המשך)

- הוספת הנחיות יישום ודוגמאות לצורך הערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי מהווים רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה לצורך סיווג הנכס הפיננסי.
- התיקון מבהיר כי לנכס פיננסי יש מאפיינים של נכס ללא זכות חזרה (Non-Recourse) אם זכותה הסופית של הישות לקבל תזרימי מזומנים מוגבלת חזית לתזרימי מזומנים שנוצרו מנכסים מוגדרים.
- התיקונים מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (Contractually linked instruments) המבדילים אותם מעסקאות אחרות.

עיקרי התיקונים ל- IFRS 7:

- עדכון דרישות הגילוי לגבי השקעות במכשירים הוניים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- הוספת דרישות גילוי לגבי תנאים חוזיים שעשויים לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים של מכשירים פיננסיים בהתרחשות (או אי התרחשות) של אירוע מותנה (לדוגמה, השגת יעדי הפחתת פליטות גזי חממה) שאינו מתייחס ישירות לשינויים בסיכונים ובעלויות של הסכמי הלוואה בסיסיים (כגון ערך הזמן של הכסף או סיכון אשראי).
- התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שכל התיקונים ייושמו בו זמנית או שישומו רק התיקונים הקשורים לסיווג הנכסים הפיננסיים.
- ישות נדרשת ליישם את התיקונים למפרע. הישות לא נדרשת להציג מחדש תקופות קודמות במועד היישום לראשונה אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות ללא שימוש ב"ראיה לאחור" (hindsight).

• שיפורים שנתיים לתקני IFRS חשבונאיים (כרך 11):

- במסגרת תהליך השיפורים השנתיים, פורסמו ביולי 2024 פורסמו מספר תיקונים לתקני IFRS הכוללים:
- תיקוני ניסוח מצומצמים בהיקפם ל- IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים", IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 7 "דוח על תזרימי מזומנים".
- תיקונים ל- IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" המבהירים כי כאשר נקבע כי התחייבות חכירה סולקה (extinguished) בהתאם להוראות IFRS 9, החוכר נדרש ליישם את הוראות סעיף 3.3.3 ל- IFRS 9 כך שהרווח או ההפסד הנובע מהגרועה יוכר ברווח או הפסד. כמו כן, הובהר כי יתרת לקוחות תימדד במועד ההכרה לראשונה בהתאם לסכום שנקבע ביישום IFRS 15 ולא בהתאם למחיר העסקה.
- התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לעובדה זו.
- התיקון ל- IFRS 9 בדבר גריעת התחייבויות חכירה ייושם לגבי התחייבויות חכירה שסולקו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקול דעת חשבונאי קריטי, אומדנים ואי וודאויות עיקריים

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית הנקוטה על ידי הקבוצה, נדרשת הנהלת הקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים והנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים והנחות שבבסיסם, נבחנים בידי הנהלות החברות בקבוצה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופה העתידית.

ב. אומדנים קריטיים:

להלן מידע בדבר אומדן קריטי, שנערך תוך יישום המדיניות החשבונאית והוא בעל השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (ראה ביאורים 9 ו-24) בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת הקבוצה מוצג הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כאמור בביאור 2'ב' מוצגים לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים וקרקעות ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה, שיעורי תחלופת דיירים, מחירי מכירה, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעול. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלבנטי, משך הקמת הפרויקט, מחירי מכירה, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט, ניכוי רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת השווי ההוגן של קרקעות, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, הזכויות ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בערכו של מי מרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם, בין השאר, בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

החברה בוחנת בדוחותיה הרבעוניים את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים העשויים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הנכסים ו/או כאשר חל אירוע מהותי בנכס שהוגדר כנכס מהותי או מהותי מאד בדוחות החברה, בגין אכלוס, שינוי מהותי במחירי השכירות וכד'. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה.

שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של הקבוצה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2024	2025	שנתית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר
		2025
		%
28,261	72,975	
954	352	
98,019	143,494	4.25
127,234	216,821	

במטבע ישראלי
 בדולר ארה"ב
 פקדונות במטבע ישראלי (*)

(*) הפקדונות ברובם נושאים ריבית מבוססת פריים בניכוי מרווח, שכתוצאה ממנו שיעור הריבית הינו 4.25%. בשנת 2024 שיעור הריבית הינו 4.42%.

ביאור 6 - פקדונות ומזומן מוגבל לשימוש

היתרה כוללת פקדונות בנאמנות, פקדונות משועבדים ומזומן מוגבל לשימוש להבטחת התחייבויות שונות של הקבוצה, לרבות כלפי בנקים.

הפקדונות ברובם נושאים ריבית מבוססת פריים בניכוי מרווח, שכתוצאה ממנו שיעור הריבית הינו 3.93%. בשנת 2024 שיעור הריבית הינו 4.42%.

ביאור 7 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,301	7,144
1,286	100
7,587	7,244
(87)	(87)
7,500	7,157

חשבונות פתוחים והכנסות לקבל
 המחאות לגביה

בניכוי - הפרשה להפסד אשראי חזוי

ב. יתרת הלקוחות מורכבת משוכרים. ברוב התקשרויות הקבוצה עם שוכרים נקבע כי תשלומי השכירות משולמים מראש. טרם קבלת שוכר חדש, וככל שנדרש, הקבוצה אומדת את איתנותו הפיננסית של השוכר ובהתאם מגדירה באם להעניק אשראי, מגבלות האשראי וכן הבטחות הנדרשים.

מגבלות האשראי ואיכות הבטחות שניתנו נבחנים אחת לשנה, או לעיתים קרובות יותר, בהתבסס על מידע חדש שנתקבל ועל עמידת הלקוח בתשלומי חובות קודמים.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

א. הרכב חייבים זמן קצר:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,632	29,043
5,366	6,274
591	782
<u>17,589</u>	<u>36,099</u>

מוסדות
הוצאות מראש
אחרים

ב. הרכב הלואות ויתרות חובה לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,106	12,106
-	34,707
<u>12,106</u>	<u>46,813</u>

מקדמות ע"ח רווחים עתידיים
הלואה לשותף

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. ההרכב והתנועה:

סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה (*)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,399,735	112,745	1,286,990
189,995	138,234	51,761
345,264	345,264	-
45,662	(*) (41,232)	86,894
<u>1,980,656</u>	<u>555,011</u>	<u>1,425,645</u>
223,644	190,755	32,889
(37,923)	(37,923)	-
111,000	111,000	-
163,975	98,783	65,192
<u>2,441,352</u>	<u>917,626</u>	<u>1,523,726</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024

תוספות
רכישת נכסים במסגרת צירוף עסקים (ראה ביאור 10 א)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

תוספות
סיווג נכס המיועד למימוש (ראה סעיף 6)
רכישת נכסים
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,000	45,000
-	44,099
<u>45,000</u>	<u>89,099</u>

מקדמות בגין זכויות בסטאר סנטר
מקדמות בגין קרקע להקמת תחנת כוח

(*) יישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2.

(**) נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 24 א.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף:

(1) (המשך)

עוד הוסכם בין הצדדים, כי ככל שתתקבל החלטה של הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית החדשה בתוך חמש שנים ממועד החתימה על ההסכם, יוארך ההסכם בחמש שנים נוספות עד לאישורה הסופי של התוכנית או קבלת החלטה סופית וחלוטה של הועדה המחוזית הדוחה את התוכנית במלואה. ככל שתידחה התוכנית החדשה כאמור באופן סופי, סקטור נדל"ן תשיב לחברה את מלוא הסכומים ששולמו לה על ידי החברה וההסכם יבוטל. במקרה של ביטולו של ההסכם, מובהר כי זכויות הבניה העתידיות תישארה בבעלותה הבלעדית של חברת סגול ב.ר. השקעות (שהינה החברה הנוספת בבעלות מר בן זקן אשר חתומה על ההסכם) שהינה הבעלים של כל זכויות הבניה העתידיות במתחם הסטאר סנטר אשדוד. במקרה בו ישולמו לסקטור נדל"ן סכומים ביתר בשל אישורה החלקי של התוכנית החדשה, מתחייבת סקטור להשיב לחברה את סכום הפרש התמורה ששולם לה על פי הזכויות שאושרו בפועל במסגרת התוכנית החדשה.

ביום 13 בנובמבר 2024 חתמה החברה עם החברות הפרטיות בשליטתו של מר ג'קי בן זקן תוספת להסכם לפיה תמורת החישוב לעניין המקדמות על חשבון התמורה תחושב לפי 150,000 מ"ר, לאחר אישור התוכנית החדשה למקרקעין תשולם מלוא התמורה במכפלת היקף הזכויות בפועל בניכוי המקדמות ששולמו. כמו כן נקבע בתוספת להסכם פיצול התמורה לחברות הפרטיות של מר ג'קי בן זקן כך שבגין זכויות הבניה תהיה זכאית חברת סגול ל-80% מהתמורה ובגין הניהול והייעוץ לקידום התב"ע תהיה זכאית חברת סקטור ל-20% מהתמורה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 שילמה החברה לחברות כ-45 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שמוצגים במקדמות בגין נדל"ן להשקעה.

(2) חברה מאוחדת אס.אל.אס. מפרשים בע"מ הינה בעלת הזכויות בשיעור של 100% בשני מגרשים בנהריה בשטח של כ-16.3 דונם (מגרש 17) ושל 7.5 דונם (מגרש 19). זכויות הבניה בשני המגרשים כוללות מסחר, מלונאות ומגורים. על מגרש 17 הקימה החברה המאוחדת את קניון ארנה נהריה (להלן - "הקניון") אשר נפתח לקהל הרחב בחודש יוני 2015. הקניון בעל 3 קומות, 2 קומות מסחריות וקומה אחת תת קרקעית עבור חניון. כמו כן, על גג הקניון הוקם מלון סוויטות בעל 2 קומות, אשר כולל 24 סוויטות. סך כל השטח הבנוי כ-40 אלפי מ"ר ומתוכו כשליש מהווה שטח עיקרי.

(3) ביום 15 ביולי 2021, חברת אס.אל.אס. מפרשים בע"מ (חברה מאוחדת) התקשרה עם צד ג' ("קונה הפוטנציאלי"), בהסכם אופציה סחירה לא מחייבת לרכישת זכויות הבעלות של אס אל אס במגרשים בנהריה המיועדים לבניה למגורים. במסגרת ההסכם העניקה אס אל אס לקונה הפוטנציאלי בלעדיות למשך 30 ימים לניהול משא ומתן לעסקת האופציה. הקונה הפוטנציאלי ירכוש אופציה לרכישת זכויותיה של אס אל אס במגרש 19 בנהריה וכן את מלוא זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במגרש 17 בנהריה וכן זכויות בניה עתידיות, ככל שתהיינה, למעט זכויות בנייה מסוימות למסחר במגרשים האמורים, שיישארו בבעלותה של אס אל אס בתמורה ל-4,998 אלפי ש"ח או סכום אחר כפי שיוסכם בין הצדדים בהתחשב במספר יחידות המגורים הצפויות. ביום 17 באוגוסט 2025 הסכימו הצדדים להקדים את מועד פקיעת האופציה הסחירה למכירת חלק מזכויות הבעלות של חברה בת בבעלות מלאה של החברה במגרש 19 בנהריה, המשקפים את מלוא הזכויות למגורים במגרש, מכיוון שהתב"ע טרם אושרה. לפיכך החברה הבת השיבה למקבל האופציה את דמי האופציה בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בהתאם להוראות הסכם האופציה והתוספות מכוחו.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(4) ביום 1 במרץ 2023, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל בפארק לכיש באשדוד, בשטח של כ- 7,988 מ"ר במחיר של כ- 6.63 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 37.5 מיליון ש"ח. התב"ע כוללת מבני מסחר ותעסוקה בשטח כולל של כ- 24 אלף מ"ר. ביום 31 בדצמבר 2024 חתמה החברה עם צד ג' ("הקונה"), על הסכם מכר למכירת מחצית (50%) מזכויותיה והתחייבויותיה הקיימות והעתידיות של החברה במקרקעין למעט זכויות בנייה שנדרשות לבניית 300 מקומות חניה מתחת לקומת הכניסה. הקונה תרכוש את הממכר בתמורה לסך של 37.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי עליית מדד המחירים לצרכן, כאשר סך של 1 מיליון ש"ח ישולם במועד חתימת הסכם המכר וסך של כ- 9 מיליון ש"ח ישולמו בשלושה תשלומים רבעוניים שווים, כשהתשלום הראשון ישולם שלושה חודשים לאחר חתימת הסכם המכר ויתרת התמורה בסך 27.5 מיליון ש"ח תשולם במועד השלמת העסקה שהינו מועד קבלת ליווי בנקאי לפרוייקט שיבנה על המקרקעין או 18 חודשים מיום חתימת הסכם המכר (המוקדם מבין השניים) וכנגד סילוק ההלוואה בגינה נרשם שיעבוד על המקרקעין לטובת בנק לאומי ומחיקת השיעבוד לבנק מכל מרשם. העברת הזכויות לקונה בממכר תבוצע במועד השלמת העסקה. נכון למועד הדוח, שולמו לחברה כ- 11.4 מיליון ש"ח.

(5) ביום 4 במאי 2023, קיבלה חברה בת של החברה (ע.פ. דיור מיוחד בע"מ) מרשות מקרקעי ישראל שומה למקרקעין מערבית לבית החולים תל השומר וכן מפרט כספי הכולל תחשיב כספי לתשלום בסך כ- 69 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המקרקעין בסך כ- 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 29 ביוני 2023 הגישה החברה השגה בגין המפרט הכספי למנהל מקרקעי ישראל. ביום 15 במאי 2023 שוחררו כספים שהופקדו בנאמנות על ידי החברה עבור האגודה (בעלת מניות בחברה הבת, המחזיקה 26% מהון המניות בה) בסך 11.3 מיליון ש"ח כמקדמה עבור רווחים עתידיים לאגודה. כספים אלו מוצגים כחלק מסעיף הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך בדוח על המצב הכספי. ביום 30 בנובמבר 2023 התקבלה הכרעה בהשגת החברה ועל פיה החברה תידרש לשלם לרשות מקרקעי ישראל מפרט כספי בסך של כ- 49 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המקרקעין בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. ביום 27 בנובמבר 2024 קיבלה החברה ממנהל מקרקעי ישראל שובר תשלום בגין מפרט כספי והוצאות פיתוח בסך של כ- 76 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לתשלום וחתימה על הסכם פיתוח תוך 90 ימים עד ליום 25 בפברואר 2025, התשלום בוצע ביום 24 בפברואר 2025 ומומן באמצעות הלוואה בסך 50 מיליון ש"ח ממוסד כספי לזמן קצר בערבות החברה עד לרישום שיעבוד על המקרקעין והיתרה ממקורות החברה. נכון להיום טרם נרשם שיעבוד על המקרקעין.

(6) ביום 28 בפברואר 2024 רכשה החברה באמצעות רכישת חברת בת סטאר ארי אילת בע"מ (ראה ביאור 11א(4)) זכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ- 19,544 מ"ר בעיר אילת שעליהם מוקם פרויקט מסחר ומסוף תחבורה לטובת אגד וכל יעוד אחר שיאושר במקרקעין. במהלך חודש פברואר 2026 הושלמה בניית מסוף התחבורה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(7) ביום 29 בספטמבר 2025, זכתה חברת בת של החברה ("חברת הבת") ביחד עם צד ג' ("השותף") במכרז של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") ביחס להרשאה ותכנון מתחם להקמת תחנת כח במועצה אזורית מנשה, על מקרקעין בשטח של כ- 73.6 דונם במחיר של כ- 362 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התשלום בגין הזכויות").

על פי תנאי המכרז, בשלב ראשון תעשה ההתקשרות בחוזה הרשאה לתכנון בגין המקרקעין, לתקופה של 5 שנים ממועד הזכייה, עם אפשרות לארכה של עד 48 חודשים (בשיקול דעתה הבלעדי של רמ"י ובתמורה לתשלום נוסף של 2.5% מהתשלום בגין הזכויות בגין כל שנת הארכה). ע"פ תנאי חוזה ההרשאה, לזוכה ניתנת הזכות לתכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה של תחנת כח לרבות כלל המתקנים הנלווים הדרושים להקמה, הפעלה ואחזקה של תחנת הכוח, באופן שיאפשר שימוש מיטבי המקרקעין ("התב"ע החדשה"). עם סיום הליכי התכנון ולאחר אישור התב"ע החדשה כדן, ייחתם עם הזוכים במכרז הסכם חכירה לתקופה של 49 שנה בגין המקרקעין. יצוין, כי למסמכי המכרז צורף מכתב מאת מנהל התכנון לפיו, ע"פ בדיקה ראשונית, המקרקעין נמצאו מתאימים למיקום תחנת כוח קובנציונלית.

בהתאם להסכמות בין חברת הבת של החברה לשותף, חברת הבת תחזיק ב- 60% מהזכויות במקרקעין והשותף יחזיק ב-40% הנוספים, כאשר חברה הבת תישא במלוא התשלום הראשון בגין הזכויות (ראה להלן) ותהא אחראית להובלת נושא המימון בגין הזכויות וצרכי מימון נוספים מול גורמים מממנים, והשותף יהיה אחראי על קידום הליכי תכנון מול מוסדות התכנון והרגולטורים הרלוונטיים עד לאישור התב"ע החדשה.

במועד אישור התב"ע למקרקעין תיערך התחשבות בין הצדדים כך שכל צד יישא בפועל בכל התשלומים שבוצעו עד לאותו מועד בתוספת ריבית בשיעור ריבית ההלוואה מהבנק + 2% (בגין התשלום הראשון ועלויות התכנון) לפי חלקו במקרקעין (קרי, 60% חברת הבת ו- 40% השותף).

בנוסף להתקשרות עם השותף, בכוונת הצדדים לבחון בתקופה הקרובה התקשרות עם שותף נוסף, בעל נסיון ומוניטין בתחום האנרגיה, לצורך הקמת ותפעול תחנת כוח על המקרקעין.

בהתאם לתנאי המכרז, היה על חברת הבת והשותף להעמיד 20% מהתשלום בגין הזכויות בתוך 90 יום ממועד הזכייה (במועד הגשת ההצעה ניתנה ערבות על סך 24 מיליון ש"ח שנפרעה ביום 8 באוקטובר 2025, יתרת התשלום בסך 52 מיליון ש"ח שולמה ביום 11 בנובמבר 2025) ("התשלום הראשון"). את יתרת התשלום בגין הזכויות (קרי, 80% מהתשלום בגין הזכויות) על הצדדים לשלם תוך 90 יום ממועד אישור התב"ע החדשה. להערכת החברה, פרק הזמן לאישור התב"ע החדשה הינו כ- 3-4 שנים.

להערכת החברה, בהסתמך על בדיקות ראשוניות שביצעה, לאחר אישור התב"ע החדשה יהיה ניתן לבנות על המקרקעין תחנת כח בהספק של בין 850 ל- 1,000 מגה-ואט. המקרקעין סווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה כיוון שהוא מוחזק לצורך עליית ערך או להשכרה.

(8) ביום 30 בדצמבר 2025 התקשרה חברה בת של החברה ("חברה בת") יחד עם שני צדדים שלישיים נוספים ("הרוכשים" ו-"השותפים") בהתאמה, בהסכם לרכישת כ- 14,000 מ"ר שטחי מסחר ו- 307 מקומות חניה ברחוב בית הדפוס בירושלים מצד ג' ("הממכר" ו-"המוכרת") בהתאמה, שהינם חלק מפרויקט במסגרתו ייבנו כ- 85 אלף מ"ר שטחי תעסוקה בשני מגדלים בני 26 קומות ובניין נוסף בן שש קומות וכן כ- 20 אלף מ"ר שטחי מסחר. עם השלמת רכישת הממכר חברת הבת תהיה הבעלים של 75% מהממכר ויתרת 25% של הממכר יוחזקו על ידי השותפים.

הרוכשים ירכשו את הממכר בתמורה לסך של 148 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר סך של 56 מיליון ש"ח וכן מלוא תשלום המע"מ בגין העסקה ישולם במועד חתימת ההסכם בין הצדדים ויועבר למוכרת כנגד רישום שיעבוד לטובת הרוכשים, סך של 44 מיליון ש"ח ישולמו ביום 1 בפברואר 2026 כנגד סילוק שיעבוד הקיים כיום על הממכר ורישום הערת אזהרה לטובת המוכרת ויתרת התמורה בסך 48 ש"ח תשולם עד ליום 1 ביוני 2026 כנגד סילוק תביעות קיימות כנגד המוכרת וקבלת היתר בניה לבניית המרתף בפרויקט.

כמו כן נחתם בין חברת הבת והשותפים הסכם שיתוף פעולה הכולל בין היתר את הסדרת שיתוף הפעולה בין הצדדים בקשר עם הממכר לרבות אופן קבלת ההחלטות ביחס אליו.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. תיאור הזכויות בנדל"ן להשקעה:

להלן תיאור הזכויות בקשר לנדל"ן להשקעה:

ס"ח אלפי ש"ח	טרם נרשמו על שם חברות הקבוצה אלפי ש"ח	נרשמו על שם חברות הקבוצה אלפי ש"ח
957,113	655,663	301,450
1,573,338	832,993	740,345
<u>2,530,451</u>	<u>1,488,656</u>	<u>1,041,795</u>
891,620	606,695	284,925
1,134,036	648,080	485,956
<u>2,025,656</u>	<u>1,254,775</u>	<u>770,881</u>

ליום 31 בדצמבר 2025:
 מקרקעין בבעלות
 מקרקעין בחכירה מהוונת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ליום 31 בדצמבר 2024:
 מקרקעין בבעלות
 מקרקעין בחכירה מהוונת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ד. הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
71,221	76,742	78,767
30,113	32,035	34,189
<u>101,334</u>	<u>108,777</u>	<u>112,956</u>
<u>7,682</u>	<u>7,260</u>	<u>6,623</u>

הכנסות שכירות(*)
 הכנסות מניהול נכסים

(*) מתוכן: הכנסות המתחייסות לתשלומים משתנים

ה. הכנסות צפויות בגין דמי שכירות חתומים:

להלן דמי החכירה המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי חכירה לתקופות ההסכם (כולל הכנסות משכר דירה):

הכנסות מרכיבים קבועים	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
70,646	77,416
69,581	73,668
65,684	68,510
58,534	64,384
428,618	451,227
<u>693,063</u>	<u>735,205</u>

שנה ראשונה
 שנה שנייה
 שנה שלישית
 שנה רביעית
 שנה חמישית ואילך

(*) הכנסות צפויות - בהתאם לחוזי שכירות חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024, בהתאמה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - רכוש קבוע

ביום 30 בדצמבר 2025 התקשרה החברה עם חברת אדמה אגן בע"מ ("המוכרת") בהסכם לרכישת מרלו"ג לאחסון חומרים מסוכנים באיזור התעשייה הצפוני באשדוד, בשטח בנוי של כ- 5,000 מ"ר וכן סככות בשטח כולל של כ- 3,900 מ"ר, המצויים על מקרקעין בגודל של כ- 18 דונם, בהם, למיטב ידיעת החברה, זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ- 20,000 מ"ר ("הסכם המכר" ו-"הממכר" או "המרלו"ג"), בתמורה לסך של 155 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. במועד החתימה שילמה החברה כ- 23.3 מיליון ש"ח ויתרת התמורה תשולם ביום השלמת העסקה. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, חתמו החברה והמוכרת על הסכם שכירות והסכם תפעול כמפורט להלן:

- א.** המוכרת והחברה חתמו על הסכם שכירות בלתי מוגנת, לפיו תשכור המוכרת את המרלו"ג מאת החברה החל ממועד השלמת הסכם המכר (צפוי ביום 19 במרץ 2026 וניתן להקדמה בהתאם להוראות ההסכם) ולמשך 24 חודשים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים צמודים למדד בסך 11.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. דמי השכירות לשנה הראשונה ישולמו מראש בתחילת תקופת השכירות, על דרך של קיזוז מסכום התמורה בהסכם המכר ודמי השכירות לשנה השניה ישולמו בתשלומים רבעוניים.
- ב.** המוכרת וחברה בת בבעלות מלאה של החברה, חתמו על הסכם תפעול לפיו החל מחלוף 12 חודשים ממועד השלמת הסכם המכר ולמשך תקופה של 48 חודשים לאחר מכן (עם אפשרות הארכה על ידי המוכר לשתי תקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת), תתפעל חברת הבת את המרלו"ג בתמורה שנגזרת מהיקף פעילות המוכרת במרלו"ג (ומשקפת תמורה עבור שירותים ושכירות), עם מינימום שנתי בגין כל אחת משנות ההסכם. בנוסף חברת הבת התחייבה במסגרת הסכם התפעול להעמיד לרשות המוכרת קיבולת מינימלית זמינות תפעולית במרלו"ג כדלקמן: בשנה הראשונה של הסכם התפעול- 100% מקיבולת המרלו"ג, בשנה השניה והשלישית- בהיקף של 75% מקיבולת המרלו"ג ובשנה הרביעית- 50% מקיבולת המרלו"ג.

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות

א. להלן פירוט החברות המאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה:

שיעור ההחזקה בזכויות בהון החברה המאוחדת		מדינת ההתאגדות	שם החברה המאוחדת:
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
2024	2025		
(%)	(%)		
100	100	ישראל	מאקפל תעשיות בע"מ
100	100	ישראל	אס.אל.אס. מפרשים בע"מ (1)
100	100	ישראל	סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (2)
74	74	ישראל	ע.פ. דיור מיוחד בע"מ (3)
50.2	50.2	ישראל	סטאר ארי אילת (4)

(1) **אס.אל.אס. מפרשים בע"מ (להלן - "אס אל אס"):**

אס אל אס הינה בעלת הזכויות בקניון ארנה בנהריה ומנהלת אותו (ראה ביאור 9ב(2)) וכן עד ליום 31 בדצמבר 2022 הייתה החברה המנהלת של מתחם הסטאר סנטר באשדוד. החל מיום 1 בינואר 2023, ניהול מתחם הסטאר סנטר עבר לחברה. כמו כן החל מיום 5 ביולי 2022 מחזיקה החברה ב- 25% בלתי מסוימים במקרקעין הממוקמים באשדוד עליהם הוקם מרכז מסחרי בשם "סטאר סנטר" (ראה ביאור 9ב(1)). החברה מחזיקה גם בנכס נוסף באשדוד המכונה "בית האופרה" שנרכש ביוני 2022.

(2) **סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (להלן - "סטאר"):**

סטאר מחזיקה ב- 75% בלתי מסוימים במקרקעין הממוקמים בעיר אשדוד עליהם הוקם מרכז מסחרי בשם "סטאר סנטר" שהינו מרכז מסחרי בשטח בנוי של כ- 51 אלף מ"ר ברוטו (ראה ביאור 9ב(1)).

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. להלן פירוט החברות המאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה: (המשך)

(3) ע.פ. דיור מיוחד בע"מ:

ביום 11 בספטמבר 2022, רכשה החברה מצד שלישי ("המוכרת") 74% מהון המניות המונפק והנפרע (בדילול מלא) של חברת ע.פ. דיור מיוחד בע"מ ("התאגיד המשותף") אשר מחזיקה בזכות במגרש בשטח של 4,924 מ"ר המצוי מערבית לבית החולים תל השומר בתמורה לסכום של כ- 9.9 מיליון ש"ח מתוכם סך של כ- 2.2 מיליון ש"ח שולם כפירעון הלוואת בעלים ובתוספת של כ- 2.5 מיליון ש"ח כמקדמה על חשבון תשלומים נוספים שהינם סך של 1 אלף ש"ח בגין כל 1 מ"ר שטח עיקרי ושירות שיתווספו מעבר לזכויות הקיימות למקרקעין במסגרת תב"ע חדשה מאושרת שהחברה התחייבה ליזום במקרקעין. יתרת המניות (26%) של התאגיד המשותף מוחזקות על ידי אגודת כפר אז"ר - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ("האגודה"). בד בבד עם חתימת ההסכם, התקשרה החברה בהסכם "משולש" עם האגודה והתאגיד המשותף, על פיו, בין היתר, בכפוף להקצאת הזכויות במקרקעין לידי התאגיד המשותף ("התנאי המתלה"), מלוא זכויות והתחייבויות המוכרת על פי הסכם בעלי המניות אשר נחתם בין המוכרת, האגודה והתאגיד המשותף בכל הנוגע לחבות ואחריות המלאה של המוכרת למימון, הקמה, ניהול ותפעול הפרויקט שיוקם על המקרקעין ("הסכם בעלי המניות"), יוסבו על שם החברה. בנוסף, בתמורה ליתור האגודה על זכות הסיור המוקנית לה על פי הסכם בעלי מניות, שילמה החברה לאגודה במועד החתימה סך של כ- 3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן הפקידה החברה בחשבון נאמנות עבור האגודה סך של 11.1 מיליון ש"ח כמקדמה עבור רווחים עתידיים להם תהא זכאית האגודה בהתאם לחלקה וזאת בהתאם להסכם בעלי מניות. ביום 15 במאי 2023 שוחררו הכספים שהופקדו בנאמנות על ידי החברה עבור האגודה בסך 11.3 מיליון ש"ח כמקדמה עבור רווחים עתידיים לאגודה. כספים אלו מוצגים כחלק מסעיף הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך בדוח על המצב הכספי (ראה ביאור 9ב(5)).

(4) סטאר ארי אילת בע"מ:

ביום 10 בדצמבר 2023, התקשרה החברה במזכר עקרונות מחייב לרכישת 50.2% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ברגיל פרויקטים בע"מ ("ברגיל") המוחזקת על ידי אברהם נניקשווילי ויעקב בנזקן ("המוכרים"), אשר בבעלותה מלוא זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ- 19,544 מ"ר בעיר אילת שעליהם יוקם פרויקט מסחר ומסוף תחבורה לטובת אגד וכל יעוד אחר שאושר במקרקעין. ביום 11 בינואר 2024 חתמה החברה על הסכם מכר בקשר עם רכישת המניות. בגין המניות שילמה החברה למוכרים 52.5 מיליון ש"ח במזומן, 22.5 מיליון ש"ח באמצעות העברת מניות ו/או הקצאת מניות פרטית של 8,720,930 מניות החברה, כאשר המחיר למניה שנלקח בחשבון הינו מחיר המשקף את ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 (חשבונאית, התמורה בדרך של הנפקת מניות שוקפה בהתאם לשווי ההון ליום הרכישה- ראה טבלה בהמשך). בנוסף, ניתנה הלוואת בעלים בסך 38 מיליון ש"ח.

במועד ההשלמה החברה העמידה לברגיל הלוואת בעלים לצורך פירעון אשראים אשר ברגיל הייתה צריכה ליטול לצורך תשלום הוצאות. החברה התחייבה להשיג את מלוא המימון הדרוש לצורך פירעון הלוואה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח שהעמידה חברת גולדן אקוויטי (2006) בע"מ ("גולדן אקוויטי") לברגיל וזאת באמצעות ליווי מאחד הבנקים ו/או באמצעות מקורותיה העצמיים וכן תגרום לשחרור המוכרים מכל ערבות ו/או בטוחה ו/או התחייבות שהעמידו לטובת הלוואת גולדן אקוויטי.

ביום 15 בינואר 2024, חתמה החברה עם ברגיל הסכם הלוואה לפיו תעמיד החברה לטובת ברגיל עד 120 מיליון ש"ח בריבית שנתית של 8.9% בתוספת מע"מ וכן 0.25% מסכום הלוואה הוצאות בקשר עם עריכת הסכם הלוואה בתוספת מע"מ. הלוואה ניתנה לברגיל לתקופה של 90 ימים מיום העמדה בפועל כלומר עד 15 באפריל 2024.

בתום תקופת הלוואה ניתנה לברגיל אופציה להאריך את תקופת הלוואה לתקופה נוספת בת 60 ימים נוספים.

ביום 28 בפברואר 2024, לאחר קבלת אישור מהממונה על התחרות לפי חוק התחרות הכלכלית, בוצע קלזינג לעסקה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. להלן פירוט החברות המאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה: (המשך)

(4) סטאר ארי אילת בע"מ (המשך):

בד בבד עם חתימת הסכם המכר חתמו הצדדים על הסכם בעלי מניות שמסדיר, בין היתר, את מערכת הזכויות וההתחייבויות של הצדדים אחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהולה ופעילותה של ברגיל, אשר יכנסו לתוקף במועד השלמה ואשר ההוראות העיקריות בו הינן כדלקמן:

(א) הסדרת אחריותה של החברה להשגת מלוא המימון הנדרש לחברה מעת לעת ולפי צרכי ברגיל פרויקטים לצורך הקמת הפרויקטים על המקרקעין, במסגרתו החברה מתחייבת להעמיד לברגיל פרויקטים את ההשקעות הנדרשות לרבות ההון העצמי הנדרש, על דרך של העמדת הלוואות בעלים לברגיל פרויקטים.

(ב) מבנה הדירקטוריון - דירקטוריון ברגיל פרויקטים ימנה 4 דירקטורים, מהם שניים ימונו על ידי החברה ושניים על ידי בנזקן. כל עוד החברה תחזיק לפחות 50.2% מהון המניות של ברגיל פרויקטים, יו"ר הדירקטוריון יהיה אחד משני הדירקטורים הממונים על ידי החברה ובמקרה של מבוי סתום יהיה ליו"ר הדירקטוריון קול מכריע, למעט בקשר עם רשימה מוגבלת של זכויות הגנתיות שנקבעה בהסכם בעלי המניות.

(ג) קבלת החלטות באסיפת בעלי המניות - הסכם בעלי המניות קובע רשימת נושאים הדורשים הסכמה של 75% מזכויות ההצבעה בברגיל פרויקטים, כדלקמן: שינוי תקנון, התקשרות בעסקה חריגה, התקשרות של ברגיל פרויקטים בעסקאות עם בעלי מניות בה או שלמי מבעלי מניותיה יש בה עניין אישי, פירוק מרצון וכן פעולות מסוימות לגביהן נקבע כי יו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול מכריע.

(ד) זכות סירוב ראשונה - כל מכירה ו/או העברה של מניות ברגיל פרויקטים לצד שלישי כלשהו תהא כפופה לזכות סירוב ראשונה של יתר בעלי המניות בברגיל פרויקטים. כמו כן, העברת שליטה בבעל מניות של ברגיל פרויקטים שמניות ברגיל פרויקטים מהוות את עיקר נכסיו, תזכה את כל אחד מהמחזיקים בשיעור העולה על 20% ממניות ברגיל פרויקטים בזכות לרכוש את כל מניות המוחזקות באותה העת על ידי בעל המניות שבו בוצעה העברת השליטה כאמור.

(ה) לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תהא אופציית מכר (PUT), לחייב את החברה לרכוש את מניות ברגיל פרויקטים שתהיינה בבעלותו במועד מימוש האופציה, במחיר מוסכם לפי אחת משתי החלופות: שווי הוגן עפ"י הערכת שווי בניכוי התחייבויות החברה או שווי הנדל"ן להשקעה כמפורט בדוח הכספי האחרון של החברה בניכוי שווי הוגן של התחייבויות החברה. האופציה תהיה ניתנת למימוש בתוך 12 חודשים מהמועד בו יופעל הקול המכריע של יו"ר הדירקטוריון בגין מבוי סתום, או ממועד קבלת החלטה באסיפה הכללית אשר איננה כוללת את תמיכתו של בנזקן, למעט בקשר עם אישור הדוחות הכספיים ומינוי רואה חשבון מבקר לחברה. בדוחות כספיים אלה נרשמה התחייבות לזכויות שאינן מקנות שליטה.

ביום 8 באוקטובר 2024 חתמה החברה עם סטאר אילת ובעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסטאר אילת תוספת להסכם בעלי המניות לפיו במידה ובעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה יפעילו את אופציית המכר (PUT), מועד התשלום בגין האופציה יחול לא פחות מ-13 חודשים ממועד מסירת הודעת המימוש. כמו כן, בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה יהיו זכאים לאחר 60 ימי ההודעה על מימוש האופציה ועד למועד התשלום בפועל לריבית שנתית בשעור של פריים פלוס 6% (אשר תחושב לפי מספר הימים בפועל, לפי 365 ימים בשנה). בהתאם לכך, החל מהדוחות השנתיים לשנת 2024 ההתחייבות לזכויות שאינן מקנות שליטה מסווגות כהתחייבות לזמן ארוך.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. להלן פירוט החברות המאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה: (המשך)

(4) סטאר ארי אילת בע"מ (המשך):

החברה מימנה את הרכישה ממקורותיה העצמיים. החברה טיפלה ברכישת ברגיל כצירוף עסקים.

זרימת מזומנים נטו ברכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
73,796	סה"כ עלות הרכישה
(21,296)	בניכוי - תמורה בדרך של הנפקת מניות בהתאם לשווי ההוגן ליום הרכישה
<u>(33,348)</u>	(לא במזומן)
	בניכוי - מקדמות ששולמו ב-2023
19,152	תמורה ששולמה במזומן בתקופה
(100)	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו
<u>19,052</u>	סה"כ

לפני מועד השלמת העסקה חתמה ברגיל על הסכם עם סקטור נדל"ן בע"מ ("סקטור"), חברה בשליטתו של מר ג'קי בן זקן, שהינו בעל מניות בברגיל ובחברה, לפיו מעניקה סקטור לברגיל שירותי ניהול הכוללים, בין היתר, ליווי וקידום תב"ע על מקרקעי הפרויקט שמקימה ברגיל (לרבות קידום תב"ע חדשה להוספת זכויות למגורים ו/או תעסוקה), רישוי, ניהול הפיקוח על הבניה, טיפול בשומות מיסוי מקרקעין וריכוז מערך השיווק וההשכרה של השטחים בפרויקט, והכל בכפוף לאישור דירקטוריון החברה.

בתמורה לשירותים, זכאית סקטור לתמורה קבועה בסך של 20 מיליון ש"ח אשר משולמת ב-16 תשלומים חודשיים שווים החל מחודש פברואר 2024. כ-5 מיליון ש"ח בגין ניהול השיווק על פני תקופה של כ-4 שנים והיתרה בסכום של כ-15 מיליון ש"ח בגין ליווי הפרויקט וקידום תב"ע נוכחית ועתידית. בנוסף, ככל שתאושר תב"ע חדשה להוספת זכויות מגורים ו/או תעסוקה על מקרעי הפרויקט, תהא זכאית סקטור לתשלום נוסף בסך של 20 מיליון ש"ח. סכום זה כפוף להתאמות במקרה של אישור תב"ע בהיקף קטן מזה שהוסכם על ידי הצדדים. התמורה בהסכם משקפת תשלום גם עבור שירותים שניתנו על ידי סקטור לברגיל לפני מועד חתימתו והוא יותר בתוקף עד למועד אישור התב"ע החדשה כאמור.

ביום 28 במרץ 2024, שונה שמה של חברת ברגיל פרווייטס ונדל"ן בע"מ ("ברגיל") לסטאר ארי אילת בע"מ ("סטאר אילת").

ביום 15 באפריל 2024, חתמה החברה למוסד כספי ערבות בלתי מוגבלת לטובת חברת הבת סטאר אילת.

ביום 18 באוגוסט 2024 הקצה מוסד כספי לסטאר אילת מסגרת אשראי בסך של כ-200 מיליון ש"ח למשך שנה בתמורה למשכון המקרקעין של סטאר אילת. במהלך חודש ספטמבר 2024 אישר המוסד הכספי הרחבה של הקצאת האשראי בעוד 45 מיליון ש"ח. במהלך חודש פברואר 2025 אישר המוסד הכספי הרחבה של הקצאת האשראי בעוד 47 מיליון ש"ח ובמהלך אוגוסט 2025 48 מיליון ש"ח נוספים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אישר המוסד הכספי מסגרת אשראי לחברה של כ-340 מיליון ש"ח עד להעמדת הלוואת ליווי שצפויה להתקבל במהלך הרבעון השני של 2026.

ביום 11 בספטמבר 2024 אישר דירקטוריון סטאר אילת החזר הלוואת בעלים לחברה בסך 130 מיליון ש"ח שמומן ממסגרת האשראי אותה קיבלה סטאר אילת מהמוסד הכספי. החזר הלוואה בוצע בפועל ביום 8 באוקטובר 2024.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. להלן פירוט החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני:

שיעור ההחזקה בזכויות בהון החברה ליום 31 בדצמבר	יתרת הלוואה בספרים		יתרת השקעה בספרים		מדינת ההתאגדות	שם החברה:	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				
	2024	2025	2024	2025			
47.92	47.92	- (*)	-	137,751	137,494	ישראל	מחזיקי אשדוד בע"מ
50	50	43,325	35,467	56,796	95,602	קפריסין	LIMASSOL MALL

(*) סווג מחדש

(1) LIMASSOL MALL LTD.

ביום 31 במאי 2022, הושלמה עסקה בה חתמה חברת LIMASSOL MALL LTD (להלן - "LIMASSOL MALL"), חברה המצויה בבעלות ובשליטה משותפת של החברה ושל דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן - "דורסל") (50%-50%), ואשר הוקמה לצורך זה, על הסכם לרכישת השליטה (83%) בחברות המחזיקות בקניון MY MALL בעיר לימסול שבקפריסין (להלן - "הקניון"). החברה העמידה במועד הרכישה הלוואות בעלים בסך 70 מיליון ש"ח הנושאת ריבית פריים +1.25%.

ביום 8 באוגוסט 2024, התקבלה החלטה מחייבת של בעלי מניות LIMASSOL MALL לפיצול הלוואות הבעלים לשתי הלוואות לכל צד, כך שהלוואה בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח תיפרע בשלוש השנים הקרובות, ללא מועדי פירעון קבועים, והלוואה בסך של כ-36 מיליון ש"ח תיפרע החל משנת 2028, בהתאם ללוח הסיילוקין שנקבע בין הצדדים.

ריבית ההלוואות נותרה ללא שינוי. החברה בחנה את שינוי התנאים כאמור והגיעה למסקנה שמדובר בשינוי תנאים שאינו מהותי.

ביום 26 בספטמבר 2024, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, על ידי המנהלים המיוחדים שמונו לחברת ב.ס.ר אירופה בע"מ ואשר מהם נרכשו חלק ממניות קניון MY MALL, בקשה למתן הוראות כנגד LIMASSOL MALL וכנגד בעלי המניות בחברה, לפיה מבקשים המנהלים המיוחדים כי בית המשפט יורה ל LIMASSOL MALL לשלם למנהלים המיוחדים סך של כ-868 אלפי אירו, אשר לטענתם מחויבת LIMASSOL MALL לשלם כתוספת תמורה בהתאם להוראות ההסכם לפיו רכשה LIMASSOL MALL את זכויותיהם של ב.ס.ר אירופה בע"מ (בפירוק) ואח' בקניון MY MALL.

בהתאם להחלטת בית המשפט, על LIMASSOL MALL להגיש את תשובתה לבקשה עד ליום 19 בדצמבר 2024. ביום 26 בינואר 2025 הגישו המנהלים המיוחדים של ב.ס.ר אירופה בע"מ תגובה לתשובת LIMASSOL MALL וביום 19 בפברואר 2025 התקיים דיון בבית משפט, במסגרת הדיון קיבלו הצדדים את הצעת בית המשפט לפשרה לפיה LIMASSOL MALL תשלם לב.ס.ר אירופה בע"מ סך כולל וסופי של 661,330 אירו תוך 30 ימים ובכך תם ההליך.

מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של השקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני :
מידע תמציתי על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
37,069	51,072	נכסים שוטפים
481,220	579,419	נכסים לא שוטפים
22,135	20,058	התחייבויות שוטפות
338,912	364,317	התחייבויות לא שוטפות
113,592	191,023	הון
56,796	95,512	חלק החברה בהון
43,325	35,467	הלוואות
100,121	131,069	סך השקעות

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. להלן פירוט החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

(1) LIMASSOL MALL LTD.: (המשך)

מידע תמציתי על תוצאות הפעולות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
53,405	54,718	הכנסות
(13,197)	(13,737)	הוצאות תפעול
36,109 (*)	102,939	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
27,368	77,431	רווח כולל
13,684	38,716	חלק החברה ברווח כולל

(*) התוספת לשווי נובעת הן משיפור בתוצאות הקניין והן מקבלת זכויות לבניה למגורים בהיקף של 7,696 מ"ר.

(2) מחזיקי אשדוד בע"מ:

ביום 6 בינואר 2022, נחתם והושלם הסכם לפיו רכשו חברה מאוחדת אס אל אס מפרשים בע"מ ("אס אל אס") וצד שלישי כ- 95.84% מחברת מחזיקי אשדוד בע"מ ("מחזיקי אשדוד") וכן 100% ממניות ההנהלה של מחזיקי אשדוד (כל מניית הנהלה מעניקה זכות למינוי דירקטור אחד למחזיקי אשדוד ואינה מעניקה כל זכות נוספת) שהינה הבעלים של 72% מהון המניות המונפק והנפרע של פנינת אשדוד (2005) בע"מ ("פנינת אשדוד"), בחלוקה שווה ביניהם (אס אל אס מחזיקה ב- 47.92%). יתרת המניות במחזיקי אשדוד מוחזקות על ידי מושב שדה עוזיהו. בתמורה לרכישה, שילמו הרוכשות (חלק החברה הינו 50%) סכום כולל של 121 מיליון ש"ח, מתוכו סך של כ- 19.6 מיליון ש"ח שולם כפירעון הלוואת בעלים שהעמיד המושב למחזיקי אשדוד. חלקה של אס אל אס בתמורה, בסכום כולל של כ- 60.5 מיליון ש"ח, מומן ממקורותיה העצמיים של החברה וכן באמצעות חוב בנקאי שנטלה החברה בסכום של כ- 40 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד החזקותיה של אס אל אס במניות מחזיקי אשדוד. נכון למועד דוח זה, למחזיקי אשדוד קיים חוב כלפי תאגיד בנקאי בסכום כולל של כ- 33 מיליון ש"ח. במקביל לחתימת הסכם הרכישה, חתמו אס אל אס, הצד השלישי והמושב על הסכם בעלי מניות המסדיר את זכויות וחובות הצדדים כבעלי מניות במחזיקי אשדוד וכולל הוראות המבטיחות שליטה משותפת של אס אל אס והצד השלישי במחזיקי אשדוד, הוראות בדבר מימון עתידי למחזיקי אשדוד ומנגנון לדילול בעל מניות שאיננו משתתף בחלקו במימון כאמור, מגבלות עבירות על המניות הכוללות איסור מכירה ב- 10 שנים שלאחר מועד השלמת העסקה או עד קבלת אישורי אכלוס למחצית מזכויות הבניה שטרם נוצלו במקרקעין שבבעלות מחזיקי אשדוד (בעקיפין), לפי המאוחר. ניתן להסיר את מגבלת העבירות בתקופת החסימה בהתקיים תנאים המפורטים בהסכם שעיקרם קבלת הסכמת בעלי המניות האחרים), זכות הצעה ראשונה בין אס אל אס לבין הצד השלישי וכן מנגנון BMBY בין אס אל אס לבין הצד השלישי אשר ייכנס לתוקף לאחר חלוף תקופת החסימה וזכות גרירה של אס אל אס והצד השלישי ביחס למושב. כמו כן נחתם במעמד חתימת הסכם הרכישה, הסכם בעלי מניות בפנינת אשדוד.

בשנת 2024 רשמה החברה רווחי אקוויטי מחברה כלולה בסך של 22 מיליון ש"ח. ביום 31 בדצמבר 2025 הזמינה החברה הערכת שווי ממעריך שווי בלתי תלוי אשר העריך את שווי המקרקעין בכ- 518.5 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2025 רשמה החברה רווחי אקוויטי מחברה כלולה בסך של 256 אלפי ש"ח.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. להלן פירוט החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

(2) מחזיקי אשדוד בע"מ: (המשך)

ביום 30 בנובמבר 2022, חתמה אס אל אס וצד שלישי ("השותף" וביחד: "המוכרים") על הסכם מכירה מחייב ולפיו המוכרים ימכרו לתאגידים מקבוצת JTLV ומקבוצת פישר-ברונפמן (ביחד: "הרוכשות"), בחלקים שווים, מחצית מהחזקותיהן במחזיקי אשדוד בתמורה לסכום של 192 מיליון ש"ח (חלקה של אס אל אס במכירה 50%) בתוספת מע"מ ככל שיחול אשר ישולמו בהתאם לתנאי התשלום בהסכם. בהסכם נקבע תנאי מפסיק אשר קובע שעל המוכרים לקבל אישור הוועדה המקומית לתיכנון ובניה אשדוד לתכנית מס' 603-1142587 "פנינת אשדוד" ללא שקיימות התנגדויות ו/או הליכים משפטיים ו/או אחרים אשר עשויים להביא לאי-תקפותה של התכנית וזאת עד ליום 30 באוקטובר 2024.

ביום 20 באוקטובר 2024 התבטל הסכם המכר והסכמים אחרים בנוגע לקרקע זו בין הצדדים להסכם היות והצדדים העריכו כי התנאי המפסיק בדבר אי קבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה צפוי להתקיים ביום 30 באוקטובר 2024 החברה השיבה לרוכשות את סכום המקדמה בסך של 37.5 מיליון ש"ח.

מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של השקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני :

מידע תמציתי על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
909	973	נכסים שוטפים
540,490	546,424	נכסים לא שוטפים
98,132	106,305	התחייבויות שוטפות
104,690	103,173	התחייבויות לא שוטפות
338,577	337,919	הון
137,751	137,494	חלק החברה בהון

מידע תמציתי על תוצאות הפעולות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
819	845	הכנסות
85,835	1,577	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
939	783	הוצאות תפעול
46,195	535	רווח כולל
22,139	256	חלק החברה ברווח כולל

ג. **מגבלות משמעותיות החלות על הקבוצה וערבויות שהועמדו לחברות בנות:**

למידע בדבר ערבויות שהעמידה החברה לטובת החברות המאוחדות ומגבלות על נכסי חברות מאוחדות - ראה ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - הלוואות ויתרות חובה

ביום 28 בנובמבר 2021, חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא החזקות מאקפל אירופה בליאור (חברה בת) ליזם המקומי (להלן - "הרוכשת") בתמורה לסך של 12.2 מיליון דולר. על פי ההסכם, העברת המניות הנרכשות לרוכשת תתבצע בתוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם כנגד תשלום הסכום של 3.7 מיליון דולר ארה"ב ויתרת הסכום תשולם עד ליום 30 לספטמבר 2023 כהחזר יתרת הלוואות שהעמידה חברה בת של מאקפל אירופה לליאור, במידה והרוכשת תבקש לשלם את יתרת הסכום עד ליום 31 בדצמבר 2021, יפחת סכום השלמת התמורה לסך של 7.8 מיליון דולר ארה"ב, כאשר להבטחת תשלום סכום יתרת התמורה, תשעבד הרוכשת לטובת מאקפל אירופה את מלוא החזקותיה בליאור. ההלוואות תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 6.43% ממועד חתימת העסקה ועד לפירעון המלא. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הושלמה העסקה והועברו המניות לרוכשת, הרוכשת בחרה שלא לבצע תשלום מוקדם של התמורה. התמורה בגין מכירת המניות בסך של 3.7 מיליון דולר התקבלה בפברואר 2022.

ביום 30 בספטמבר 2023, נחתם הסכם בין הצדדים לפריסת הלוואה לשני תשלומים: תשלום ראשון ביום 30 בספטמבר 2023 בסך של כ- 5 מיליון דולר בתוספת ריבית שנצברה בגינו עד לאותו מועד ותשלום שני ביום 30 בספטמבר 2024 בסך של כ- 3.5 מיליון דולר בתוספת ריבית של 7.64% בגין תקופת הדחייה. התשלום הראשון, בסך כולל של כ- 6.5 מיליון דולר התקבל בחברה ביום 13 באוקטובר 2023 ויתרת הלוואה בסך 3.5 מיליון דולר התקבלה בחברה ביום 26 בספטמבר 2024.

ביאור 13 - ספקים ונותני שירותים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,983	2,675
6,761	5,579
<u>8,744</u>	<u>8,254</u>

חובות פתוחים
המחאות לפירעון

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,433	8,896
8,515	18,950
5,335	-
(*) 14,505	37,355
-	99,956
455	735
<u>36,243</u>	<u>165,892</u>

ריבית לשלם
הוצאות לשלם (**)
אופציה למכירת מגרש למגורים בנהריה (ראה ביאור 9ב(3))
מוסדות ואחרים
זכאים בגין עסקת נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 9ב(8))
עובדים בגין שכר

(*) סווג מחדש
(**) ראה ביאור 22ג בדבר הפרשה לשכר דירקטורים.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית %		
2024	2025			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
במסגרת התחייבויות שוטפות:				
347,560	517,346	פריים + 0.5%-1%	(ראה ב, ו-ז להלן)	הלוואות לזמן קצר בשקל
4,541	4,648	1.35%	(ראה ב להלן)	חלויות שוטפות הלוואות
19,843	24,653	1.9%	(ראה ד ו-ה להלן)	חלויות שוטפות אגרות חוב
<u>371,944</u>	<u>546,647</u>			
במסגרת התחייבויות לא שוטפות:				
92,763	91,366	1.35%	(ראה ב להלן)	הלוואה שקלית צמודת מדד
747,806	876,098	3.5%-1.9%	(ראה ד ו-ה להלן)	אגרות חוב בש"ח צמודות מדד
<u>840,569</u>	<u>967,464</u>			
<u>28,168</u>	<u>24,638</u>			הלוואות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות (ראה ג להלן)

ב. ביום 13 ביולי 2021, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי ("הבנק") לפיו העמיד הבנק לחברה אשראי בסך של 530 מיליון ש"ח. ביום 17 באוגוסט 2022 פרעה הקבוצה כ-380 מיליון ש"ח, יתרת האשראי כ-100 מיליון ש"ח נושאים ריבית שנתית בשיעור 1.35%, הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. כ-4% מיתרת הקרן תיפרע בתום כל שנה מהשנה הראשונה שלאחר העמדת האשראי וכלה בשנה החמישית שלאחר מועד העמדת האשראי ויתרת הקרן תיפרע בתשלום אחד בתום שש שנים ממועד העמדת האשראי.

50 מיליון ש"ח מסך האשראי הינו לזמן קצר, נושא ריבית פריים בתוספת מרווח של 0.5% (נכון ליום 31 בדצמבר 2025 היתרה הינה 42 מיליון ש"ח).

האשראי הובטח בשעבוד על זכויות החברה בנכס בנהריה, על מניות החברות המחזיקות בנכס, כמו גם על זכויות מול השוכרים כפי שהיה קיים בעבר.

כתנאי להעמדת האשראי, העמידה אבו יחיאל - חברה לבניין בע"מ, בעלת השליטה בחברה, ערבות בסך 100 מיליון ש"ח לטובת התאגיד הבנקאי. החברה בחנה את השווי הכלכלי של ההטבה שניתנה לחברה על ידי בעל השליטה, בהתאם לתקן IFRS9 ו-IFRS13 ובהתאם לכך רשמה בספריה את שווי ההטבה בשעור של 1.07%.

ביום 31 בינואר 2023 נחתם הסכם התחייבויות לשמירת אמות מידה פיננסיות להלוואה שנתרה מול תאגיד בנקאי.

החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות במועד הדוחות הכספיים השנתיים:

- (1) יחס כיסוי שלא ירד מ-1.2 (יחס כיסוי מוגדר כתזרים מזומנים חופשי לשירות חוב לאחר מס).
- (2) LTV (יחס חוב לבטוחה) שלא יעלה על סך של 70%.
- (3) NOI שנתי בגין הנכסים לא ירד מתחת ל-13 מיליון ש"ח.

ככל והחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שלעיל, התאגיד הבנקאי יעמיד לפירעון מידי את סכומי האשראי ולאחוז בכל האמצעים שימצא לנכון לגבייתם.

נכון למועד דוחות כספיים אלה, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל.

ג. ההלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת נקובות בדולר, אינן נושאות ריבית וצפויות להיפרע ממימוש הנכסים אשר בבעלות החברה המאוחדת. החברה מימשה את נכסיה והיא פועלת לפירוק החברה, תהליך שצפוי להימשך מספר שנים.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה א):

ביום 12 במאי 2022, הקצתה החברה 543,811 אגרות חוב (סדרה א) בתמורה כוללת (נטו) בסך של 538,420 אלפי ש"ח. כ- 388 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה יועדה להחזר הלוואה לבנק הפועלים והיתרה שימשה לטובת רכישת חלקה של הפניקס (25%) בסטאר סנטר. אגרות החוב (סדרה א) נושאות ריבית שנתית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.9% (ריבית אפקטיבית של 2.13%), הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2023-2027 (כולל) וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022-2026 (כולל). קרן אגרות החוב, צמודה למדד המחירים לצרכן ועומדת לפירעון בשמונה תשלומים לא שווים כדלקמן: שבעה תשלומים חצי שנתיים שווים בשיעור 1.5% מקרן אגרות החוב כל אחד, אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2024-2026 וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2023-2026, וכן תשלום אחד ואחרון בשיעור של 89.5% מקרן אגרות החוב אשר ישולם ביום 1 באפריל 2027.

החברה (לרבות באמצעות חברות מאוחדות) העמידה כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב את הנכסים כדלקמן:

(1) שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, של מלוא זכויותיה של סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ ("סטאר מנופים") להרשם כחוכרת וכבעלים, לפי העניין, של 75% מהזכויות בנכס הידוע כסטאר אשדוד זכויותיה של אס אל אס להרשם כחוכרת וכבעלים, לפי העניין, של 25% מהזכויות בנכס הידוע כסטאר אשדוד והכל, על פי ההסכמים הבאים: (א) הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל, (ב) הסכמי מכר של סטאר מנופים מול ק. בי ע. - קבוצת בוני ערים בע"מ, (ג) הסכם שיתוף במקרקעין עליהם בנוי סטאר אשדוד, (ד) הסכם מכר בין סטאר מנופים והחברה לבין סגול ב.ר. השקעות בע"מ, במסגרתו רכשה סטאר סנטר 75% מיתרת זכויות הבניה בסטאר אשדוד.

(2) שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך השעבוד, של מלוא הזכויות בנכס (100%) של סטאר מנופים ושל אס אל אס (מכוח הסכמי שכירות קיימים וכן עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם).

(3) שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ו/או אשר יגיעו לסטאר מנופים ו/או לאס אל אס) בקשר עם סטאר אשדוד, על פי פוליסת ביטוח אש מורחב.

(4) שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה (100%) של אס אל אס מכוח הסכם מכר מיום 6.4.2022 שנחתם בין אס.אל.אס. לבין הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס"), במסגרתו רכשה אס אל אס את מלוא זכויות הפניקס בקשר עם סטאר אשדוד, המהוות 25% בלתי מסוימים מסטאר אשדוד.

(5) שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך השעבוד, של מלוא הזכויות (100%) של אס אל אס מכוח הסכמי ניהול המצורפים כנספח להסכמי שכירות קיימים וכן עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת בקשר עם הנכס סטאר אשדוד לרבות מלוא הזכויות לקבלת דמי הניהול המשולמים ו/או שישולמו לה בגין סטאר אשדוד ו/או למי מטעמה ולרבות הכנסות שיתקבלו ממכירת חשמל בצובר, אם וככל שיתקבלו והכל, לרבות מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת בקשר עם סטאר אשדוד; בינואר 2023, הוסב השעבוד מאס אל אס לארי נדל"ן בעקבות מכירת פעילות הניהול (ראה ביאור 10א(1)).

(6) שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיהן של סטאר סנטר ושל אס אל אס לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס אך ורק בקשר עם זכויותיהם בסטאר אשדוד כולל זכותה של סטאר סנטר ו/או של אס אל אס, לפי העניין, לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הנכס המשועבד או בכלל או ברירה אם לנצלם;

(7) שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה, על זכויות החברה בחשבון הנאמנות בו מופקדת כרית ביטחון בגובה של תשלום הריבית העוקב בקשר עם אגרות החוב. בנוסף, החברה התחייבה כי עד לסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה לא תיצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות מתאידיים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה א): (המשך)

בהתאם לשטר נאמנות החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

פירוט אמות המידה	אמות מידה
ההון העצמי של החברה, בתוספת הלוואות בעלים נחותות שנטלה החברה (ככל שתהיינה כאלו בעתיד) ("ההון העצמי והלוואות הבעלים"), לא יפחת מסך של 415 מיליוני ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.	הון עצמי מינימלי
היחס בין החוב הפיננסי המאוחד נטו של החברה ל- CAP, לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.	היחס בין החוב הפיננסי המאוחד נטו של החברה ל- CAP
היחס בין ה-NOI (בתוספת הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו כאלה) לבין סך תשלומי הקרן, הריבית והפרשי הצמדה (אשר יחושבו, לצורך יחס זה, בהתאם למדד הידוע במועד הבדיקה הרלוונטי) לאגרות החוב (סדרה א') המיועדים לתשלום במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים עוקבים ("יחס כיסוי") לא יפחת מ- 1.1, וזאת במשך שני רבעונים רצופים.	היחס בין ה-NOI לבין סך תשלומי הקרן, הריבית והפרשי הצמדה לאגרות החוב (סדרה א')

ככל שהחברה לא תעמוד באמות המידה המפורטות לעיל בשני רבעונים רצופים יהיה הדבר עילה לפרעון מיידי של אגרות החוב.

כמו כן, נקבעו תנאים בהם ככל והחברה לא תעמוד באמות מידה פיננסיות כפי שנקבעו בשטר הנאמנות, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% (ולא יותר מ- 0.75% במצטבר). החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עולה כי החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות שלעיל ועד המוקדם מבין: (1) מועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עולה, כי החברה שבה לעמוד באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית אשר הובילו לתוספת הריבית הנוספת; או (2) הפירעון המלא והסופי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. נכון למועד הנפקתם אגרות החוב לא דורגו ככול שידורגו איגרות החוב כולל שטר הנאמנות הוראות בקשר עם דירוג כאמור.

נכון לתאריך המאזן, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

החברה לא תבצע חלוקת דיבידנד: (1) במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי על פי הדוחות הכספיים, ההון העצמי והלוואות הבעלים, לאחר החלוקה, יפחת מסך של 465 מיליוני ש"ח; (2) כאשר עובר לחלוקה או כאשר החלוקה במועד ביצועה תביא לכך שיחס החוב פיננסי מאוחד נטו ל- CAP (כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות) של החברה, יעלה על 70% על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה (תוך שנלקח בחשבון סכום החלוקה, ככל שרלוונטי); (3) במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב, אינה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור; (4) לא התקיימה (או תתקיים בעקבות ביצוע החלוקה) עילה להעמדה לפירעון מיידי לפי שטר הנאמנות (מבלי להביא בחשבון את תקופות ההמתנה והתיקון המנויות בו) ולהערכת החברה, לא צפוי להתקיים אירוע כאמור; (5) החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידתה של החברה בכל אמות המידה הפיננסיות וזאת בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו עובר למועד החלוקה (תוך שנלקח בחשבון סכום החלוקה, ככל שרלוונטי); (6) החברה עומדת בהוראות חוק החברות לעניין החלוקה ותדווח על כך בדיווח מיידי.

ביום 20 בדצמבר 2023 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד לפיה החברה תחלק מידי שנה, לאחר פרסום דוחותיה השנתיים של החברה, עד 25% מה- FFO (תזרימי מזומנים מפעילותה השוטפת של החברה ובניכוי שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות), עפ"י דוחותיה הכספיים השנתיים כאמור, כדיבידנד לבעלי מניותיה וזאת בכפוף למצב תזרים המזומנים של החברה, מידת הזדקקותה של החברה למזומן לצורך פעילותה כפי שתהיה באותו מועד ו/או פעילותה העתידה הצפויה, והכל עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה הכל הכספים שגויסו במסגרת הנפקת אגרות החוב שוחררו מכספי הנאמנות ושימשו לפירעון של הלוואות הבנקאיות.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה א): (המשך)

ביום 25 בדצמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה הגדלת אגרות החוב (סדרה א) בסך של כ- 55 מיליון ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת של כ- 56.5 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספים יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א) אשר הונפקו ונרשמו למסחר לראשונה ביום 17 במאי 2022. לאחר ההנפקה ערכן הנקוב של אגרות החוב יעמדו על 590,653,835 ש"ח ע"ג. בריבית אפקטיבית של 3.5%. הנפקת אגרות החוב הנוספות בוצעה ביום 3 בינואר 2024.

ביום 2 בנובמבר 2025 הרחיבה החברה את אגרות חוב (סדרה א) בסך של 118,383 יחידות במחיר של 1,119 ש"ח ליחידה בתמורה ל-132.5 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספים יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א) שהונפו ונרשמו למסחר לראשונה ביום 17 במאי 2022. לאחר ההנפקה ערכן הנקוב של אגרות החוב יעמדו על 671,675,567 ש"ח ע"ג. ההרחבה הינה בריבית אפקטיבית של 3.10%.

ה. אגרות חוב (סדרה ב):

ביום 8 באוקטובר 2024 הנפיקה החברה 145,745 יחידות שכל יחידה כוללת 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב) ו- 26,962,825 כתבי אופציה של החברה (סדרה 1), במחיר של 1,015 ש"ח ליחידה. החברה ייחסה מתוך התמורה סכום של 141,766 אלפי ש"ח לאגרות חוב (סדרה ב) ואת היתרה לכתבי אופציה של החברה (סדרה 1).

אגרות החוב (סדרה ב) נושאות ריבית שנתית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.5% (ריבית אפקטיבית של 4.5%), הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב) תשולם פעמיים בשנה, ביום 31 בינואר של כל אחת מהשנים 2025-2029 (כולל) וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025-2029 (כולל). קרן אגרות החוב (סדרה ב) עומדת לפירעון בשני תשלומים שווים בשיעור של 50% מקרן אגרות החוב כל אחד, אשר ישולמו ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2028 עד 2029 (כולל).

אגרות החוב (סדרה ב) אינן מובטחות בשעבוד או בטוחה כלשהי. בנוגע למגבלות חלוקת דיבידנד ראה מגבלות אגרות חוב (סדרה א) בביאור זה (למעט מגבלה בנוגע להון העצמי המינימלי לאחר חלוקה שבהתייחס לאגרות חוב (סדרה ב) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח).

בהתאם לשטר נאמנות החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

פירוט אמות המידה	אמות מידה
ההון העצמי של החברה, בתוספת הלוואות בעלים נחותות שנטלה החברה (ככל שתהיינה כאלו בעתיד) ("ההון העצמי והלוואות הבעלים"), לא יפחת מסך של 450 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.	הון עצמי מינימלי
היחס בין החוב הפיננסי המאוחד נטו של החברה ל- CAP, לא יעלה על 72% במשך שני רבעונים רצופים.	היחס בין החוב הפיננסי המאוחד נטו של החברה ל- CAP

ככל שהחברה לא תעמוד באמות המידה המפורטות לעיל בשני רבעונים עוקבים רצופים יהווה הדבר עילה לפרעון מיידי של אגרות החוב.

כמו כן, נקבעו תנאים בהם ככל והחברה לא תעמוד באמות מידה פיננסיות כפי שנקבעו בשטר הנאמנות, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא הקרן הבלתי מסולקת של אגרת החוב בשיעור של 0.25%, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עולה כי החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות שלעיל ועד המוקדם מבין: (1) מועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עולה, כי החברה שבה לעמוד באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית אשר הובילו לתוספת הריבית הנוספת; או (2) הפירעון המלא והסופי של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

נכון למועד הנפקתן אגרות החוב (סדרה ב) לא דורגו. ככול שאגרות החוב (סדרה ב) יהיו מדורגות בעתיד על ידי חברה מדרגת, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך בהתאם להוראות הדין.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ב): (המשך)

כמו כן, כתבי האופציה (סדרה 1) נסחרים בבורסה וניתנים למימוש למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. של החברה, החל מיום רישום למסחר בבורסה ועד ליום 27 בספטמבר 2027 (כולל), באופן שכל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 0.1 ש"ח ע.ג. כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש (לא צמוד) בסך של 2.9 ש"ח לכל כתב אופציה. כתב אופציה (סדרה 1) אשר לא ימומש עד המועד האחרון למימוש, קרי עד ליום 27 בספטמבר 2027, יפקע ויהא בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות או תביעה כלשהי.

תמורת ההנפקה הוקצתה תחילה בהתאם לשווי ההוגן של אגרות החוב (סדרה ב) ביום המסחר הראשון, ושארית התמורה יוחסה לכתבי אופציות הניתנים למימוש למניות רגילות.

ו. ביום 10 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה הנפקה של ניירות ערך מסחריים (נע"מ סדרה 1), שלא ירשמו למסחר בבורסה, בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח. הנע"מ נושא ריבית שיקלית שנתית קבועה בשיעור של 7.9%. תקופת הנע"מ הינה שנת אחת שתחילתה ביום 14 בינואר 2024 והיא ניתנת להארכה לתקופה נוספת של שנה אחת ועד לתקופה כוללת של שנתיים ממועד ההנפקה הראשוני, קרי עד ליום 14 בינואר 2026. החברה יכולה לבצע פידיון מוקדם מלא או חלקי של הנע"מ בתנאי שההיקף המינימלי של הפידיון יהיה בסך של 50 מיליון ש"ח ובאמצעות מסירת הודעה מוקדמת בכתב בת 60 ימים. במסגרת ההסכם נקבעו עילות לפירעון מיידי, כמקובל בהסכמים מסוג זה, וביניהן מינוי מפרק או כונס נכסים, או בעל תפקיד אחר בעל משמעות וסמכויות דומות בכפוף לתקופת ריפוי, הסדר חוב עם נושים, עיקול בסכום מהותי שמהווה 35% ומעלה מנכסיה של החברה (במאוחד) בכפוף לתקופת ריפוי, במקרה שהחברה תפסיק לשלם תשלומים לרוכשים ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה, אם החברה תחוסל או תימחק, במקרה בו צחי אבו יחדל באופן שהוא מלהיות בעל השליטה מבלי שהעברת שליטה כאמור תאושר על ידי אסיפת מחזיקי הנע"מ ברוב מיוחד; אם החברה תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בפעילותה העיקרית, המתמקדת בתחום מרכזי מסחר בישראל ותחום מרכזי מסחר בחו"ל או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה. ביום 10 באוקטובר 2024 פרעה החברה כ- 130 מיליון ש"ח מהנע"מ סדרה 1 והריבית שניצברה בגינו עד למועד הפירעון. ביום 2 בפברואר 2025 פרעה החברה את יתרת הנע"מ בסך של כ- 20 מיליון ש"ח והריבית שניצברה בגינו.

ז. האשראי הבנקאי לזמן קצר שקיים בחברה מובטח ברובו בשיעבוד על זכויות הקרקע בפארק לכיש באשדוד (25 מיליון ש"ח), בגין הקרקע בתל השומר (כ- 50 מיליון ש"ח), פרויקט תחנת הכוח בלהבות חביבה (כ- 51 מיליון ש"ח) ובגין קניין סטאר ארי אילת (334 מיליון ש"ח).

ביום 18 באוגוסט 2024 הקצה מוסד כספי לסטאר אילת מסגרת אשראי בסך של כ- 200 מיליון ש"ח למשך שנה בתמורה למשכון המקרקעין של סטאר אילת. במהלך חודש ספטמבר 2024 אישר המוסד הכספי הרחבה של הקצאת האשראי בעוד 45 מיליון ש"ח. במהלך חודש פברואר 2025 אישר המוסד הכספי הרחבה של הקצאת האשראי בעוד 47 מיליון ש"ח ובמהלך חודש אוגוסט אושרו 48 מיליון ש"ח נוספים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת מסגרת האשראי על 340.5 מיליון ש"ח.

ביאור 16 - התחייבויות אחרות

א. ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
2,205	1,975
20	281
<u>2,225</u>	<u>2,256</u>

פקדונות משוכרים (ראה ב להלן)
התחייבויות אחרות

ב. פקדונות אשר שולמו על ידי חלק מהשוכרים לשם הבטחת תשלומי דמי שכירות וניהול. הפקדונות צמודים למדד המחירים לצרכן.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - שעבודים וערבויות

א. שעבודים:

נכסי המקרקעין של החברה והחברות המאוחדות המפורטים בביאור 9(ב-3), ההכנסות מהם וחשבונות הבנק שבהם מופקדים התקבולים, משועבדים לטובת נותני אשראי ומחזיקי אגרות חוב (סדרה א). כמו כן, משועבדות המניות של סטאר סנטר מנופים אשדוד ומאקפל אשר מוחזקות על ידי החברה. סך האשראי המובטח על ידי נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 1,303 מיליון ש"ח.

ב. ערבויות שניתנו:

ערבויות בנקאיות בסך כ- 2.9 מיליון ש"ח ניתנו לטובת הבטחת התחייבויות של החברה וחברות מאוחדות כלפי רשויות מקומיות ונותני שירותים והליכים משפטיים.

ג. ערבויות מצד קשור

בעניין ערבויות שהתקבלו מצד קשור - ראה ביאור 15(ב).

ביאור 18 - הון מניות

א. ההרכב:

מספר מניות		מספר מניות		מניות רגילות בנות 0.10 ש"ח ע.ג. כ"א (ראה סעיף ד')
ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		
מונפק ונפרע	ר ש ו ם	מונפק ונפרע	ר ש ו ם	
322,352,649	375,000,000	359,462,488	1,000,000,000	

ב. המניות רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל - אביב.

ג. המניות הרגילות מקנות למחזיקיהן זכויות שוות ביניהן לכל דבר ועניין, לרבות בהצבעה, בחלוקת דיבידנדים, בחלוקת מניות הטבה, בהחזרת קרן ההון וחלוקת עודף רכוש החברה בעת פירוקה.

ד. ביום 7 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה עד ל- 15 מיליון ש"ח שתמומן ממקורותיה העצמיים של החברה. תקופת התוכנית הינה מחלוף יום מסחר אחד ממועד פרסום הדוחות ליום 31 בדצמבר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2023. הרכישה תבוצע באמצעות חבר הבורסה עמו מתקשר החברה באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר לביצוע הרכישות מכוח התוכנית, במועדים לעיל ובכפוף לתנאים ומגבלות המפורטים בתוכנית. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 רכשה החברה מניות בסך של 4,194,541 ע.ג. המהווים כ- 9.1 מיליון ש"ח.

ביום 10 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה את המשך התוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה עד ל- 22.5 מיליון ש"ח למשך 60 ימים, עד ליום 11 במרץ 2024, סך כל המניות שרכשה החברה במסגרת תוכנית זאת עומדים על סך של 6,373,970 ע.ג. המהווים כ- 14.7 מיליון ש"ח. ביום 5 ביוני 2024 אישר הדירקטוריון תוכנית רכישה חדשה של מניות עד לסך של כ- 5 מיליון ש"ח לתקופה של עד ה- 15 באוגוסט 2024 וביום 21 באוגוסט 2024 אישר הדירקטוריון תוכנית רכישה נוספת עד סך של כ- 5 מיליון ש"ח לתקופה של עד מועד האישור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 29 בדצמבר 2024 אישר הדירקטוריון את הגדלת התוכנית ל- 15 מיליון ש"ח. סך המניות שנרכשו במסגרת התוכנית עד ליום 31 בדצמבר 2024 עומד על 6,329,135 ע.ג. המהווים כ- 14.4 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 אין לחברה מניות באוצר.

ביום 26 בדצמבר 2024 ביצעה החברה מכירה של 6,049,042 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח רדומות במחיר של 2.204 ש"ח למניה ובסכום כולל של כ- 13.3 מיליון ש"ח לשלושה משקיעים מסווגים בדרך של הצעה פרטית.

במהלך ינואר 2025 רכשה החברה 392,452 ע.ג. המהווים כ- 904 אלפי ש"ח. בחודש נובמבר 2025 נמכרו המניות באוצר במסגרת הנפקת מניות (ראה סעיף ח להלן). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אין לחברה מניות באוצר.

ה. ביום 8 באוקטובר 2024 הנפיקה החברה 145,745 יחידות שכל יחידה כוללת 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב) ו- 185 כתבי אופציה של החברה (סדרה 1), במחיר של 1,015 ש"ח ליחידה. החברה ייחסה מתוך התמורה סכום של 141,766 אלפי ש"ח לאגרות חוב (סדרה ב) ואת היתרה לכתבי אופציה של החברה (סדרה 1), ראה ביאור 15ה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - הון מניות (המשך)

- ו. ביום 19 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך כולל של 12.5 מיליון ש"ח אשר משקף דיבידנד של 3.88246 אגורות למניה. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 10 באפריל 2025.
- ז. ביום 18 במאי 2025 הקצתה החברה 2,463,543 כתבי אופציות לא סחירים של החברה לעובדת ושני נושאי משרה בחברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 0.1 ש"ח ערך נקוב של החברה בהתאם לתוכנית התגמול ההוני של החברה. ההקצאה מהווה כ- 0.7% מההון המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא). במועד המימוש יוכל העובד לבחור באחת משתי דרכי המימוש הבאות: על פי דרך אחת - מימוש כתבי האופציה תמורת תשלום לחברה של מלוא מחיר המימוש שלהם 2.89 ש"ח (בכפוף להתאמות) ועל פי הדרך האחרת – במועד המימוש לא יוקצו לניצע מלוא המניות הנובעות מכתבי האופציה, אלא רק כמות המשקפת את סכום ההטבה הכספית הגלום בכתבי האופציה (Exercise Cashless), היינו, כמות המשקפת את ההפרש שבין שער המניה הרגילה של החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש של האופציה 2.89 ש"ח (בכפוף להתאמות). במקרה של מימוש באמצעות מנגנון Exercise Cashless כאמור תראה החברה את מניות המימוש כנפרעות במלואן. במועד המימוש ישלם העובד את ערך הנקוב של מניות המימוש, או שהחברה תבצע היוון בהתאם להוראות סעיף 304 לחוק החברות. כתבי האופציה המוענקים לעובדים יבשילו לאחר שנה ממועד אישור הדירקטוריון. יתרת כתבי האופציה יבשילו במנות שוות לאורך תקופה של 8 רבעונים, כך שבכל רבעון יבשילו 8.33% מכתבי האופציה. האופציות אשר יוקצו, יהיו ניתנות למימוש עד למועד שאיננו מאוחר מחלוף 48 חודשים מהקצאתן. כתבי האופציות אינן סחירות. השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל נעמד תוך יסוּם מודל בינומי. הפרמטרים ששימשו ביישום המודל: מחיר מניה 2.744 ש"ח, מחיר מימוש 2.89 ש"ח, סטיית התקן הינה 48%, אורך חיי כתבי האופציה הינו 4 שנים ושיעור ריבית חסרת סיכון 4.15%.
- ח. ביום 2 בנובמבר 2025 ביחד עם הרחבת אגרות החוב (סדרה א) הנפיקה החברה 23,613,400 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע"נ בסך של 73 מיליון ש"ח (הנפקת המניות כולל מכירת המניות באוצר שהוחזקו על ידי החברה). המניות נרשמו למסחר ביום 4 בנובמבר 2025.
- ט. ביום 16 בדצמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 20,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע"נ בסך של 50 מיליון ש"ח. ביום 28 בדצמבר 2025 הונפקו 13,888,891 מניות אשר נרשמו למסחר ביום 29 בדצמבר 2025.
- י. ביום 28 בדצמבר 2025 החליטה האספה הכללית על הגדלת ההון הרשום של החברה ל- 100,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ.
- יא. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב סדרה א - ראה ביאור 15.ד.

ביאור 19 - פירוטים לסעיפי הדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד

א. עלות השכרת הנכסים ותפעולם:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,181	24,363	26,306
3,211	3,393	3,723
96	-	4
<u>26,488</u>	<u>27,756</u>	<u>30,033</u>

אחזקה וניהול נכסים
משכורות ונלוות
אחרות

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - פירוטים לסעיפי הדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד (המשך)

ב. הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,750	3,296	6,114	שכר ונלוות
971	1,049	1,121	שכר דירקטורים
3,444	2,942	2,898	יעוץ מקצועי
1,403	3,938	4,141	שכר דירה, משרדיות ואחרות
336	277	311	פחת
<u>8,904</u>	<u>11,502</u>	<u>14,585</u>	

ג. הוצאות מימון, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,917	2,222	3,233	הכנסות מימון:
2,612	3,808	1,822	ריבית מפקדונות בבנקים
-	16,724	-	הפרשי שער אחרים, נטו
7,246	3,755	3,809	שינוי בשווי אופצית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>11,775</u>	<u>26,509</u>	<u>8,864</u>	הכנסות מימון אחרות
7,312	(*) 12,279	7,141	הוצאות מימון:
30,874	36,751	39,123	ריבית בגין הלוואות (**)
-	-	31,487	מימון בגין אגרות חוב
3,478	2,913	2,327	שינוי בשווי אופצית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
824	296	4,430	הפרשי הצמדה והפרשי שער, נטו
<u>42,488</u>	<u>52,239</u>	<u>84,508</u>	ריבית למוסדות ואחרים
<u>30,713</u>	<u>25,730</u>	<u>75,644</u>	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
			הוצאות מימון, נטו

(*) יישום למפרע של שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור א2.
 (**) המימון מוצג לאחר היוון עלויות לנכסים כשירים בסך של כ- 23,381 אלפי ש"ח וכ- 10,783 אלפי ש"ח לשנים 2025 ו- 2024, בהתאמה.

ד. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(35)	-		שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
(945)	(1,409)	(350)	הוצאות בגין עסקאות נכסי נדל"ן להשקעה
-	(7,769)	(1,200)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו (*)
<u>(980)</u>	<u>(9,178)</u>	<u>(1,550)</u>	

(*) בשנת 2024 הסכום כולל מס רכישה בסך 6.4 מיליון ש"ח ודמי תיווך בסך 1.3 מיליון ש"ח בגין רכישת סטאר ארי אילת בע"מ.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - רווח למניה

רווח בסיסי ומדולל למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
316,398,613	320,216,105	325,822,763	מספר מניות בסיסי משוקלל 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א (ראה ביאור 18)
316,398,613	320,216,105	326,184,995	מספר מניות מדולל משוקלל 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א (ראה ביאור 18)
33,887,000	117,807,000	148,425,000	רווח מפעילות נמשכת
0.107	0.368	0.456	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת
0.107	0.368	0.455	רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת

מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה, אך לא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי מדללת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
-	26,962,825	26,599,597	אופציה סידרה 1
-	-	3,259,229	אופציות לעובדים

ביאור 21 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הקבוצה בישראל:

שיעור המס החל על החברה החל משנת 2018 הינו 23%.

ב. שומות מס סופיות של החברה:

לחברת ארי נדל"ן (ארנה) השקעות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020. לאס אל אס נחשבות שומות סופיות עד 2018, למאקפל תעשיות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018. לחברת סטאר סנטר מנופים שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2023. לחברה המאוחדת מאקפל אירופה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2022, לחברת סטאר ארי אילת שומות מס הנחשבות סופיות עד 2019.

במהלך שנת 2023 חתמה חברת הבת מאקפל אירופה על הסדר שומות מול מס הכנסה בגין השנים 2018-2019. בעקבות הסדר השומה רשמה חברת הבת הוצאות מיסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח וכן הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בסך של כ- 400 אלפי ש"ח, כמו כן נרשמה הפרשה למס בגין שנים קודמות בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח בגין הסדר שומה עבור השנים 2020-2022 שנחתם ביום 14 בינואר 2024.

בדצמבר 2025 חתמה חברת הבת סטאר סנטר מנופים על הסדר שומות מול מס הכנסה בגין השנים 2020-2023. בעקבות הסדר השומה רשמה החברה הוצאות מיסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 11 מיליון ש"ח וכן הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח.

ג. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות:

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה ולחברות המאוחדות אס אל אס, סטאר ארי אילת ומאקפל הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך של 887 מיליון ש"ח, 814 מיליון ש"ח וכ- 809 מיליון ש"ח, לשנים 2024, 2025 ו- 2023, בהתאמה. כנגד עיקר הפסדים אלו לא נרשם נכס מס נדחה בהעדר צפי לרווח בעתיד הנראה לעין.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. הרכב מסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,976	5,415	4,579
5,890	(3,382)	12,188
5,958	(448)	24,785
<u>17,824</u>	<u>1,585</u>	<u>41,552</u>

מסים שוטפים
מסים שנים קודמות
הוצאות מסים נדחים

ה. הרכב מסים נדחים ותנועה:

ליום 31 בדצמבר 2025	כניסה לאיחוד אלפי ש"ח	זקיפה לרווח והפסד אלפי ש"ח	ליום 1 בינואר 2025 אלפי ש"ח
(228,131)	-	(33,024)	(195,107)
(465)	-	151	(616)
22,833	-	8,088	14,745
<u>(205,763)</u>	<u>-</u>	<u>(24,785)</u>	<u>(180,978)</u>

בגין נדל"ן להשקעה
בגין הפרשי עיתוי הוצאות והכנסות
בגין הפסדים להעברה

ליום 31 בדצמבר 2024	כניסה לאיחוד אלפי ש"ח	זקיפה לרווח והפסד אלפי ש"ח	ליום 1 בינואר 2024 אלפי ש"ח
(195,107)	(44,252)	(6,232)	(144,623)
(616)	-	-	(616)
14,745	-	6,680	8,065
<u>(180,978)</u>	<u>(44,252)</u>	<u>448</u>	<u>(137,174)</u>

בגין נדל"ן להשקעה
בגין הפרשי עיתוי הוצאות והכנסות
בגין הפסדים להעברה

ו. מס תיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
51,114	119,355	193,644
(12,743)	(41,759)	(41,322)
38,371	77,596	152,322
23%	23%	23%
8,825	17,847	35,034
(20)	-	-
5,890	(3,382)	12,188
-	(3,680)	7,242
3,129	(9,200)	(12,912)
<u>17,824</u>	<u>1,585</u>	<u>41,552</u>

רווח לפני מסים על ההכנסה
בנטרול חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
שיעור המס הסטטוטורי
סכום המס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי

עליה (ירידה) במסים על ההכנסה נובעת מהגורמים הבאים:
התאמה בגין שיעורי מס שונים בחברות מאוחדות
מסים בגין שנים קודמות
שינוי בהתחייבות בגין שינוי באופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה שלא הוכרו בגין מסים נדחים
הפסדים והפרשי עיתוי, נטו שבגינם לא נרשם נכס מס והפרשיים בגין נדל"ן להשקעה
מסים על ההכנסה

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - עסקאות עם צדדים קשורים

א. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,133	1,323	882
971	1,046	1,121
364	374	252
<u>2,468</u>	<u>2,743</u>	<u>2,255</u>

שכר ונלוות למנכ"ל החברה (ראה ז להלן)
 גמול בגין שכר דירקטורים (*)
 ביטוח נושאי משרה ודירקטורים (ראה ו להלן)

(*) מספר הדירקטורים אליהם מתייחס התגמול הינו 6 דירקטורים בכל אחת מהשנים.

ב. עסקאות עם בעלי שליטה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
158	190	266
<u>4,607</u>	<u>3,808</u>	<u>1,822</u>

שכר לקרובו של בעל השליטה

הכנסות מימון מחברות מוחזקות (ראה ה להלן)

ג. יתרות עם צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3	-
<u>(441)</u>	<u>-</u>
<u>(178)</u>	<u>(224)</u>

לקוחות בניכוי הפסדי אשראי חזוי (ראה ד להלן)

הפרשה לשכר מנכ"ל (ראה ז להלן)

הפרשה לשכר דירקטורים

ד. יתרת הלקוחות נובעת מחובות של חברות אשר בבעלות בעל שליטה לשעבר השוכרות שטחי מסחר בסטאר סנטר ובקניון נהריה.

ה. לעניין יתרות עם חברות מוחזקות - ראה ביאור 11.ב.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

1. ביום 29 בספטמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול חדשה לחברה, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי החברה תהא רשאית להתקשר מעת לעת בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בתנאים המפורטים להלן: (א) פרמיה שנתית שתקבע בהתאם לתנאי שוק הביטוח כפי שיהיו במועד הרלבנטי, בהתאם לייעוץ מיועצי הביטוח של החברה ובלבד שלא יהיה בפרמיה כאמור להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה; (ב) גבולות כיסוי למקרה ולתקופה שלא יעלו על 50 מיליון דולר.

ביום 19 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לכללים שנקבעו במדיניות התגמול, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה (במישרין ו/או בעקיפין), המכהנים ו/או כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות ביחס לנושאי משרה שהינם בעלי שליטה ו/או שהינם קרובים של בעל השליטה כהגדרת מונח זה בחוק החברות בתוקף עד ליום 26 במרץ 2026 בגבול אחריות של 10 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח, ובנוסף הוצאות משפטיות סבירות, בהתאם לדין. החברה תישא בתשלום השתתפות עצמית בסך של 35 אלפי דולר לתביעה במקרה של תביעה בכל העולם ובסך של 100 אלפי דולר במקרה של תביעה ייצוגית ובתביעות בארצות הברית ובקנדה ובמקרה של תביעות בתחום ניירות ערך בישראל בסך של 100 אלפי דולר. הפרמיה בגין שנה קלנדרית הינה בסך כ-47 אלפי דולר.

החלת הפוליסה על דירקטורים שהינם בעל השליטה או קרוביו, הינה באותם התנאים אשר חלים על יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, בהתאם להחלטות הדירקטוריון כאמור למדיניות התגמול.

2. ביום 19 באוגוסט 2021, מינה דירקטוריון החברה את מר צחי אבו לתפקיד מנכ"ל, ביום 25 בנובמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את מינויו של מר צחי אבו לתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה בהתאם למדיניות התגמול של החברה, בעסקה, שעיקרה הינה כדלקמן:

- היקף משרה של 50%.
- בתמורה למתן שירותי מנכ"ל, יהיה זכאי מר צחי אבו לדמי ניהול חודשיים בסך של 26,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.
- שירותי המנכ"ל יועמדו על ידי המנכ"ל כ"עצמאי" ובין החברה לבינו לא יחולו יחסי עובד-מעביד. תשלום התמורה יכול שיעשה למנכ"ל עצמו או לחברה בשליטתו, לפי בחירתו, בכפוף לכללים החלים על פי דין בקשר לניכוי מס במקור. המנכ"ל בעצמו (או באמצעות חברה בשליטתו) יישא בכל תשלום מס ותשלומי חובה על פי דין בגין כל תשלום וטובת הנאה שיקבל בהתאם לתנאי העסקתו.
- המנכ"ל יהיה זכאי להחזר הוצאות מלא בגין הוצאות סבירות שיישא בהן בקשר עם מילוי תפקידו (כנגד קבלות כדין וללא תקרה): הוצאות אש"ל (בארץ ובחו"ל), נסיעות בארץ ולחו"ל בקשר עם מילוי תפקידו והוצאות נלוות אחרות הקשורות במילוי תפקידו.
- בכפוף להוראות כל דין, המנכ"ל ייכלל במסגרת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים של החברה ויקבל התחייבויות לשיפוי כמקובל בחברה ולפטור מאחריות בהתאם למדיניות התגמול ולתקנון החברה.
- ההסכם איננו מוגבל בזמן וכל צד רשאי להודיע על סיומו בהודעה מוקדמת מראש ובכתב של 60 ימים.

ביום 2 במאי 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון) עדכון לתנאי התגמול של מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה, כמנכ"ל החברה, החל ממועד אישור האסיפה, כדלקמן:

- היקף המשרה של מר אבו יעמוד על עד 70%.
- בגין היקף המשרה כאמור לעיל, מר אבו יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 73,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל.
- מענק שנת:

(א) מר אבו עשוי להיות זכאי למענק שנתי בסכום של שישה חודשי דמי ניהול (קרי, סך של 441,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) בשנה), בגין כל שנה שבה תשואת ה- FFO (כהגדרתה להלן) השנתית של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים לשנה כלשהי, היתה שווה או גבוהה מ-5%.

תשואת FFO - FFO (Funds from Operations) שנתי מאוחד של החברה, המפורסם בדו"ח הדירקטוריון של החברה לשנה כלשהי, חלקי ההון העצמי המתוקנן (כהגדרתו להלן) של החברה לאותה שנה.

לעניין זה, "הון עצמי מתוקנן" - ההון העצמי של החברה לתחילת השנה בגינה משולם המענק (אשר ייקבע לפי הדוח הכספי המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר של השנה שקדמה לה), בתוספת גיוסי הון שבוצעו בשנה בגינה משולם המענק ובהפחתה של דיבידנדים, ככל ששולמו, במהלך השנה בגינה משולם המענק.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

ז. (המשך)

• מענק שנתי: (המשך)

(ב) מובהר, כי במקרה בו תסתיים ההתקשרות עם מר אבו כמנכ"ל החברה במהלך שנה קלנדרית, יחושב המענק שישולם לו עבור אותה שנה, בהתאם לחלק היחסי של תקופת ההסכם באותה שנה בה היה ההסכם בתוקף; חישוב המענק יעשה על פי הדוחות הכספיים שיתפרסמו בגין הרבעון שבו סיים מר אבו את התקשרותו עם החברה, והכל בשינויים המחויבים (לרבות עניין חישוב תקרת המענק).

(ג) המענק השנתי ישולם למר אבו מדי שנה, בכפוף להתקיימות התנאי לתשלום, בתוך 30 יום לאחר החתימה על הדוח הכספי השנתי. החברה תהיה רשאית לשלם למנכ"ל החברה מקדמות על חשבון המענק (שתחושבנה בהתאם לדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה) ובלבד שאם יסתבר בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים, כי בחישוב שנתי שולם מענק ביתר, ישיב מר אבו לחברה את הסכום ששולם ביתר;

• ההסכם איננו מוגבל בזמן וכל צד רשאי להודיע על סיומו בהודעה מוקדמת מראש ובכתב של 60 ימים.

• שירותי המנכ"ל יועמדו על ידי מר אבו כ"עצמאי" ובין החברה לבינו לא יחולו יחסי עובד-מעביד. תשלום התמורה יכול שיעשה למנכ"ל עצמו או לחברה בשליטתו, לפי בחירתו, בכפוף לכללים החלים על פי דין בקשר לניכוי מס במקור. מר אבו (בעצמו או באמצעות חברה בשליטתו) יישא בכל תשלום מס ותשלומי חובה על פי דין בגין כל תשלום וטובת הנאה שיקבל בהתאם לתנאי העסקתו.

• מר אבו יהיה זכאי להחזר הוצאות מלא בגין הוצאות סבירות שיישא בהן בקשר עם מילוי תפקידו (כנגד קבלות כדון) ובכפוף לנוהל החזר הוצאות הקיים בחברה, כדלקמן: הוצאות אש"ל (בארץ ובחו"ל), נסיעות בארץ ולחו"ל בקשר עם מילוי תפקידו והוצאות נלוות אחרות הקשורות במילוי תפקידו.

• בכפוף להוראות כל דין, מר אבו ייכלל במסגרת ביטוח נושאי ומשרה ודירקטורים של החברה ויקבל התחייבויות לשיפוי כמקובל בחברה ולפטור מאחריות בהתאם למדיניות התגמול ולתקנון החברה.

ח. ביום 25 בפברואר 2021, מונה מר משה קראדי כיו"ר דירקטוריון החברה.

ביום 11 באוקטובר 2021 וביום 12 באוקטובר 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תנאי התגמול למר קראדי ואת התקשרות החברה עם מר קראדי בהסכם ייעוץ ("הסכם הייעוץ"), לפיו יעניק מר קראדי לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, בהיקף של חצי משרה, בתמורה לדמי ייעוץ חודשיים בסך של 34,585 ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

הסכם הייעוץ נכנס לתוקפו במועד אישור האסיפה הכללית, קרי, מיום 16 בנובמבר 2021 ויוותר בתוקף כל עוד מר קראדי מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, שעיקרו כדלקמן:

• שירותי הייעוץ יועמדו על ידי יו"ר הדירקטוריון כ"עצמאי" ובין החברה לבינו לא יחולו יחסי עובד-מעביד.

תשלום התמורה יכול שיעשה ליו"ר הדירקטוריון עצמו או לחברה בשליטתו, לפי בחירתו, בכפוף לכללים החלים על פי דין בקשר לניכוי מס במקור. יו"ר הדירקטוריון (בעצמו או באמצעות חברה בשליטתו) יישא בכל תשלום מס ותשלומי חובה על פי דין בגין כל תשלום וטובת הנאה שיקבל בהתאם לתנאי כהונתו.

• בהתאם לתנאי כהונתו, זכאי מר קראדי לביטוח דירקטורים ונושאי משרה וקבלת כתב פטור והתחייבות לשיפוי, והכל בכפוף להוראות תקנון החברה וכמקובל לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

• יובהר כי הגמול שישולם למר קראדי כמפורט לעיל הינו חלק הגמול השנתי וגמול ההשתתפות, כפי שיעודכן מעת לעת ובהתאם לדרגה שבה תסווג החברה כי שנקבע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

העסקתו ותנאי כהונתו של מר קראדי כיו"ר דירקטוריון הובאו לאישור בהתאם להוראות סעיף 270 (3) לחוק החברות כהתקשרות של החברה עם דירקטור בה, באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, לעניין כהונתו כדירקטור.

תנאי הכהונה והעסקה שהוצעו ליו"ר הדירקטוריון דורשים רוב מיוחד של בעלי המניות הנוכחים והמצביעים, וזאת לאור חריגה ממדיניות התגמול של החברה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון:

הקבוצה מנהלת את ההון על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות ותוך אופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של הקבוצה.

מבנה ההון של הקבוצה כולל מכשירי חוב, מזומנים ושווי מזומנים ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בקבוצה. הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מבצעים מעקב על מבנה ההון של הקבוצה באופן שוטף. מעקב זה כולל בין היתר בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של הנפקות הון, גיוסי חוב ופרעונות חוב.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח על הרווח הכולל מוצגים בביאור 2.

ג. קבוצות של מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
127,234	216,821
6,594	7,741
51,686	71,328
<u>185,514</u>	<u>295,890</u>
<u>1,325,346</u>	<u>1,784,752</u>

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות ומזומן מוגבל לשימוש
הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע), סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית ושינוי במדד וכן סיכון מחיר) וסיכון אשראי.

תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

בהנחיית הדירקטוריון, ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה ומנכ"ל הכספים באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים.

מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם גבוה ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחו ההתחייבויות בגין רכישת אותם נכסים. כמו כן, שואפת הקבוצה להתקשר בהסכמים עם שוכרים באותו המטבע בו ממומנים הנכסים הנרכשים.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מטרת ניהול סיכונים פיננסיים:

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון מטבע:

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של הדולר. סיכון מטבע נובע מביצוע עסקאות נקובות במטבע חוץ וכן מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות והדיווח של הקבוצה (ש"ח).

על פי מדיניות הקבוצה, מצומצמת החשיפה בגין סיכון מטבע בפעילויות חוץ בהן לקבוצה השפעה מהותית, ואשר נכסיהן נטו חשופים לשינוי בשערי חליפין של אותן פעילויות, על ידי נטילת הלוואות הנקובות באותו מטבע.

הערכים הפנקסניים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה הנקובים בדולר הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
954	352	נכסים:
-	-	מזומנים ושווי מזומנים
954	352	נכסים פיננסיים אחרים
28,168	24,638	התחייבויות:
		הלוואות מאחרים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מסך יתרת הלוואות הינן דולריות ו- 98% הינן שקליות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מסך יתרת הלוואות הינן דולריות ו- 98% הינן שקליות.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשינויים של 5% ו- 10% בשערי חליפין של הדולר אל מול הש"ח והשפעתם על הרווח והפסד ועל ההון העצמי (לפני השפעת המס). שיעורים אלו מנותחים על ידי הנהלת הקבוצה ומוצגים לדיירקטוריון מכיוון שלהערכת הנהלת הקבוצה הם מייצגים את שיעור השינוי האפשרי בשערי החליפין.

רווח (הפסד) משינוי בשער החליפין				
- 10%	- 5%	+ 5%	+ 10%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,429	1,214	(1,214)	(2,429)	2025
2,721	1,361	(1,361)	(2,721)	2024
1,535	767	(767)	(1,535)	2023

סיכון תזרימי מזומנים- הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינו מלווה בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים.

הסיכון בגין שיעורי ריבית מנוהל על ידי הנהלת הקבוצה על ידי שמירת תמהיל של הלוואות בריבית קבועה והלוואות בריבית משתנה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מטרת ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

(2) סיכון ריבית:

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מסך ההלוואות הינן בשיעור ריבית קבועה ו- 34% בריבית משתנה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מסך ההלוואות הינן בשיעור ריבית קבועה ו- 29% בריבית משתנה.

הטבלה להלן מפרטת את השפעת השינוי בשיעור של 0.25% ו-0.5% בריבית השקלית (פריים) על הרווח והפסד ועל ההון העצמי בגין ההתחייבויות הפיננסיות, החשופות לסיכון תזרים מזומנים בגין שינוי שיעור ריבית (לפני השפעת המס):

רווח (הפסד) משינוי הריבית השקלית				
- 0.5%	- 0.25%	+0.25%	+0.5%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,178	8,589	(8,589)	(17,178)	2025
11,221	5,611	(5,611)	(11,221)	2024
3,118	1,559	(1,559)	(3,118)	2023

(3) סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו ויגרום הפסד לקבוצה. להערכת הנהלת הקבוצה, לקבוצה אין ריכוז משמעותי של סיכונים אשראי.

ברוב התקשרויות הקבוצה עם שוכרים נקבע כי תשלומי השכירות משולמים מראש. מדיניות הקבוצה מבטיחה שינתנו בטחונות מתאימים להבטחת תשלומים עתידיים.

בנוסף, המזומנים ושווי מזומנים של הקבוצה והפקדונות מופקדים במוסדות (לרוב בנקאיים) אשר להערכת הקבוצה הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

(4) סיכון מדד:

הקבוצה חשופה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד המחירים לצרכן וזאת בשל הלוואות ואגרות חוב שנטלה הקבוצה, הכוללות הצמדה של תשלומי הקרן והריבית למדד המחירים לצרכן. יחד עם זאת, הכנסותיה של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן. החברה רואה בהצמדת הכנסותיה למדד המחירים לצרכן הגנה כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בעיקבות שינוי המדד.

הערך בספרים של ההלוואות ואגרות החוב החשופות לסיכון המדד ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 1,003 מיליון ש"ח וליום 31 בדצמבר 2024 הינו 869 מיליון ש"ח.

הטבלה להלן מפרטת את השפעת השינוי במדד המחירים לצרכן על הרווח והפסד ועל ההון העצמי בגין ההתחייבויות הפיננסיות, החשופות לסיכון תזרים מזומנים בגין שינוי המדד (לפני השפעת המס):

רווח (הפסד) משינוי המדד				
- 2%	- 1%	+ 1%	+ 2%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,051	10,025	(10,025)	(20,051)	2025
17,389	8,649	(8,649)	(17,389)	2024

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מטרת ניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

(5) סיכון נזילות:

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת הקבוצה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי הקבוצה. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות שוטפות ובחינת התזרים הנגזר מההתחייבויות הפיננסיות.

הטבלאות להלן מציגות את התזרים של עיקר ההתחייבויות הפיננסיות (קרן וריבית חזויה) לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים:

ליום 31 בדצמבר 2025

עד שנה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
517,346	-	-	-	-	-	517,346	הלוואות שקליות בריבית משתנה
5,945	93,804	-	-	-	-	99,749	הלוואה שקלית בריבית קבועה
43,961	747,820	79,755	77,133	-	-	948,669	אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
<u>567,252</u>	<u>841,624</u>	<u>79,755</u>	<u>77,133</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,565,764</u>	

ליום 31 בדצמבר 2024

עד שנה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
350,515	-	-	-	-	-	350,515	הלוואות שקליות בריבית משתנה
5,869	5,807	91,333	-	-	-	103,009	הלוואה שקלית בריבית קבועה
35,901	36,475	602,710	77,988	75,423	-	828,497	אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
<u>392,285</u>	<u>42,282</u>	<u>694,043</u>	<u>77,988</u>	<u>75,423</u>	<u>-</u>	<u>1,282,021</u>	

גרעון בהון החוזר:

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר שלילי של כ- 421 מיליון ש"ח.

ההון החוזר השלילי נובע בעיקר מאשראי לזמן קצר בחברה כדלקמן: (1) הלוואה לזמן קצר בגין סטאר ארי אילת בסך של כ- 334 מיליון ש"ח. בכוונת החברה ליטול הלוואה לזמן ארוך ממוסד בנקאי לצורך המשך מימון הקמת הקניון, וכן (2) החברה נטלה הלוואה ממוסד בנקאי בסך 50 מיליון ש"ח לצורך מימון שובר רמ"י בגין הקרקע בתל השומר בכוונת החברה להמיר הלוואה זאת להלוואת ליווי להקמת הפרויקט.

כמו כן, לחברה התחייבויות לזמן קצר בסך של כ- 15 מיליון ש"ח שהחברה פועלת להמרתה להלוואה לזמן ארוך כנגד שעבוד הנכס. בנוסף, התחייבות לזמן קצר בסך 25 מיליון ש"ח כנגד נכס שבגינו נחתם הסכם מכר, בהתאם להסכם המכר החברה תפרע הלוואה זאת כנגד תמורת המכירה (ראה ביאור 9ב(4)).

החברה מפיקה תזרים חיובי מפעילות שוטפת של כ- 67 מיליון ש"ח בשנה.

אגרות החוב (סדרה א) של החברה בסך 755,767 אלפי ש"ח עומדות לפירעון בחודש אפריל 2027. החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב בתנאים דומים לאור איתנותה הפיננסית וכי תעמוד בכל התחייבויותיה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי תנאי הצמדה וסוגי מטבע:

להלן ניתוח המכשירים הפיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

סה"כ אלפי ש"ח	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	בדולר או בהצמדה לדולר אלפי ש"ח	
				ליום 31 בדצמבר 2025:
216,821	216,469	-	352	מזומנים ושווי מזומנים
7,741	7,741	-	-	פקדונות ומזומן מיועד
71,328	71,328	-	-	הלואאות וחייבים
<u>295,890</u>	<u>295,538</u>	<u>-</u>	<u>352</u>	
				ליום 31 בדצמבר 2024:
127,234	126,280	-	954	מזומנים ושווי מזומנים
6,594	6,594	-	-	פקדונות ומזומן מיועד
51,686	51,686	-	-	הלואאות וחייבים
<u>185,514</u>	<u>184,560</u>	<u>-</u>	<u>954</u>	
<u>1,784,752</u>	<u>747,489</u>	<u>1,012,625</u>	<u>24,638</u>	ליום 31 בדצמבר 2025: התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
<u>1,325,346</u>	<u>427,748</u>	<u>869,430</u>	<u>28,168</u>	ליום 31 בדצמבר 2024: התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ביאור 24 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
 - רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכוללים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
 - רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.
- סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
רמה 2	רמה 3	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
17,385	1,963,271	111,000	2,330,352

נדל"ן להשקעה בישראל

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

תיאור של טכניקות הערכה:				
בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
6.45% - 9.75%	שיעור ההיוון העיקרי ש"ח למ"ר	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,745	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
55-112	שיעור תפוסה			
91%-97%				
	התאמה ספציפית לגודל	שיטת ההשוואה	200	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
7% - 7.5%	שיעור ההיוון העיקרי ש"ח למ"ר	גישת החילוץ - היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות הקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	585	קניונים בהקמה בישראל
-		שווי נכסים נקי (NAV)	81	התחייבות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
6.45% - 9.75%	שיעור ההיוון העיקרי ש"ח למ"ר	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,553	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
51 - 116	שיעור תפוסה			
93% - 99%				
-	התאמה ספציפית לגודל	שיטת ההשוואה	62	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
7%-7.5%	שיעור ההיוון העיקרי ש"ח למ"ר	גישת החילוץ - היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות הקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	410	קניונים בהקמה בישראל
-		שווי נכסים נקי (NAV)	50	התחייבות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - שווי הוגן (המשך)

רווח מהשינויים בגורם השוק			הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור היוון משוקלל:
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			
ירידה של 5%	ירידה של 10%	ירידה אבסולוטית של 2%	עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
72,348	152,010	574,141	(64,216)	(123,187)	(309,264)	

ד. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

להלן פרטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסויימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		רמת שווי הוגן	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים		
91,826	97,549	92,213	97,443	(א)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
759,105	767,649	921,821	900,751	(ב)	אגרות חוב
7,927	6,104	38,503	6,104	(ב)	אופציות
48,392	49,795	82,282	82,282	(ג)	אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

(א) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

(ב) חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב הינו בהתאם לרמת שווי הוגן 1.

(ג) בהתאם להסכם בין הצדדים נקבע מנגנון לפיו מחיר האופציה יקבע כאחת משתי חלופות: שווי הוגן עפ"י הערכת שווי בניכוי התחייבויות החברה או שווי הנדל"ן להשקעה כמפורט בדוח הכספי האחרון של החברה בניכוי שווי הוגן של התחייבויות החברה.

(2) שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, היכן שמתייחס, מבוססים על עקומת התשואה הממשלתית לכל סוג הלואה והלוואה, לתאריך הדוח, בתוספות מרווח אשראי קבוע מתאים, והיו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
%	%
4.5	4.5

התחייבויות שאינן שוטפות:
 הלוואות מתאגידים פיננסיים

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - שווי הוגן (המשך)

ה. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, לקוחות וחייבים אחרים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת הקבוצה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. הקבוצה מסתמכת באופן חלקי על ריבית ניכיון המצוטטת בשוק פעיל וכן על טכניקות הערכה שונות המתבססות בין השאר על ציטוטי ריבית מגופים פיננסיים.

בקביעת ערכי השווי ההוגן לא הובאו בחשבון העמלות שעשויות להשתלם בעת פירעון המכשיר והשפעות המס. לא בהכרח הוא שהפער בין היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ויתרות השווי ההוגן כפי שנאמדו על ידי הנהלת החברה, אכן ימומש.

(1) השיטות וההנחות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים:

- יתרות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, חייבים ויתרות חובה, יתרות אשראי לזמן קצר, התחייבויות שוטפות, זכאים ויתרות זכות והלוואות הכלולות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

- **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות**

(א) שווי הוגן של התחייבויות בריבית משתנה שאינן סחירות - היתרה בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(ב) שווי הוגן של התחייבויות בריבית קבועה שאינן סחירות - נקבע על פי הערך הנוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בריבית ניכיון המשקפת להערכת הנהלת את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי (ראה ביאור 15ב).

(2) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתאם ל-IFRS 8:

מגזר מרכזי המסחר בישראל - מגזר מרכזי המסחר כולל השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים (לרבות באחד הנכסים גם דיור להשכרה).

מגזר מרכזי המסחר בחו"ל - מגזר מרכזי המסחר כולל השכרה, ניהול ואחזקה של קניון בקפריסין.

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח:

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מרכזי המסחר בחו"ל(*) אלפי ש"ח	מרכזי המסחר אלפי ש"ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:				
112,956	(54,718)	54,718	112,956	סה"כ הכנסות המגזר
(32,729)	13,737	(13,737)	(32,729)	סה"כ הוצאות המגזר
80,227	(40,981)	40,981	80,227	רווח המגזר (NOI)
163,975	(102,425)	102,425	163,975	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאות לא מיוחסות
41,322	(16,236)			
(75,644)				הוצאות מימון, נטו
193,644				רווח לפני מסים

(*) נתוני לימסול בביאור מוצגים לפי 100%.

(**) בנוגע לחברת מחזיקי אשדוד הנתונים לא נסקרים כלל על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח: (המשך)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מרכזי המסחר בחול"ל(*) אלפי ש"ח	מרכזי המסחר אלפי ש"ח	
108,777	(53,405)	53,405	108,777	סה"כ הכנסות המגזר
(30,097)	13,197	(13,197)	(30,097)	סה"כ הוצאות המגזר
78,680	(40,208)	40,208	78,680	רווח המגזר (NOI)
56,445	(36,109)	36,109	56,445	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאות לא מיוחסות
41,759 (21,016)				
(36,513)			(36,513)	הוצאות מימון, נטו
119,355				רווח לפני מסים

(*) נתוני לימסול בביאור מוצגים לפי 100%.

(**) בנוגע לחברת מחזיקי אשדוד הנתונים לא נסקרים כלל על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי.

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מרכזי המסחר בחול"ל(*) אלפי ש"ח	מרכזי המסחר אלפי ש"ח	
101,334	(49,456)	49,456	101,334	סה"כ הכנסות המגזר
(28,771)	12,991	(12,991)	(28,771)	סה"כ הוצאות המגזר
72,563	(36,465)	36,465	72,563	רווח המגזר (NOI)
6,549	(16,074)	16,074	6,549	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הוצאות לא מיוחסות
12,743 (10,028)				
(30,713)	-	-	(30,713)	הוצאות מימון, נטו
51,114				רווח לפני מסים

(*) נתוני לימסול בביאור מוצגים לפי 100%.

(**) בנוגע לחברת מחזיקי אשדוד הנתונים לא נסקרים כלל על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי המגזר:

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מרכז המסחר בחול"ל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר אלפי ש"ח
2,287,821	(571,874)	571,874	2,287,821

ליום 31 בדצמבר 2025:

נכסי מגזר

233,821	(16,384)	16,384	233,821
---------	----------	--------	---------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2025:

תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מרכז המסחר בחול"ל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר אלפי ש"ח
1,980,656	(461,263)	461,263	1,980,656
524,476	(9,714)	9,714	524,476

ליום 31 בדצמבר 2024:

נכסי מגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2024:

תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים

ד. התאמה בין סך נכסי המגזרים לבין הנכסים בדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,980,656	2,441,352
444,819	728,097
2,425,475	3,169,449

סך נכסי מגזרים בני דיווח
נכסים אחרים

נכסים במאוחד

ה. מידע על בסיס אזורים גיאוגרפיים:

הקבוצה פועלת במספר אזורים גיאוגרפיים: במדינת המושב ישראל ובקפריסין.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. ביום 7 בינואר 2026 אישרה האספה הכללית של החברה הסדר תיחום פעילות למר צחי אבו המכהן כדרקטור ומנכ"ל החברה והינו בעל השליטה בחברה.
- ב. ביום 15 בינואר 2026 רכשה חברת בת של החברה 1,041 מ"ר בבניין ברחוב האורגים 25 אשדוד (הידוע כבניין בית האופרה בו חברת הבת מחזיקה בנכס נוסף) בתמורה ל- 10 מיליון ש"ח. הנכס מושכר עד ליום 31 באוקטובר 2027 בתמורה שנתית של כ- 855 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וצמוד למדד הידוע מחדש ספטמבר 2024.
- ג. ביום 1 בפברואר 2026 דיווחה החברה על הקצאה פרטית לנושא משרה בחברת בת של 795,686 כתבי אופציה לא סחירים, אשר כל אחד מהם יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 0.1 ש"ח ע.נ. של החברה בהתאם לתוכנית התגמול הונוי ומדיניות התגמול של החברה, ואשר יוקצו במסלול הונוי (עם נאמן) לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.
- במועד המימוש יוכל העובד לבחור באחת משתי דרכי המימוש הבאות:
- על פי דרך אחת - מימוש כתבי האופציה תמורת תשלום לחברה של מלוא מחיר המימוש שלהם 4.454 ש"ח ועל פי הדרך האחרת - במועד המימוש לא יוקצו לניצוצ מלוא המניות הנובעות מכתבי האופציה, אלא רק כמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה (Exercise Cashless), היינו, כמות המשקפת את ההפרש שבין השער של מניה רגילה של החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש של האופציה 4.454 ש"ח (כפוף להתאמות). במקרה של מימוש באמצעות מנגנון Cashless Exercise כאמור תראה החברה את מניות המימוש כנפרעות במלואן. במועד המימוש ישלם העובד את ערכן הנקוב של מניות המימוש, או שהחברה תבצע היוון בהתאם להוראות סעיף 304 לחוק החברות.
- 33.33% מכתבי האופציה המוענקים לעובד יבשילו לאחר שנה מיום 1.2.2026 ("מועד תחילת ההבשלה"). יתרת כתבי האופציה יבשילו במנות שוות לאורך תקופה של 8 רבעונים שלאחר תחילת ההבשלה, כך שבכל רבעון יבשילו 8.33% מכתבי האופציה שהוענקו לעובד. האופציות אשר יוקצו, יהיו ניתנות למימוש עד למועד שאיננו מאוחר מחלוף 48 חודשים הקצאתן.
- מחיר המימוש משקף את ההון העצמי למניה לפי הדוח הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 בתוספת הנפקת מניות שביצעה בחברה על פי דוח הצעת מדף מיום 2 בנובמבר 2025 ובאמצעות הנפקה פרטית של מניות על פי דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 16 בדצמבר 2025 כשהוא מוכפל ב- 1.5, מחיר המימוש גבוה בכ- 2.65% ממחיר הסגירה של מניית החברה בסוף יום המסחר בתאריך 30 בינואר 2026.
- ד. ביום 17 במרץ 2026 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד בסך של 12.5 מיליון ש"ח. המועד הקובע הינו 30 במרץ 2026, ויום התשלום הינו 10 באפריל 2026.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
נספח לדוחות הכספיים המאוחדים
רשימת החברות המוחזקות ליום 31 בדצמבר 2025

שעור החזקה אפקטיבי ע"י החברה	שעור החזקה ע"י החברה המחזיקה	שם החברה	החברה המחזיקה	שעור החזקה אפקטיבי ע"י החברה
100%	100%	אס.אל.אס. מפרשים בע"מ	ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ	100%
100%	100%	מאקפל תעשיות בע"מ	ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ	100%
80%	80%	מאקפל אירופה בע"מ	מאקפל תעשיות בע"מ	80%
81%	95% 5%	מאקפל הונגריה בע"מ	מאקפל אירופה בע"מ מאקפל תעשיות בע"מ	81%
100%	100%	סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ	ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ	100%
100%	100%	ע.פ. דיור מוגן בע"מ	ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ	100%
50%	50%	LIMASSOL MALL LTD	ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ	50%
47.92%	47.92%	מחזיקי אשדוד בע"מ	אס.אל.אס. מפרשים בע"מ	47.92%
34.6%	72%	פנינת אשדוד (2005) בע"מ	מחזיקי אשדוד בע"מ	34.6%
50.2%	50.2%	סטאר ארי אילת בע"מ	ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ	50.2%

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025

ערוך בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025

בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

תוכן העניינים

ע מ ד

ב-14-15	דוח רואה החשבון המבקר
	המידע הכספי הנפרד:
ב-16-17	נתונים על המצב הכספי
ב-18	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
ב-19-20	נתונים על תזרימי המזומנים
ב-21-25	מידע כספי נפרד נוסף

ג.א.נ.,
**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן – "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר ההשקעה בה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 131,069 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיה לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לסך של כ-41,579 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותה חברה 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 המבקרים האחרים.

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

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלו 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'ג 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 והן ליישם 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.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info- nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il
משרד ראש"ל - צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"ל צ	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	

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 שואו בדרך או עקיפה של בקרה פנימית.
 - משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
 - 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 במידע 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 9 ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 17 במרץ, 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.נ. 45396

טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		<u>מידע נוסף</u>	נכסים
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
114,314	177,577	א3	נכסים שוטפים
147	-	ב3	מזומנים ושווי מזומנים
1,586	2,215		פקדונות ומזומן מוגבל לשימוש לקוחות
-	4,568		נכס פיננסיים מוצג בשווי הוגן
-	37,923		נכס מוחזק למכירה
1,251	1,190		חייבים ויתרות חובה
117,298	223,473		
6,246	7,536	ב3	נכסים לא שוטפים
84,680	53,224		פקדונות ומזומן מוגבל בשימוש נדל"ן להשקעה
-	23,250		מקדמות על חשבון רכוש קבוע
1,605,188	1,919,328	ב7	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
393	690		רכוש קבוע, נטו
1,696,507	2,004,028		
1,813,805	2,227,501		סה"כ נכסים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
64,843	49,653	5	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב
777	1,942		ספקים ונותני שירותים
7,562	18,833		זכאים ויתרות זכות
145	199		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
73,327	70,627		
התחייבויות לא שוטפות			
10	282		התחייבויות אחרות
49,795	81,281		התחייבות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
747,806	876,098	11, 5	אגרות חוב, נטו
797,611	957,661		
870,938	1,028,288		סה"כ התחייבויות
הון			
53,963	91,465	9	הון מניות
1,433,826	1,518,481	9	פרמיה על מניות
6,104	6,104	9	רכיב הוני של אג"ח להמרה
-	-		רכישה עצמית של מניות
37,948	37,948		קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה ועניין
3,776	914		קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
-	1,141		קרן הון תשלום מבוסס מניות
1,306	1,306		קרנות הון אחרות
(594,056)	(458,146)		יתרת הפסד
942,867	1,199,213		סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
1,813,805	2,227,501		סה"כ התחייבויות והון

17 במרץ, 2026.

ניר לחיאני סמנכ"ל כספים	צחי אבו מנכ"ל	משה קראדי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור המידע הכספי הנפרד:
----------------------------	------------------	-------------------------------	--------------------------------

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
29,557	31,536	32,875	הכנסות מדמי ניהול וניהול נדל"ן להשקעה
(10,599)	(11,091)	(11,764)	עלות השכרת הנכסים ותפעולם
(1,733)	31,137	6,153	התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(7,994)	(9,266)	(12,487)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(9,010)	(350)	הכנסות אחרות, נטו
<u>9,231</u>	<u>33,306</u>	<u>14,427</u>	רווח מפעולות רגילות
8,813	36,270	17,727	הכנסות מימון
(31,664)	(47,396)	(72,763)	הוצאות מימון
<u>(22,851)</u>	<u>(11,126)</u>	<u>(55,036)</u>	הוצאות מימון, נטו
<u>47,507</u>	<u>95,627</u>	<u>189,034</u>	חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות, נטו
33,887	117,807	148,425	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	מסים על ההכנסה
<u>33,887</u>	<u>117,807</u>	<u>148,425</u>	רווח נקי לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
4,327	(5,939)	(2,862)	סכומים אשר מסווגים מחדש לרווח והפסד או יסווגו בעתיד לרווח והפסד:
			הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
<u>4,327</u>	<u>(5,939)</u>	<u>(2,862)</u>	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
<u>38,214</u>	<u>111,868</u>	<u>145,563</u>	סה"כ רווח כולל לשנה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>

33,887	117,807	148,425
(35,165)	(116,182)	(137,915)
(1,278)	1,625	10,510

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

11,373	(439)	(903)
(45,981)	(95)	(314)
(33,348)	-	-
(28)	(56)	(52)
-	-	10,091
-	-	(23,250)
-	-	(4,000)
-	1,615	2,404
53,936	(58,633)	(113,472)
(14,048)	(57,608)	(129,496)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

שינוי בפקדונות ומזומן מוגבל בשימוש

השקעה בנדל"ן להשקעה

מקדמה על חשבון עסקה לרכישת חברה

רכישת רכוש קבוע

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה

מקדמות בין רכוש קבוע

נכס פיננסי מוצג בשווי הוגן

ריבית שהתקבלה

החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(20,767)	-	-
25,000	-	-
-	20,000	(20,000)
(8,713)	(19,556)	(20,272)
(9,101)	(14,431)	-
-	195,260	132,471
-	19,429	122,160
-	(11,505)	(12,515)
(265)	(165)	(190)
(11,990)	(21,795)	(19,405)
(25,836)	167,237	182,249

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים

קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידי בנקאיים

הנפקת נע"מ לזמן קצר

פירעון אגרות חוב

רכישה עצמית של מניות

הנפקת אגרות חוב, נטו

הנפקת מניות וכתבי אופציות, נטו

חלוקת דיבידנד

פירעון התחייבות בגין חכירה

ריבית ששולמה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(3)	10	-
(41,165)	111,264	63,263
44,215	3,050	114,314
3,050	114,314	177,577

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
353	206	258
1,733	(31,137)	(6,153)
(47,507)	(95,627)	(189,034)
22,851	11,126	55,036
-	-	1,141
<u>(22,570)</u>	<u>(115,432)</u>	<u>(138,752)</u>
(446)	(770)	(579)
1,902	20	1,416
<u>1,456</u>	<u>(750)</u>	<u>837</u>
<u>(14,051)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>(35,165)</u>	<u>(116,182)</u>	<u>(137,915)</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת
התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
הוצאות מימון, נטו
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן קצר
עליה בספקים, זכאים ויתרות זכות

מס ששולם

נספח ב' - פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
243	-	545
-	21,296	-

נכס בחכירה מימונית

הנפקת מניות כחלק מתמורה בצירוף עסקים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים נוספים למידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2025

1. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הגדרות:

ה ח ב ר ה - ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ.

חברות מוחזקות - חברות אשר לחברה שליטה בהן במישרין או בעקיפין וחברות אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית:

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 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. בנוסף נכללו בנכסים ובהתחייבויות, יתרות בין החברה לחברות המוחזקות שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המוצגים בדוחות המאוחדים של החברה.

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. בנוסף, נכללו סכומי הכנסות והוצאות בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגות בדוחות המאוחדים של החברה של תוצאות פעילות 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 המיוחסים בגין חברות מוחזקות. בנוסף, נכללו תזרימי המזומנים בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים נוספים למידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2025

3. מזומנים ושווי מזומנים:

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית 31.12.2025 %	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
15,443	33,807		במטבע ישראלי
97,996	143,472	4.25	פקדון במטבע ישראלי
192	298		בדולר ארה"ב
683	-		בירו
<u>114,314</u>	<u>177,577</u>		סה"כ

ב. היתרה כוללת פיקדונות בנאמנות ופיקדונות משועבדים ומזומן מוגבל לשימוש להבטחת התחייבויות שונות של הקבוצה, לרבות כלפי בנקים.

הפיקדונות ברובם נושאים ריבית מבוססת פריים בניכוי מרווח, שכתוצאה ממנו שיעור הריבית הינו 4.25%. בשנת 2024 שיעור הריבית הינו 4.42%.

4. מכשירים פיננסיים:

א. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ס"ה כ	לא הצמדה	בדולר או בהצמדה לדולר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
177,577	177,279	298	ליום 31 בדצמבר 2025:
7,536	7,536	-	מזומנים ושווי מזומנים
327,348	327,348	-	פקדונות ומזומן מוגבל בשימוש
<u>512,461</u>	<u>512,163</u>	<u>298</u>	הלוואות וחייבים - חברות מוחזקות
114,314	113,439	875	ליום 31 בדצמבר 2024:
6,393	6,393	-	מזומנים ושווי מזומנים
258,808	258,808	-	פקדונות ומזומן מוגבל בשימוש
<u>379,515</u>	<u>378,640</u>	<u>875</u>	הלוואות וחייבים - חברות מוחזקות

ס"ה כ	לא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בדולר או בהצמדה לדולר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,028,214	111,844	916,370	-	ליום 31 בדצמבר 2025:
				התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
870,938	99,058	771,880	-	ליום 31 בדצמבר 2024:
				התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים נוספים למידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2025

4. מכשירים פיננסיים: (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות:

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצרכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות שוטפות ובחינת התזרים הנגזר מההתחייבויות הפיננסיות.

הטבלאות להלן מציגות את התזרים של עיקר ההתחייבויות הפיננסיות (קרן וריבית חזויה) לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים:

ליום 31 בדצמבר 2025

עד שנה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,207	-	-	-	-	-	25,207
43,961	747,820	79,755	77,133	-	-	948,669
69,168	747,820	79,755	77,133	-	-	973,876

אשראי לזמן קצר בריבית
משתנה
אגרות חוב (*)

ליום 31 בדצמבר 2024

עד שנה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,196	-	-	-	-	-	25,196
35,901	36,475	602,710	77,988	75,423	-	828,497
61,097	36,475	602,710	77,988	75,423	-	853,693

אשראי לזמן קצר בריבית
משתנה
אגרות חוב

(*) אגרות החוב (סדרה א) של החברה בסך 755,767 אלפי ש"ח עומדות לפירעון בחודש אפריל 2027. החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב בתנאים דומים לאור איתנותה הפיננסית וכי תעמוד בכל התחייבויותיה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים נוספים למידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2025

5. אשראי מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב:

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית %
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
45,000	25,000	פריים + 1%
19,843	24,653	1.9%
<u>64,843</u>	<u>49,653</u>	
<u>747,806</u>	<u>876,098</u>	3.5%-1.9%

במסגרת התחייבויות שוטפות:

הלוואות לזמן קצר בשקל
חלויות שוטפות אגרות חוב צמודות מדד

במסגרת התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב בש"ח צמודות מדד

6. מסים על ההכנסה:

א. חוקי המס החלים על החברה - באשר לפירוט בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצורכי מס הכנסה, בדבר שיעורי המס שחלים על החברה - ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

ב. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות - ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך של כ- 553 מיליון ש"ח.

כנגד הפסדים אלו לא נרשם נכס מס נדחה בהעדר צפי לרווח בעתיד הנראה לעין.

7. יתרות ועסקאות מהותיות בין החברה ובין החברות המוחזקות:

א. מידע בדבר החברות המוחזקות על ידי החברה: ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות:

(1) החברה העמידה לחברות מוחזקות הלוואות, נטו שיתרתן כולל ריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2025 כ- 1,383 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 1,255 מיליון ש"ח). מתוך סכום זה, סך של כ- 1,045 מיליון ש"ח הונפק שטר הון ל- 5 שנים ללא ריבית והצמדה, הלוואה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח אשר ניתנה במהלך 2022 נושאת ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 2.75% ויתרת הלוואות בסך של כ- 303 מיליון ש"ח אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית של 5.18% ו- 2.9% השנה ואשתקד, בהתאמה. טרם נקבעו מועדי פירעון הלוואות.

(2) החברה העמידה לחברות מוחזקות הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 10 מיליון ש"ח). הלוואות אינן צמודות ואין נושאות ריבית.

ג. ערבויות:

במסגרת הסכם מימון עם חברות מוחזקות, שועבדו לטובת בנק, בין היתר מניותיהן של החברות המוחזקות על ידי החברה וכן ניתנה ערבות של החברה להלוואות שניתנו לחברות המוחזקות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 כ- 97 מיליון ש"ח.

ד. הכנסות מימון, נטו:

הכנסות מימון, נטו מחברות מוחזקות לשנים 2025, 2024 ו- 2023 הסתכמו לסך של כ- 14,497 אלפי ש"ח, כ- 10,199 אלפי ש"ח וכ- 8,444 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ה. הכנסות מדמי ניהול:

בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין חברות מאוחדות במהלך שנת 2022, החברה תעניק שירותי ניהול עבור חברות אלו. על פי ההסכם שתוקפו החל מיום 1 בינואר 2022, רשמה החברה הכנסות מדמי ניהול בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023 בסך של כ- 13,966 אלפי ש"ח, 13,115 אלפי ש"ח וכ- 12,223 אלפי ש"ח בהתאמה.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים נוספים למידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2025

8. עסקה עם בעל שליטה:

ראה ביאור 11א(4) וביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

9. הון מניות:

א. ההרכב:

מספר מניות		מספר מניות	
ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
מונפק ונפרע	ר ש ו ם	מונפק ונפרע	ר ש ו ם
322,352,649	375,000,000	359,462,488	1,000,000,000

מניות רגילות בנות 0.10 ש"ח ע.ג. כ"א
(ראה סעיף ד')

ב. המניות רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל - אביב.

ג. המניות הרגילות מקנות למחזיקיהן זכויות שוות ביניהן לכל דבר ועניין, לרבות בהצבעה, בחלוקת דיבידנדים, בחלוקת מניות הטבה, בהחזרת קרן ההון וחלוקת עודף רכוש החברה בעת פירוקה.

ד. ביום 7 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה עד ל- 15 מיליון ש"ח שתמומן ממקורותיה העצמיים של החברה. תקופת התוכנית הינה מחלוף יום מסחר אחד ממועד פרסום הדוחות ליום 31 בדצמבר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2023. הרכישה תבוצע באמצעות חבר הבורסה עמו תתקשר החברה באמצעות יפוי כוח בלתי חוזר לביצוע הרכישות מכוח התוכנית, במועדים לעיל ובכפוף לתנאים ומגבלות המפורטים בתוכנית. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 רכשה החברה מניות בסך של 4,194,541 ע.ג. המהווים כ- 9.1 מיליון ש"ח.

ביום 10 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה את המשך התוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה עד ל- 22.5 מיליון ש"ח למשך 60 ימים, עד ליום 11 במרץ 2024. ביום 5 ביוני 2024 אישר הדירקטוריון תוכנית רכישה חדשה של מניות עד לסך של כ- 5 מיליון ש"ח לתקופה של עד ה- 15 באוגוסט 2024 וביום 21 באוגוסט 2024 אישר הדירקטוריון תוכנית רכישה נוספת עד סך של כ- 5 מיליון ש"ח לתקופה של עד מועד האישור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 29 בדצמבר 2024 אישר הדירקטוריון את הגדלת התוכנית ל- 15 מיליון ש"ח. סך המניות שנרכשו במסגרת התוכנית עד ליום 31 בדצמבר 2024 עומד על 6,329,135 ע.ג. המהווים כ- 14.4 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 אין לחברה מניות באוצר.

ביום 26 בדצמבר 2024 ביצעה החברה מכירה של 6,049,042 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח רדומות במחיר של 2.204 ש"ח למניה ובסכום כולל של כ- 13.3 מיליון ש"ח לשלושה משקיעים מסווגים בדרך של הצעה פרטית.

במהלך ינואר 2025 רכשה החברה 392,452 ע.ג. המהווים כ- 904 אלפי ש"ח. בחודש נובמבר 2025 נמכרו המניות באוצר במסגרת הנפקת מניות (ראה סעיף ח להלן). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אין לחברה מניות באוצר.

ה. ביום 8 באוקטובר 2024 הנפיקה החברה 145,745 יחידות שכל יחידה כוללת 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב) ו- 185 כתבי אופציה של החברה (סדרה 1), במחיר של 1,015 ש"ח ליחידה. החברה ייחסה מתוך התמורה סכום של 141,766 אלפי ש"ח לאגרות חוב (סדרה ב) ואת היתרה לכתבי אופציה של החברה (סדרה 1).

ו. ביום 19 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך כולל של 12.5 מיליון ש"ח אשר משקף דיבידנד של 3.88246 אגורות למניה. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 10 באפריל 2025.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים נוספים למידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2025

9. הון מניות: (המשך)

- ז. ביום 18 במאי 2025 הקצתה החברה 2,463,543 כתבי אופציות לא סחירים של החברה לעובדת ושני נושאי משרה בחברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 0.1 ש"ח ערך נקוב של החברה בהתאם לתוכנית התגמול ההוני של החברה. ההקצאה מהווה כ- 0.7% מההון המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא). במועד המימוש יוכל העובד לבחור באחת משתי דרכי המימוש הבאות: על פי דרך אחת – מימוש כתבי האופציה תמורת תשלום לחברה של מלוא מחיר המימוש שלהם 2.89 ש"ח (בכפוף להתאמות) ועל פי הדרך האחרת – במועד המימוש לא יוקצו לניצע מלוא המניות הנובעות מכתבי האופציה, אלא רק כמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה (Exercise Cashless), היינו, כמות המשקפת את ההפרש שבין שער המניה הרגילה של החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש של האופציה 2.89 ש"ח (בכפוף להתאמות). במקרה של מימוש באמצעות מנגנון Exercise Cashless כאמור תראה החברה את מניות המימוש כנפרעות במלואן. במועד המימוש ישלם העובד את ערכן הנקוב של מניות המימוש, או שהחברה תבצע היוון בהתאם להוראות סעיף 304 לחוק החברות. כתבי האופציה המוענקים לעובדים יבשילו לאחר שנה ממועד אישור הדירקטוריון. יתרת כתבי האופציה יבשילו במנות שוות לאורך תקופה של 8 רבעונים, כך שבכל רבעון יבשילו 8.33% מכתבי האופציה. האופציות אשר יוקצו, יהיו ניתנות למימוש עד למועד שאיננו מאוחר מחלוף 48 חודשים הקצאתן. כתבי האופציות אינן סחירות. השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל נעמד תוך יסוּם מודל בינומי. הפרמטרים ששימשו ביישום המודל: מחיר מניה 2.744 ש"ח, מחיר מימוש 2.89 ש"ח, סטיית התקן הינה 48%, אורך חיי כתבי האופציה הינו 4 שנים ושיעור ריבית חסרת סיכון 4.15%.
- ח. ביום 2 בנובמבר 2025 ביחד עם הרחבת אגרות החוב (סדרה א) הנפיקה החברה 23,613,400 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע"נ בסך של 73 מיליון ש"ח (הנפקת המניות כולל מכירת המניות באוצר שהוחזקו על ידי החברה). המניות נרשמו למסחר ביום 4 בנובמבר 2025.
- ט. ביום 16 בדצמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 20,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע"נ בסך של 50 מיליון ש"ח. ביום 28 בדצמבר 2025 הונפקו 13,888,891 מניות אשר נרשמו למסחר ביום 29 בדצמבר 2025.
- י. ביום 28 בדצמבר 2025 החליטה האספה הכללית על הגדלת ההון הרשום של החברה ל- 100,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג.
- יא. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב סדרה א - ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

10. קניין MY MALL:

באשר לרכישת קניין MY MALL בלימסול ראה ביאור 11ב(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

11. אגרות חוב:

באשר לאגרות חוב ראה ביאורים 15ד ו- 15ה לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

12. ע.פ. דיור מיוחד בע"מ:

באשר לרכישת ע.פ. דיור מיוחד ראה ביאור 11א(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

13. לפרטים בדבר אירועים לאחר תום תקופת הדיווח - ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

לימסול מול בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

לימסול מול בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

ע מ ד

2-5	דוח רואי החשבון המבקרים
	<u>הדוחות הכספיים:</u>
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-26	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של לימסול מול בע"מ

חוות הדעת

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

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 בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי 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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.



Shape the future
with confidence

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144,
תל-אביב 6492102

להלן עניין המפתח בביקורת הדוחות הכספיים לשנת 2025 :

אומדן השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים ז', 4 ו-8 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה נכס נדל"ן להשקעה, המוצג בשווי הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של נכס הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכם לסך של כ- 571.8 מיליון ש"ח. בשנת 2025 נזקפה עלייה בשווי ההוגן של נכס הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ- 102.9 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי ודאות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללת הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 אשר עיקרן נערכו בסיוע של שמאי מקרקעין חיצוני. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן. בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה ולכן להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה השנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי ודאויות המתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיעור דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת.

נוהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו את הנהלים הבאים: 1. קריאה וניתוח של הערכת השווי שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני 2. בחינת הנחות היסוד שיושמו בהערכת השווי לרבות בחינת שיעור התשואה, שיטת הערכה שננקטה ובחינת פרמטרים כלכליים אחרים 3. סקירת הערכת השווי על ידי שמאי מומחה מטעמנו 4. תקשורת ישירה מול השמאי.

עניין אחר

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר הדוח שלהם עליהם מיום 17 במרס 2025 כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד.



Shape the future
with confidence

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144,
תל-אביב 6492102

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Standards IFRS Accounting); 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 לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישומה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות 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 רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד



Shape the future
with confidence

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144,
תל-אביב 6492102

בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

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

שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא מיכל דוד זליקוביץ.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל אביב,
8 במרס, 2026

לימסול מול בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,670	43,654	5
8	8	
5,369	5,871	6
1,022	1,539	7
<u>37,069</u>	<u>51,072</u>	
461,263	571,874	8
17,464	4,682	9
2,370	2,782	10
124	80	
<u>481,221</u>	<u>579,418</u>	
<u>518,290</u>	<u>630,490</u>	

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
 הלוואות לבעלים
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

נדל"ן להשקעה
 פקדון מוגבל בשימוש
 רכוש קבוע, נטו
 נכסים לא מוחשיים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סך נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לימסול מול בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות
			התחייבויות שוטפות:
13,516	14,725	11	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
8,620	5,333	12	ספקים, זכאים ויתרות זכות
<u>22,136</u>	<u>20,058</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
209,604	229,505	11	הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,842	4,903	13	זכאים אחרים
86,288	71,003	14	הלוואות בעלים
38,178	58,906	15	מסים נדחים
<u>338,912</u>	<u>364,317</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		16	הון:
20,000	20,000		הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
(926)	(6,652)		קרנות הון
94,518	177,675		עודפים
<u>113,592</u>	<u>191,023</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
43,650	55,092		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>157,242</u>	<u>246,115</u>		סה"כ הון
<u>518,290</u>	<u>630,490</u>		סך התחייבויות והון

8 במרץ, 2026

ניר לחיאני - דירקטור

גבי בוגנים - דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לימסול מול בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,456	53,105	54,718	17
16,074	36,109	102,939	8
<u>65,530</u>	<u>89,214</u>	<u>157,657</u>	
9,780	9,719	9,561	א'18
1,248	1,193	1,565	ב'18
2,474	3,478	3,133	ג'18
3,538	(213)	(499)	ג'18
<u>17,040</u>	<u>14,177</u>	<u>13,760</u>	
48,490	75,037	143,897	
18,504	17,735	15,493	19
<u>29,986</u>	<u>57,302</u>	<u>128,404</u>	
2,985	8,484	26,460	15
<u>27,001</u>	<u>48,818</u>	<u>101,944</u>	
21,027	39,246	83,157	
5,974	9,572	18,787	
<u>27,001</u>	<u>48,818</u>	<u>101,944</u>	
11,691	(14,170)	(6,624)	
<u>38,692</u>	<u>34,648</u>	<u>95,320</u>	
30,703	27,368	77,431	
7,989	7,280	17,889	
<u>38,692</u>	<u>34,648</u>	<u>95,320</u>	

הכנסות
דמי שכירות, דמי ניהול ומכירת חשמל
רווח מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות
הוצאות תפעול וחשמל
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות (הכנסות) אחרות

רווח הפעלה
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה
רווח נקי לשנה

רווח נקי לשנה מיוחס ל:
בעלי מניות החברה האם
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי לשנה

רווח כולל אחר לשנה
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממס
רווח כולל לשנה

רווח כולל לשנה מיוחס ל:
בעלי מניות החברה האם
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח כולל לשנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לימסול מול בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם המיעוט אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
157,242	43,650	113,592	94,518	(6,993)	6,067	20,000
101,944	18,787	83,157	83,157	-	-	-
(6,624)	(898)	(5,726)	-	-	(5,726)	-
(6,447)	(6,447)	-	-	-	-	-
<u>246,115</u>	<u>55,092</u>	<u>191,023</u>	<u>177,675</u>	<u>(6,993)</u>	<u>341</u>	<u>20,000</u>
123,264	37,040	86,224	55,272	(6,993)	17,945	20,000
48,818	9,572	39,246	39,246	-	-	-
(14,170)	(2,292)	(11,878)	-	-	(11,878)	-
(670)	(670)	-	-	-	-	-
<u>157,242</u>	<u>43,650</u>	<u>113,592</u>	<u>94,518</u>	<u>(6,993)</u>	<u>6,067</u>	<u>20,000</u>
84,572	29,051	55,521	34,245	(6,993)	8,269	20,000
27,001	5,974	21,027	21,027	-	-	-
11,691	2,015	9,676	-	-	9,676	-
<u>123,264</u>	<u>37,040</u>	<u>86,224</u>	<u>55,272</u>	<u>(6,993)</u>	<u>17,945</u>	<u>20,000</u>

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

יתרה ליום 1 בינואר 2025
רווח לשנה
הפסד כולל אחר
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח לשנה
הפסד כולל אחר
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2023
רווח לשנה
רווח כולל אחר
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לימסול מול בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה של שנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,001	48,818	101,944
(16,074)	(36,109)	(102,939)
18,504	17,735	14,774
371	458	515
3,900	6,870	21,099
<u>33,702</u>	<u>37,772</u>	<u>35,393</u>
683	(937)	(1,245)
(3,318)	(33)	1,850
5,975	(5,269)	(4,897)
<u>3,340</u>	<u>(6,206)</u>	<u>(4,292)</u>
<u>37,042</u>	<u>31,566</u>	<u>31,101</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

רווח לשנה
רווח מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
פחת והפחתות
מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
קיטון במסים שוטפים
גידול (קיטון) בספקים וזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

לימסול מול בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה של שנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(423)	(713)	(914)
(38)	(143)	(19)
-	-	13,162
(2,104)	(7,610)	(18,452)
<u>(2,565)</u>	<u>(8,466)</u>	<u>(6,223)</u>
-	12,444	267,205
(8,320)	(10,166)	(238,324)
(13,144)	(10,248)	(12,424)
(3,320)	(3,300)	(21,433)
-	(670)	(6,447)
<u>(24,784)</u>	<u>(11,940)</u>	<u>(11,423)</u>
9,693	11,160	13,455
11,140	21,965	30,670
1,132	(2,455)	(471)
<u>21,965</u>	<u>30,670</u>	<u>43,654</u>
13,144	10,248	12,424
<u>1,277</u>	<u>2,270</u>	<u>2,601</u>
-	2,104	-

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
השקעה ברכוש לא מוחשי
קיטון בפקדון מוגבל בשימוש
השקעה בנדל"ן להשקעה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים (בניכוי הוצאות עסקה)
פירעון קרן הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
פירעון ריבית הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
פירעון קרן הלוואות בעלים
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
מזומנים נטו לפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים:

תשלומי ריבית, נטו
תשלומי מסים, נטו

פעילות השקעה שלא במזומן:

השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד חייבים ויתרות חובה

לימסול מול בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה הוקמה בחודש פברואר 2022 וביום 24 בפברואר 2022, חתמה החברה על הסכם לרכישת השליטה (83%) בחברות המחזיקות בקניון MY MALL בעיר לימסול שבקפריסין (להלן - "הקניון"), (החברה והחברות כאמור להלן - "הקבוצה") בתמורה כוללת של כ- 45 מיליון אירו. רכישת מניות השליטה, (53%) בוצעה מהמנהלים המיוחדים של ב.ס.ר. אירופה (להלן: "המוכרת"), אשר קיבלו אותו לניהול במסגרת הליכי כינוס מטעם מחזיקי שתי סדרות אג"ח של ב.ס.ר. אירופה וכן נרכשו 30% מבעלי מניות נוספים. החברה מימנה את רכישתה זו באמצעות הלואאה בעלים בסך של 140 מיליון ש"ח והזרמת הון על ידי הבעלים בסך 20 מיליון ש"ח.

הקניון כולל שטחי מסחר בהיקף של 31,800 מטר, המחולקים בין כ 127 יחידות, ו 1,600 חניות, כל זאת על מגרש בן 100 דונם, הקניון מניב NOI בסכום הנאמד בכ- 10.5 מיליון אירו בשנה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) :

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - "תקני IFRS Accounting Standards") והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.

ג. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח והפסד ורווח כולל אחר

הוצאות הקבוצה בדוח על הרווח והפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מהות ההוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מוצגים בש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה שכן החברה מהווה חברת החזקות ביניים לרכישת חברת נדל"ן ופועלת בהקשר זה עבור בעלי המניות. מטבע הפעילות של החברות המאוחדות הפועלות בקפריסין הינו אירו.

(2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

(3) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של הקבוצה:

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שיערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שיערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשיערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שיערי החליפין במועד ביצוע העסקאות. הפרשי התרגום מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו".

לימסול מול בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלווה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. כאשר המגבלות החוזיות נמשכות מעבר ל- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח, סכומי המזומנים ושווי המזומנים המוגבלים מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי.

ו. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו ומכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל- IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

תמורה מותנית בגין צירוף עסקים, אשר אינה מסווגת כמכשיר הוני בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה", תימדד גם בתקופות עוקבות בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן יזקפו לרווח או הפסד.

ז. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה ולאחר מכן נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש, ככל שקיים, שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו".

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. רכוש קבוע

החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע בהתאם למודל העלות אשר לפיו פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריטי רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא"

שיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינם כדלקמן:

שיעור פחת	אורך חיים שימושיים	
10%	10	ריהוט וציוד משרדי
20%	5	מחשוב
20%	5	כלי רכב

ט. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(2) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(3) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם היא מהווה תמורה מותנית שנוצרה בצירוף עסקים אשר אינה מסווגת כהון או שהיא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגות לפי שווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כלשהם הנובעים משינויים בשווי ההון מוכרים ברווח או הפסד.

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה: (המשך)

(3) התחייבויות פיננסיות: (המשך)

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות הפיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

י. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

להלן סוגי ההכנסות בקבוצה:

הכנסות מדמי שכירות:

לקבוצה הכנסה מהשכרת שטחי מסחר ללקוחות הקניין, ההכנסה כאמור מוכרת לאורך תקופת השכירות. החברה בוחנת את הצורך במיצוע ההכנסה לאורך תקופת החכירה.

יא. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. מסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של הקבוצה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס, או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו, או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז, כאשר לישות קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו, או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות, לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך המאזן. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים על בסיס שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה יעשה בדרך של מכירת הנכס.

י.ג. סיווג ריבית ומיסים כל הכנסה ששולמו/שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות מימון. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

לימסול מול בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

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.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים ב תחומים 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 שנתיים המתחילות ביום 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 מיישומה, על הדוחות הכספיים.

ביאור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

ביישום המדיניות החשבונאית של החברה המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסי של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

להלן מובאים שיקולי דעת הכרוכים באומדנים שביצעה ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה שיש להם השפעה משמעותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2 לעיל, נדל"ן להשקעה של החברה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכת שווי המבוצעת על ידי שמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי אחת לשנה. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי החברה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או כולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של החברה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכם לסך 571,874 אלפי ש"ח (נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2024 - 461,263 אלפי ש"ח).

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,489	2,309
29,181	41,345
<u>30,670</u>	<u>43,654</u>

מזומנים במטבע מקומי
מזומנים במטבע חוץ

ביאור 6 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,369	5,871
-	-
<u>5,369</u>	<u>5,871</u>

חובות פתוחים
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	833
188	139
187	80
647	487
<u>1,022</u>	<u>1,539</u>

הכנסות לקבל
הוצאות מראש
מוסדות
חייבים אחרים

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

נדל"ן להשקעה	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
441,276	461,263
9,714	18,452
(25,836)	(10,780)
36,109	102,939
19,987	110,611
<u>461,263</u>	<u>571,874</u>

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

השקעות במבנים

קרן הון

התאמת שווי הוגן

סה"כ תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,456	53,105	54,718	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
16,074	36,109	102,425	עלית ערך מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (4) הוצאות דמי היוון לשלם
9,780	9,719	9,047	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק דמי שכירות (ראה גם ביאור 18 א')

ג. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של החברה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים. השווי ההוגן מייצג את הסכום שבו ניתן היה להחליף נכס או לסלק התחייבות, בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים, לפי תקני חשבונאות בינלאומיים. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על שקלול תוצאות שהתקבלו מביצוע מודלים רלוונטיים:

- (1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים עדכניים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, הכפוף לחכירה או לחוזים אחרים שונים, תוך התאמה המשקפת הבדלים אלו.
- (2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומה באותה סביבה ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.
- (3) ליום 31 בדצמבר, 2025 השווי נקבע לפי הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי והתבססה על היוון תחזית תזרימי המזומנים הצפוי לנבוע מהנכס. שיעור ההיוון בהערכת השווי הינו 7.5%-9.25% (בשנת 2024 7.5%).
- (4) הגידול בשווי הקניין במהלך שנת 2025 (מ-121.5 מיליון אירו ביום 31 בדצמבר, 2024 ל-152.7 מיליון אירו ביום 31 בדצמבר, 2025 נבע בעיקר מהשקעות שבוצעו ומשיפור בתוצאות הקניין.

ביאור 9 - פקדון מוגבל בשימוש

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,464	4,682

פקדון משועבד להבטחת החזרי הלוואה

בשנת הדוח הוקטן הפקדון בעקבות החזרת הלוואה והעמדת הלוואה בתנאים חדשים.

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - רכוש קבוע

ההרכב:

סה"כ אלפי ש"ח	מחשוב וציוד תקשורת אלפי ש"ח	ריהוט משרדי, ציוד ואביזרים אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	שילוט אלפי ש"ח	
5,311	250	4,288	69	704	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(323)	(14)	(267)	(4)	(38)	קרן הון מהפרשי שער
714	5	709	-	-	תוספות
5,702	241	4,730	65	666	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(111)	(4)	(97)	(1)	(9)	קרן הון מהפרשי שער
914	31	883	-	-	תוספות
6,505	268	5,516	64	657	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
פחת					
3,116	212	2,152	48	704	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(188)	(12)	(135)	(3)	(38)	קרן הון מהפרשי שער
404	17	381	6	-	פחת לשנה
3,332	217	2,398	51	666	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(60)	(3)	(48)	(-)	(9)	קרן הון מהפרשי שער
451	11	435	5	-	פחת לשנה
3,723	225	2,785	56	657	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
הערך בספרים					
2,370	24	2,332	14	-	ליום 31 בדצמבר 2024
2,782	43	2,731	8	-	ליום 31 בדצמבר 2025

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2024	2025	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2025	
		%	
7,001	3,500	6.85%	הלוואה שקלית לא צמודה
216,119	240,729	3.08%	הלוואה צמודות מטבע אירו
223,120	244,230		
(13,516)	(14,725)		חלויות שוטפות
209,604	229,505		הלוואות לזמן ארוך

בהמשך לעליית שווי של הקניון, העומד כיום על 153 מיליון אירו, ביום 9 בספטמבר, 2025 נחתם הסכם מימון מחדש, בין הקבוצה ובין Bank of Cyprus, לפיו הועמדה לקבוצה הלוואה המובטחת על ידי הקניון ופעילותו, בסך של 70 מיליון אירו, בריבית של 3M EURIBOR+1.1% (נכון להיום כ- 3.13%), שתפרע בתשלומי קרן וריבית רבעוניים, בסך 1,250 אלפי אירו כ"א, כאשר יתרת הלוואה (כ- 35 מיליון אירו), תיפרע בשנת 2036. הלוואה מובטחת על ידי שיעבוד זכויות הקבוצה במקרקעין, שיעבוד הזכויות הנובעות מהסכמי השכירות וכן באמצעות שיעבוד מניות חלק מחברות הקבוצה. החברה, לימסול מול בע"מ, אינה ערבה להלוואה. במקביל, נפרעה הלוואה הקודמת שהיתה קיימת במועד זה בסך של 58 מיליון אירו.

ביאור 12 - ספקים, זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,793	2,836	ספקים
3,232	-	התחייבות לתשלום למוכרים
1,595	2,497	אחרים
8,620	5,333	

ביאור 13 - זכאים אחרים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,842	4,903	פקדונות שוכרים לזמן ארוך
4,842	4,903	פקדונות שוכרים לזמן ארוך

ביאור 14 - הלוואות בעלים

הלוואות הבעלים שניתנו בעת רכישת הקניון בסך 140 מיליון ש"ח הינן בריבית פריים + 1.25%.

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025 ו-2024 הינו 23%. שיעור המס בקפריסין הינו 12.5%.

ב. מסים נדחים

הרכב המסים הנדחים לתאריכי המאזנים והתנועה בהם בשנה המדווחת, הינם:

<u>נדל"ן</u> <u>להשקעה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
33,458	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(2,150)	שינויים בשנת המס 2024:
6,870	שינויים מול קרן הון
	זקיפה לדוח רווח והפסד
38,178	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(371)	שינויים בשנת המס 2025:
21,099	שינויים מול קרן הון
	זקיפה לדוח רווח והפסד
<u>58,906</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס רווחי הון בקפריסין העומד על 20%.

ג. החברה הוקמה בשנת 2022 ולפיכך אין לה שומות מס סופיות.

ביאור 16 - הון המניות

הון המניות לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 מורכב ממניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כדלקמן:

<u>מספר המניות</u>	
<u>10,000</u>	רשום
<u>2,000</u>	מונפק ונפרע

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ומכירת חשמל

הרכב:

לשנה שהסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,531	4,194	5,320
35,065	37,699	38,440
10,860	11,212	10,958
<u>49,456</u>	<u>53,105</u>	<u>54,718</u>

הכנסות מפדיון
 הכנסות מדמי שכירות
 הכנסות מדמי ניהול וחשמל

ביאור 18 - הוצאות תפעול וחשמל, מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות והוצאות (הכנסות) אחרות

א. הוצאות תפעול וחשמל:

לשנה שהסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
955	904	1,010
1,865	2,006	2,022
1,977	2,122	1,915
2,172	1,589	1,640
1,036	1,176	1,209
648	707	148
747	800	769
380	415	847
<u>9,780</u>	<u>9,719</u>	<u>9,561</u>

שמירה ואבטחה
 ניקיון
 חשמל
 אחרות
 הוצאות החזקה
 שכר עבודה
 יעוץ ושירותים מקצועיים
 ביטוח ומסים

ב. הוצאות מכירה ושיווק:

לשנה שהסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
858	842	1,355
127	127	124
263	224	87
<u>1,248</u>	<u>1,193</u>	<u>1,565</u>

הוצאות פרסום
 יעוץ
 אחרות

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - הוצאות תפעול וחשמל, מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות והוצאות (הכנסות) אחרות (המשך)

ד. הוצאות (הכנסות) אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,538	(213)	-
-	-	(499)

עדכון תמורה למוכרים
הכנסות אחרות

ביאור 19 - הוצאות מימון, נטו

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,351	11,157	8,633
5,821	6,110	6,150
(668)	468	710
18,504	17,735	15,493

הוצאות ריבית לבנקים
הוצאות ריבית על הלוואת בעלים
הפרשי שער ואחרות

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בביאור 2 ט'.

ב. סיכון שוק

סיכון ריבית:

לחברה התחייבויות פיננסיות כהלוואות לזמן ארוך, הנושאות ריבית משתנה ועל כן שינויים בריבית הפריים עלולים להשפיע על רווחי החברה.

ניתוח רגישות שיעורי הריבית:

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים נגזרים ולא נגזרים בתאריך המאזן. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתאריך המאזן עמד לאורך כל שנת הדיווח.

בהנחה ששיעורי הריבית היו גדלים ב- 50 נקודות בסיס ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

רווח החברה (לפני מס) לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 היה קטן ב- 1,075 אלפי ש"ח (2024 - קטן ב- 1,547 אלפי ש"ח). שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת החברה לשיעורי ריבית ביחס להלוואותיה בריבית משתנה.

ג. סיכון אשראי

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לחברה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת חלק מהתשלומים העתידיים.



שם התאגיד: ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

מספר התאגיד אצל רשם החברות: 52-003833-2

כתובת: ז'בוטינסקי 45, אשדוד

טלפון: 08-9578000

פקס: 08-9578001

דוא"ל: nir.l@abultd.com

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2025

תאריך הדוח: 17 במרץ 2026

תקנה 9: דוח מצבת התחייבויות לפי מועד פירעון

דוח מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון מפורסם במקביל לדוח תקופתי זה (באמצעות טופס ת-126) ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים לשנת 2025

התקופה המדווחת הינה מיום 1 בינואר 2025 ועד יום 31 בדצמבר 2025. לפרטים אודות התוצאות העסקיות לפי רבעונים לשנת 2025 (באלפי ש"ח):

רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	רבעון 3, 2025	רבעון 4, 2025	סה"כ 2025	
27,292	27,029	29,842	28,793	112,956	הכנסות מדמי שכירות וניהול
(6,034)	(6,890)	(9,558)	(7,551)	(30,033)	עלות השכרת הנכסים ותפעולם
21,258	20,139	20,284	21,242	82,923	רווח מהשכרת נכסים
(7,749)	849	-	170,875	163,975	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(607)	(792)	(585)	(813)	(2,797)	הוצאות פרסום ושיווק
(2,637)	(3,314)	(3,521)	(5,113)	(14,585)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,987	903	2,341	36,091	41,322	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(350)	-	(1)	(1,199)	(1,550)	הוצאות אחרות, נטו
11,902	17,785	18,518	221,083	269,288	רווח מפעולות רגילות
(7,701)	(15,278)	(18,178)	(34,487)	(75,644)	עלויות מימון, נטו
4,201	2,507	340	186,596	193,644	רווח לפני מסים על ההכנסה
403	1,016	(219)	(42,752)	(41,552)	מסים על ההכנסה
4,604	3,523	121	143,844	152,092	רווח לתקופה

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות נכון ליום 31 בדצמבר 2025

יתרת הלוואות במאזן ליום 31.12.2025	שיעור החזקה בהון, בזכויות ההצבעה ובזכות למנות דירקטורים			ערך בדוח הכספי הנפרד לפי תקנה 9 ליום 31.21.2025	מספר המניות, סוג המניה ושווייה הנקוב	שם החברה
	אלפי ש"ח	מינוי דירקטורים	בהצבעה			
1,000,212	100%	100%	100%	322,356	38,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	אס.אל.אס מפרשים בע"מ
-	100%	100%	100%	3,491	15,162,633 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	מאקפל תעשיות בע"מ
304,049	100%	100%	100%	536,527	6,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ
35,467	50%	50%	50%	95,602	1,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג.	לימסול בע"מ

52,599	66%	74%	74%	9,337	740 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	ע.פ דיור מיוחד בע"מ
27,142	50.2%	50.2%	50.2%	110,578	1 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בהחזקה משותפת ביחד עם בנוקן יעקב ו- 126 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ..	סטאר ארי אילת בע"מ

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות קשורות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח נקי	הפסד כולל	דיבידנד שקיבלה החברה	דמי ניהול שקיבלה החברה	הכנסות מריבית לחברה
אס.אל.אס מפרשים בע"מ	27,800	-	-	5,403	8,818
מאקפל תעשיות בע"מ	4,492	-	-	-	1,881
סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ	48,464	-	-	8,563	1,867
לימסול מול בע"מ	41,579	(2,863)	-	-	3,072
ע.פ. דיור מיוחד בע"מ	13,098	-	-	-	278
סטאר ארי אילת בע"מ	69,768	-	-	-	2,343

תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר

לפרטים אודות ניירות ערך שהנפיקה החברה בשנת הדיווח, ראה סעיף 4 לפרק א' לדו"ח תקופתי זה.

לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראה סעיף 7.2 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדו"ח זה.

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך שהנפיקה החברה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

1. להלן פירוט התגמולים שניתנו על ידי החברה בשנת 2025 לכל אחד מחמשת נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, אשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (באלפי ש"ח):

סה"כ	אחר (**)	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	פרטי מקבל התגמולים		שם
							היקף משרה (%)	תפקיד	
882	-	882	-	-	-	-	70%	מנכ"ל ודירקטור	מר צחי אבו (א)
1,465	73	-	437	163	792	-	100%	סמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל	מר ניר לחיאני (ב)
648	36	-	-	-	612	-	100%	מנכ"ל חברה בת	מר שלום נבון (ג)
1,045	75	-	316	87	567	-	100%	חשבת	גב' ליאת מוסיוב (ד)
1,309	70	-	387	107	745	-	100%	סמנכ"לית אגף נכסים	גב' יהודית ויצמן (ה)
1,121	-	-	-	-	1,121	-	-	-	דירקטורים (במרוכז)

(*) סכומי התגמולים הינם במונחי עלות לחברה

(**) הוצאות אחרות והוצאות רכב

א. מר צחי אבו, כיהן בשנת 2025 כדירקטור ומנכ"ל החברה ונמנה בשנת הדיווח כבעל שליטה בחברה. ביום 19 באוגוסט 2021 מינה דירקטוריון החברה את מר צחי אבו כמנכ"ל החברה וביום 2 במאי 2023 אושרו תנאי כהונתו והעסקתו על ידי האספה הכללית של החברה לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, בעסקה שלבעל השליטה בחברה יש בה עניין אישי, שעיקריהם הינם כדלקמן:

- היקף המשרה של המנכ"ל לא יפחת מ- 70% משרה.
- בתמורה למתן שירותי מנכ"ל, זכאי מר אבו לדמי ניהול חודשיים בסך של 73,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל.
- מר אבו עשוי להיות זכאי למענק שנתי בסכום של שישה חודשי דמי ניהול (קרי, סך של 441,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) בשנה), בגין כל שנה שבה תשואת ה- FFO (כהגדרתה להלן) השנתית של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים לשנה כלשהי, תהיה שווה או גבוהה מ- 5%.
- תשואת FFO – FFO (Funds from Operations) שנתי מאוחד של החברה, המפורסם בדו"ח הדירקטוריון של החברה לשנה כלשהי, חלקי ההון העצמי המתוקנן (כהגדרתו להלן) של החברה לאותה שנה.
- לעניין זה, "הון עצמי מתוקנן" - ההון העצמי של החברה לתחילת השנה בגינה משולם המענק (אשר ייקבע לפי הדוח הכספי המאוחד של החברה ליום 31.12 של השנה שקדמה לה), בתוספת גיוסי הון שבוצעו בשנה בגינה משולם המענק ובהפחתה של דיבידנדים, ככל ששולמו, במהלך השנה בגינה משולם המענק.
- ההסכם איננו מוגבל בזמן וכל צד רשאי להודיע על סיומו בהודעה מוקדמת מראש ובכתב של 60 ימים.
- שירותי המנכ"ל יועמדו על ידי המנכ"ל כ"עצמאי" ובין החברה לבינו לא יחולו יחסי עובד – מעביד. תשלום התמורה יכול שיעשה למנכ"ל עצמו או לחברה בשליטתו, לפי בחירתו, בכפוף לכללים החלים על פי דין בקשר לניכוי מס במקור. המנכ"ל (בעצמו או באמצעות חברה בשליטתו) יישא בכל תשלום מס ותשלומי חובה על פי דין בגין כל תשלום וטובת הנאה שיקבל בהתאם לתנאי העסקתו.
- המנכ"ל זכאי להחזר הוצאות מלא בגין הוצאות סבירות שיישא בהן בקשר עם מילוי תפקידו (כנגד קבלות כדין וללא תקרה): הוצאות אש"ל (בארץ ובחו"ל), נסיעות בארץ ולחו"ל בקשר עם מילוי תפקידו והוצאות נלוות אחרות הקשורות במילוי תפקידו.
- בכפוף להוראות כל דין, המנכ"ל ייכלל במסגרת ביטוח נושאי ומשרה ודירקטורים של החברה ויקבל התחייבויות לשיפוי כמקובל בחברה ולפטור מאחריות בהתאם למדיניות התגמול ולתקנון החברה.
- לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר אבו והעניין האישי של בעל השליטה, ראו זימון אסיפה מתקן מיום 27 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-028810).
- מר אבו אינו זכאי לשכר מהחברה בגין כהונתו כדירקטור בה.

ב. מר ניר לחיאני

- מר ניר לחיאני עובד בחברה החל מיום 1 ביוני 2021 כסמנכ"ל הכספים של החברה. החל מיום 1 בינואר 2023 מכהן גם כמשנה למנכ"ל. היקף משרתו של מר לחיאני הינו 100% ושכרו החודשי עומד על סך של 40,000 ש"ח צמוד למדד המחירים (ברוטו).
 - מר לחיאני זכאי לימי חופשה, דמי הבראה, קרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים, קרן השתלמות ותנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר לחיאני כלפי החברה לסודיות ולאי תחרות לתקופה של שנה ממועד סיום העסקתו.
 - מר לחיאני זכאי לרכב מקבוצה 4 אשר עומד לרשותו לצורך עבודתו. כמו כן, החברה נושאת בכל ההוצאות הקבועות והמשתנות של הרכב. מר לחיאני זכאי לגילום מס של הטבת הרכב.
 - מר לחיאני זכאי למענק שנתי של עד 4 משכורות חודשיות, בכפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ("**המענק השנתי**"). המענק השנתי יורכב משלושה רכיבים, בהתאם למדיניות התגמול של החברה: (1) רווח נקי; (2) מדדי ביצוע אישיים אשר יקבעו על ידי מנכ"ל החברה; (3) הערכה אישית של מנכ"ל החברה.
 - ביום 18 במאי 2025 הוקצו למר לחיאני 942,983 אופציות להמרה למניות החברה. לפרטים נוספים ר' דיווח מידי של החברה מיום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033721).
- בגין שנת 2025 היה זכאי מר לחיאני למענק שנתי בסך כולל של 163,321 ש"ח.

ג. מר שלום נבון

- מר שלום נבון מכהן כמנכ"ל חברת הבת אס.אל.אס מפרשים החל מיום 1 במאי 2025 החל מ1 במאי 2025 מכהן מר נבון ב 50% משרה והחל מיום 1 בספטמבר 2025 מכהן מר נבון ב 100% משרה.
- החל מיום 1 במאי 2025 משלמת החברה למר נבון משכורת חודשית (ברוטו) בסך של 35,000 ש"ח בגין 50% אחוז משרה, החל מיום 1 בספטמבר 2025 למת החברה למר נבון 70,000 ש"ח צמודים למדד המחירים בגין 100% משרה.
- מר נבון זכאי לימי חופשה, דמי הבראה, קרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים, קרן השתלמות ותנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר נבון כלפי החברה לסודיות ולאי תחרות לתקופה של שנה ממועד סיום העסקתו.
- מר נבון זכאי לרכב מקבוצה 7 אשר עומד לרשותו לצורך עבודתו. כמו כן, החברה נושאת בכל ההוצאות הקבועות והמשתנות של הרכב. מר נבון זכאי לגילום מס של הטבת הרכב.
- מר נבון זכאי למענק שנתי של עד 8 משכורות חודשיות, על פי הערכה אישית של מנכ"ל החברה.

ד. הגב' ליאת מוסיוב

- הגברת ליאת מוסיוב מכהנת כחשבת החברה החל מיום 1 ביוני 2021.
- הגב' מוסיוב זכאית לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 29,000 ש"ח.
- הגברת מוסיוב זכאית לימי חופשה, דמי הבראה, קרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים, קרן השתלמות ותנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדה. בהתאם לתנאי העסקתה התחייבה הגב' מוסיוב כלפי החברה לסודיות ולאי תחרות לתקופה של שנה ממועד סיום העסקתה.
- הגברת מוסיוב זכאית לרכב מקבוצה 4 אשר עומד לרשותה לצורך עבודתה. כמו כן, החברה נושאת בכל ההוצאות הקבועות והמשתנות של הרכב. גב' מוסיוב זכאית לגילום מס של הטבת הרכב.
- ביום 18 במאי 2025 הוקצו לגב' מוסיוב 683,663 אופציות להמרה למניות החברה. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי של החברה מיום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033721).
- בגין שנת 2025 הייתה זכאית הגב' מוסיוב למענק שנתי בסך כולל של 87,000 ש"ח.

ה. הגברת יהודית ויצמן

- הגברת יהודית ויצמן מכהנת כסמנכ"לית אגף ניהול נכסים של החברה החל מיום 1 ביוני 2021. בשנת הדיווח היקף משרתה של גב' ויצמן הינו 100% ושכרה החודשי עומד על סך של 35,500 ש"ח (ברוטו).
- הגברת ויצמן זכאית לימי חופשה, דמי הבראה, קרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים, קרן השתלמות ותנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדה. בהתאם לתנאי העסקתה התחייבה גברת ויצמן כלפי החברה לסודיות ולאי תחרות לתקופה של 12 חודשים ממועד סיום העסקתה.
- הגברת ויצמן זכאית לרכב מקבוצה 4 אשר עומד לרשותה לצורך עבודתה. כמו כן, החברה נושאת בכל ההוצאות הקבועות והמשתנות של הרכב. גב' ויצמן זכאית לגילום מס של הטבת הרכב.
- הגברת ויצמן זכאית למענק שנתי של עד 3 משכורות חודשיות, בכפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ("**המענק השנתי**"). המענק השנתי יורכב משלושה רכיבים, בהתאם למדיניות התגמול של החברה: (1) רווח נקי; (2) מדדי ביצוע אישיים – גידול של לפחות 5% בהכנסות הנכסים אשדוד ונהריה יזכה את גב' ויצמן במשכורת נוספת. גידול של לפחות 10% בהכנסות הנכסים אשדוד ונהריה יזכה את גב' ויצמן ל-2 משכורות נוספות; (3) הערכה אישית של מנכ"ל החברה.
- ביום 18 במאי 2025 הוקצו לגב' ויצמן 836,897 אופציות להמרה למניות החברה. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי של החברה מיום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033721).
- בגין שנת 2025 הייתה זכאית גב' ויצמן למענק שנתי בסך כולל של 106,500 ש"ח.

2. לפרטים בדבר מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, אשר אושרה על ידי האספה הכללית של החברה ביום 29 בספטמבר 2024, ראו דיווח מידי של החברה מיום 30 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606799).

3. בגין כהונתם בחברה, זכאים הדירקטורים החיצוניים בחברה וכן יתר הדירקטורים בחברה שאינם נמנים עם בעלת השליטה בה, לגמול כספי בגובה ה"הגמול הקבוע" בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת. עלות כהונתם של חברי הדירקטוריון האמורים, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 הסתכמה בשנת 2025, בסך של כ- 1,121 אלפי ש"ח.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד לתקופת הדיווח

נכון למועד פרסום הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר צחי אבו. נכון למועד הדוח, מר צחי אבו מחזיק ב- 187,779,868 מניות רגילות של החברה המהוות כ- 51.7% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות הצבעה בה.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

למעט תנאי הכהונה והעסקה של מר צחי אבו, לרבות זכאותו לביטוח נושאי משרה ודירקטורים, התחייבות לשיפוי ופטור, ולמעט כמפורט להלן אין לחברה עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי בהן:

לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר צחי אבו כמנכ"ל החברה, ר' תקנה 21 לעיל.

להלן פרטים למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה (להלן: "**עסקת בעל השליטה**"), אשר החברה או חברה בשליטתה התקשרה בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד למועד הגשת דוח זה, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח.

1. עסקאות של החברה הנופלות לגדר סעיף 270(4) לחוק החברות

• ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בהתאם להחלטת המסגרת אשר התקבלה על ידי האספה הכללית של החברה ביום 9 ביולי 2020 ("**החלטת המסגרת**"), החברה רשאית להתקשר, מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר היקף הכיסוי בה לא יעלה על סך של 15 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולתקופה) והפרמיה בגינה לא תעלה על 20% מעל לסכום של 143,53 דולר. כן נקבע בהחלטת המסגרת כי על הביטוח להירכש בתנאי שוק וכי לרכישת הביטוח לא תהיה השפעה מהותית על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. לפרטים נוספים אודות החלטת המסגרת, ראו זימון אסיפה כללית אשר פרסמה החברה ביום 1 ביוני, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-056034).

ביום 19 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להחלטת המסגרת, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה (במישרין ו/או בעקיפין), המכהנים ו/או כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות ביחס לנושאי משרה שהינם בעלי שליטה ו/או שהינם קרובים של בעל השליטה כהגדרת מונח זה בחוק החברות בתוקף עד ליום 26 במרץ, 2026 בגבול אחריות של 5 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח, ובנוסף הוצאות משפטיות סבירות, בהתאם לדין, מעבר לגבול האחריות ("**הפוליסה המקורית**").

החברה תישא בתשלום השתתפות עצמית בסך של 35 אלפי דולר לתביעה במקרה של תביעה בכל העולם ובסך של 100 אלפי דולר במקרה של תביעה ייצוגית ובתביעות בארצות הברית ובקנדה, ובמקרה של תביעות בתחום ניירות ערך בישראל בסך של 100 אלפי דולר. הפרמיה בגין שנה קלנדרית הינה בסך כ-60 אלפי דולר.

נוכח העובדה שהפוליסה המקורית לא כללה כיסוי בגין הנפקות עתידיות ושהחברה ביצעה הנפקת הון פרטית בהיקף של כ- 330 מיליון ש"ח וכן הנפקת אגרות חוב בהיקף של כ- 550 מיליון ש"ח, ביום 28 בספטמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה להרחיב את הפוליסה כך שתכסה גם תביעות בקשר עם ההנפקות האמורות. כמו כן, לאור הגידול המשמעותי בשווי החברה ובפעילותה, אישר דירקטוריון החברה כי גבולות האחריות בפוליסה יורחבו לסך של 7.5 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולתקופה) תמורת תוספת פרמיה של כ- 28 אלפי דולר ארה"ב. יתר תנאי הפוליסה לא השתנו ונותרו באותם תנאים כפי שאושרו על ידי הדירקטוריון בחודש מרץ 2022.

החלת הפוליסה על דירקטורים שהינם בעל השליטה או קרוביו, הינה באותם התנאים אשר חלים על יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, בהתאם להחלטות הדירקטוריון כאמור ולהחלטת המסגרת.

2. שיפוי ופטור

2.1. ביום 23 באפריל 2006 החליטה האספה הכללית של החברה (לאחר שהתקבל אישורם של ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה) כי תנאי ההעסקה של נושאי המשרה בחברה יכללו בין היתר, התחייבות מראש לשיפוי ופטור מאחריות, כדלקמן:

- פטור מאחריות בגין הפרת חובת הזהירות לנושאי המשרה בחברה - הוחלט כי החברה תאשר מתן פטור מאחריות בגין הפרת חובת הזהירות לכל נושאי המשרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה בעתיד (לרבות בעל השליטה וקרובו), וזאת בהיקף הענייני המרבי המותר ושיהיה מותר על-פי החוק בעתיד.
- שיפוי נושאי משרה - ביום 23 באפריל 2006, אישרה האספה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 16 במרץ 2006 ואישור דירקטוריון החברה מיום 21 במרץ 2006, מתן התחייבות מראש לשיפוי לכל נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי המשרה שהם בעלי שליטה בחברה, בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליהם או שהוציאו, עקב פעולה שעשו ו/או שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברת בת, הקשורה במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי, כך שסכום השיפוי הכולל לא יעלה על 3 מיליון דולר ובלבד שסכום השיפוי הכולל לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהיה במועד השיפוי, לפי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו טרם הגשתה בפועל של הדרישה למתן שיפוי (להלן: "**סכום השיפוי המירבי**").

2.2. בהמשך לאישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 27 במרץ 2011 ומיום 30 במרץ 2011 בהתאמה, אישרה האספה הכללית של החברה ביום 5 במאי 2011 עדכון לסכום השיפוי המירבי שמתחייבת החברה לשלם לכל נושאי המשרה בה על פי כתב השיפוי כך שסכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהיה במועד השיפוי, לפי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שפורסמה טרם הגשתה בפועל של הדרישה למתן שיפוי, תוך ביטול התנאי לפיו סכום השיפוי הכולל לא יעלה על 3 מיליון דולר. כמו כן, בהמשך לאישור האספה הכללית לתיקון סעיפי הפטור, השיפוי והביטוח, בתקנון החברה, בין היתר, לאור כניסתו לתוקף של חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א - 2011 (להלן: "**חוק אכיפה מנהלית**") (אסמכתא: 140748-01-2011) אישרה האספה הכללית לתקן את כתב השיפוי על מנת לאפשר לחברה לשפות נושאי משרה בה בגין הוצאות שהוציאו או שעלולים להוציא בקשר עם הליכים לפי חוק אכיפה מנהלית. ראו גם דיווחים מיידיים של החברה מיום 5 באפריל 2011 ומיום 5 במאי 2011, אסמכתאות: 111420-01-2011 ו- 140379-01-2011).

2.3. ביום 5 באוקטובר 2014 אישרה האספה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, להעניק כתב שיפוי לנושאי המשרה (לרבות מנכ"ל החברה) והדירקטורים, הכול כפי שיהיו מעת לעת (ביחס לנושאי משרה ודירקטורים שלא יימנו על בעלי השליטה בחברה). כתב השיפוי שאושר הינו בנוסח שאושר על ידי האספה הכללית של החברה ביום 5 במאי 2011 לנושאי המשרה בחברה, שעיקריו הינם כמפורט להלן (להלן: "**כתב השיפוי הנוכחי**"):

2.3.1. ההתחייבות לשפות את נושאי המשרה בחברה תהא בגין כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטל עליהם עקב פעולה שעשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה בה מונה נושא המשרה לשמש על ידי החברה כנושא משרה, עובד או שלוח, ובלבד שההתחייבות לשיפוי בגין החבות הכספית תוגבל לאירועים המפורטים להלן:

א. חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;

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

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

ד. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי פרק ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**");

ה. תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך.

2.3.2. סכום השיפוי הוגבל כך שהסכום המצטבר שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, על פי כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה, ביחס לחבויות כספיות שיוטלו עליהם כאמור, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהיה במועד השיפוי, לפי דוחותיה הכספיים של החברה שפורסמו טרם הגשתה בפועל של הדרישה למתן השיפוי, בתוספת סכומים שיתקבלו, ככל שיתקבלו, מחברות ביטוח במסגרת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בו התקשרה ו/או תתקשר החברה מעת לעת (להלן: "**סכום השיפוי המירבי**").

2.3.3. במידה שסך כל הסכומים שבהם יחויבו נושאי המשרה באחד או יותר מהעניינים ברי השיפוי ביחס לחבויות כספיות שיוטלו עליהם כאמור לעיל, בתוספת סך כל סכומי השיפוי ששילמה החברה עד אותו מועד על פי כתבי השיפוי, יעלה על סכום השיפוי המירבי או יתרת סכום השיפוי המירבי שתהיה קיימת באותה העת, יחולק סכום השיפוי המירבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה הרלוונטיים באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מהם בפועל יחושב על פי היחס שבין הסכום שבו חויב כל אחד מנושאי המשרה לסך כל הסכומים שבהם חויבו כל נושאי המשרה בגין אותו עניין.

2.3.4. התחייבויות לשיפוי תעמוד לזכות נושא המשרה ללא הגבלת זמן וזאת גם לאחר סיום העסקתו, בחברה ו/או כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או בתאגיד מטעמה, לפי המקרה, ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו בתקופת העסקתו בחברה ו/או בתאגיד מטעמה.

2.3.5. החברה לא תידרש לשלם סכומים בגין אירוע כלשהו ככל שסכומים כאמור שולמו בפועל לנושא המשרה או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה, או במסגרת שיפוי שהוענק לו על ידי חברה בת ו/או חברה קשורה ו/או חברה אחרת המצויה בקשר עסקי עם החברה או לקראת קשר עסקי כאמור, בגין אותו אירוע, זולת החברה.

2.3.6. השיפוי יחול על חבויות או הוצאות הנובעות מפעולות או מחדלים הקשורים במישרין או בעקיפין לסוגי האירועים המפורטים להלן, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי כאמור, לא יעלה על סכום השיפוי המירבי לכל סוגי האירועים יחד ולכל נושאי המשרה בחברה יחד, ובלבד שלא יינתן שיפוי בניגוד לכל דין: הצעות ניירות ערך על ידי החברה ו/או על ידי בעל מניות אחר כלשהו לציבור ו/או שלא לציבור, על פי תשקיפים, הודעות דיווחים, הצעות רכש והליכים אחרים; פעולות הנובעות מהיות החברה חברה ציבורית ו/או מהיות חברות בנות או חברות קשורות ו/או חברות אחרות חברות ציבוריות ו/או מכך שניירות ערך שלה או שלהן הוצעו לציבור ו/או נסחרים בבורסה; אירועים שהשפיעו או עלולים היו להשפיע על רווחיות החברה ו/או על חברות בנות של החברה או חברות קשורות או חברות אחרות או ברכושן או בזכויותיהן או בהתחייבויותיהן; פעולות בקשר ליחסי עבודה ויחסי מסחר, בכלל זה עובדים, יועצים, סוכנים, קבלנים עצמאיים, לקוחות, ספקים ונותני שירותים למיניהם או כל צד שלישי אחר המקיים כל סוג של עסקים עם החברה שבצעת בשם החברה כנושא משרה בה ובכלל זה גם אירועים הקשורים בתנאי העסקה של עובדים וביחסי עובד -מעביד לרבות קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיוניים, קופות ביטוח וחסכון, הענקת ניירות ערך והטבות אחרות; פעולות הקשורות בביצוע עסקה כמשמעותה בסעיף 1 לחוק החברות (להלן: "**עסקה**"), בין שהינה במהלך העסקים הרגיל או בין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות בגין קבלת אשראי, מכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות, וכן קבלת ו/או מתן אופציה למכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות כאמור; פעולות הקשורות לכל תביעה או דרישה המוגשות ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת שבוצעה ביחס לזכות קניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה; פעולות הקשורות בהתקשרויות עם מלווים או נושים או בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם, או חובות של החברה כלפיהם; אירועים הקשורים בבטיחות בעבודה, פגיעות בעבודה ואיכות המוצר, לרבות כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית או נזק לעסק או לרכוש או לנכס אישי לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה; אירועים הקשורים באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה, או על ידי נושאי המשרה, המנהלים או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח, או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפלית או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל, לרבות תשלומי מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות או עיכוב שכר לעובדים או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה; פעולות שיש בהם לפגוע באיכות הסביבה ובכלל זה פעולות הקמה, ניהול, תחזוקה, הובלה, או פעילות של בתי חרושת, מפעלים או מתקנים, לרבות נסיבות היוצרות כל סוג של הפרה של חוקי איכות הסביבה, רישיונות סביבתיים, היתרים, או אישורים נוספים הנדרשים על פי חוקי איכות הסביבה של מדינת ישראל; כל תביעה או דרישה המוגשות בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים או מוצרים של החברה, או יחידים העוסקים עם המוצרים האמורים, עבור נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים או במוצרים האמורים; כל פעולה מנהלתית, ציבורית, שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים או הודעות של חוסר ציות או הפרה של פעולה של

רשות שלטונית או גוף אחר הטוענים לאי מילוי הוראת חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי או פס"ד על ידי החברה או של נושאי המשרה בחברה במסגרת תפקידם בחברה; פעולות בקשר עם שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בת, פירוקן או מכירתן; כל הפעולות המתייחסות להחלטה או פעילות של החברה או של נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה, לרבות התבטאויות, אמירות או הבעת עמדה או דעה שנעשו בתום לב על ידו בתוקף תפקידו לרבות במסגרת דיונים והחלטות שנערכו או שהתקבלו בדירקטוריון החברה או באחת מוועדותיו או במסגרת הצבעה באספות כלליות של תאגידים ו/או באורגנים אחרים של תאגידים שנעשתה על ידי נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה; כל תביעה או דרישה ביחס לחוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת בהתאם לסעיף 329 לחוק החברות או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור; פעולות בקשר להשקעות שמבצעת החברה בשלבים שלפני ו/או אחרי ביצוע ההשקעה או התקשרות העסקה, ביצועה, פיתוחה והמעקב והפיקוח עליה; פעולות הקשורות בביצוע עסקה בקשר עם פעולות בתחום הביטוח או פעולות שהביאו לאי עריכת סידורי ביטוח נאותים, לרבות התקשרות עם מבטחי משנה ו/או סוכנים ו/או עם מבטחים ו/או מבוטחים ו/או עם לקוחות אחרים; פעולות בקשר עם קבלת אשראי, העברה, מכירה או רכישה של נכסים והתחייבויות, לרבות ניירות ערך בדרך כלשהי; פעולות הקשורות, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ברכישת או מכירת חברות, גופים משפטיים או נכסים, וכן באירועים הקשורים, במישרין או בעקיפין, להגבלים עסקיים ובכלל זה הסדרים כובלים, מנופולים, בפיצולים או במיזוגים ותוצאות משפטיות ואחרות העשויות לנבוע מהם; כל פעולה הקשורה לחלוקה כמשמעותה בחוק החברות ובכלל זה לרכישת מניות החברה ובלבד שאין בשיפוי בגין פעולה שכזו הפרה של כל דין; כל פעולה הקשורה לפעולת מכירה, קניה או החזקת ניירות ערך סחירים עבור או בשם החברה; דיווח או הודעה המוגשים על פי חוק החברות ו/או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על פי חוקים ותקנות הדנים בנושאים דומים מחוץ לישראל, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור; ניהול משאים ומתנים עם צדדים שלישיים, לרבות מגעים עם רשויות המדינה בתחומי פעילות החברה; כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס למינוי או בקשה למינוי כונס נכסים לנכסי החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה או לחלק כלשהו מנכסיהן ו/או בקשת פירוק כנגד החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה ו/או הליך כלשהו לצורך פשרה או הסדר עם נושים של החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה; כל הנושאים שהיו טעונים גילוי בתשקיף, לרבות בכל טיוטה שלו, שהתרחשו לפני תאריך התשקיף, או בתקופה המתחילה בתאריך התשקיף ומסתיימת בגמר התקופה להגשת הזמנות ואשר לא ניתן להם גילוי כנדרש על פי דין בתשקיף או בדיווחים מאוחרים יותר שנתנה החברה (להלן: "דיווח חסר או מטעה"), ובלבד שמיד לאחר שהגיע לידיעת נושא המשרה דבר קיומו של הדיווח החסר או המטעה בתשקיף או בתיקון לתשקיף או בדיווחים מאוחרים, הוא מסר על כך הודעה כנדרש על פי הוראות כל דין. לעניין פסקה זו "דיווחים" – לרבות דוחות תקופתיים, דוחות מיידים, דוחות כספיים וכן כל דוח אחר שעל החברה או על נושא המשרה ליתן על פי כל דין ו"החברה" – לרבות חברות בנות, בנושאים הקשורים אליהן.

3. ביום 27 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת פטור וכתב התחייבויות לשיפוי למנכ"ל החברה, דירקטור ובעל השליטה בחברה, מר צחי אבו, באותם תנאים ובאותו נוסח של כתב השיפוי הנוכחי המפורט בתקנה 22 בפרק ד' זה, ביחס ליתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובלבד שסך היקף השיפוי לא יעלה על 25% מהון העצמי של החברה במועד מתן השיפוי וכי השיפוי על פי כתב ההתחייבות לשיפוי לא יחול על עסקאות שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 9 ו- 27 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026670 ו- 2025-01-029494, בהתאמה) אשר האמור בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

4. הסדר תיחום פעילות בין החברה למר צחי אבו

ביום 7 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה הסדר תיחום פעילות בין החברה למר צחי אבו, מנכ"ל דירקטור ובעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 1 ו- 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-000307 ו- 2026-01-003803, בהתאמה) אשר האמור בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

5. ביום 27 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי העסקתו של מר אורי רגב, מנהל פרסום ושיווק בחברה וקרובו של מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 9 ו- 27 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026670 ו- 2025-01-029494, בהתאמה) אשר האמור בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

6. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול) בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אורי רגב, קרובו של בעל השליטה בחברה, כמנהל פרסום ושיווק, בהיקף משרה של 100%, עם משכורת חודשית ברוטו בסך של 12,500 ש"ח וזכויות סוציאליות בהתאם להוראות הדין.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות וני"ע אחרים המוחזקים על ידי בעלי עניין בתאגיד, בחברה-בת או בחברה קשורה סמוך ככל האפשר לתאריך הדוח

לפרטים אודות האחזקות של בעלי עניין של ניירות הערך המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בתאגיד, או בחברה מוחזקת שפעילותה מהותית לחברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003899), אשר האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים

ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

תקנה 24ב: מרשם בעלי מניות

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ראו דוח מידי שפרסמה החברה מיום 15 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2026-01-015022), אשר האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.



תקנה 25א:

מען רשום – ז'בוטינסקי 45, אשדוד, 7712402

טלפון – 08-9578000

פקס – 08-9578001

דואר אלקטרוני – Nir.l@abultd.com

שם הדירקטור:	משה קראדי יו"ר הדירקטוריון	צחי אבו	שלומי ואקנין	חיה קינד	ערן גורן	דורון כוכבי	דרור נגל	אייל יוניאן
מועד תחילת הכהונה:	25.2.2021	25.2.2021	25.2.2021	3.6.2021	13.6.2019	25.11.2021	28.9.2022	15.8.2023
מס' ת.ז./דרכון:	056210537	038382651	028693331	038021846	055579809	056718232	057863649	024813974
תאריך לידה:	15.2.1960	28.4.1976	15.7.1971	20.10.1985	18.3.1959	18.12.1960	9.10.1962	13.3.1970
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען:	פי גלילות רח' הנפט אשדוד ת.ד. 292	האורגים 16, קומה 4 אשדוד	אבא הלל 14 רמת גן	נוריות 11, ניר גלים	דרך מנחם בגין 144, דירה 323, תל אביב 6492102	דוד המלך 24, הרצליה	צור 5 רמת אפעל, 5291118 רמת גן	זמיר 12 כפר סבא
חבר בוועדות הדירקטוריון:	לא	לא	ועדת ביקורת; ועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	ועדת ביקורת; ועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	ועדת ביקורת; ועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	ועדת ביקורת; ועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא
דח"צ:	לא	לא	לא	לא	כן	כן	לא	לא
האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן	לא	כן	כן	כן	כן	לא	לא
האם הוא עובד של התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעל ענין:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלתו:	תואר ראשון קרימינולוגיה וסוציולוגיה, אוניברסיטת בר אילן; תואר שני מנהל ומדיניות ציבורית, אוניברסיטת חיפה; פיננסים לבכירים, אוניברסיטת תל אביב (לה"ב)	LLB משפטים, המכללה האקדמית ברמת גן.	מנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; משפטים, המסלול האקדמי המכללה למנהל.	LLB משפטים, הקריה האדמית אונג; BA מנהל עסקים - חשבונאות, הקריה האקדמית אונג; MBA מנהל עסקים - מימון, המכללה למנהל ראשון לציון.	תיכונית.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בכלכלה, האוניברסיטה העברית; תואר שני במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית;	תואר ראשון מנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות למנהל; ומימון, המכללה למנהל; תואר שני מנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות למנהל. ומימון, המכללה למנהל.
עיסוק עיקרי במשך חמש שנים אחרונות:	מנכ"ל דלק פי גלילות, יו"ר דלק ישראל, יו"ר דלק תחנות כוח, מפכ"ל משטרת ישראל.	יו"ר ומנכ"ל אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ, יו"ר ומנכ"ל חברות בנות של אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ.	שותף - עו"ד, מאיר מזרחי ושות'.	מנכ"לית בי. לידה השקעות בע"מ, מנכ"לית אבו פמילי ריט בע"מ.	מייסד ושותף מנהל בידלס פמילי אופיס שהינה חברה מובילה לניהול עושר משפחות עתירות נכסים.	יועץ מס ליחידים וחברות, צכבר שרותי ניהול בע"מ, השקעות בנדל"ן עסקי ופרטי בארץ וצכבר, צכבר שרותי ניהול	מנכ"ל אזורים - חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ; יו"ר ועדת השקעות קרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים	מנכ"ל ובעלים יוניאן גרופ, משנה למנכ"ל - אסטרטגיה חדשנות וטרנספורמיה, תעשייה אווירית לישראל בע"מ

	<p>אגודה שיתופית בע"מ, קרן הגימלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ, קופות הגמל: קופת הגמל למחלה ולתאונה; קופת גמל למטה אחרת - דמי מחלה והבראת חבר; קופת גמל למטה אחרת - קרן חופשה, קרן הבראה, קרן שיקום, קרן חגים וביגוד, קרן דמי מחלה ודמי פגיעה בעבודה; קרנות למטרה אחרת - דמי מחלה ודמי פגיעה בעבודה.</p>	<p>בע"מ, השקעות בהייטק וקרנות הון סיכון, צכבר שירותי ניהול בע"מ</p>						
<p>דירקטור בחברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ; דירקטור בוועדת ההשקעות של קרן רום - קרן ההשתלמות של עובדי הרשויות המקומיות</p>	<p>תדאה פיתוח טכנולוגי ואוטומציה בע"מ, גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, אברהם עמרם בע"מ, קרן פארק-אין, קשת (קרן שיתוף תורמים) (בהתנדבות) חל"צ, ארט ני"ע בע"מ, ארט פיננסים בע"מ, קום ג'י'אובי. בע"מ, טאלנט ניהול שותפויות בע"מ, מידגן השקעות בע"מ, שטוסל נדל"ן בע"מ, קו הים נדלן והשקעות 2018 בע"מ, מעלות קו גבעתיים בע"מ,</p>	<p>צכבר שרותי ניהול בע"מ</p>	<p>אן.די.איי מדיקל; נתיבי הצפון; אימפל ניהול והשקעות.</p>	-	-	<p>אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ, אלבטק בע"מ, קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ, בארות חיים בע"מ, אביאל מלונות בע"מ ובחברות הבנות של התאגיד.</p>	<p>דלק ישראל.</p>	<p>תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור, או מכהן כיחיד המכהן כדירקטור מטעם תאגיד:</p>

	קו הים נדל"ן בוטיק בע"מ							
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד:

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה בתאגיד

שם נושא המשרה הבכירה:	יוסי גינוסר	ניר לחיאני	יהודית ויצמן	ליאת מוסיוב
מועד תחילת הכהונה כנושא משרה:	07.10.2002	3.6.2021	3.6.2021	3.6.2021
מס' ת.ז./דרכון:	055377071	301087607	027833904	033209765
תאריך לידה:	13.11.1958	6.10.1987	30.8.1970	30.03.1977
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען:	פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ המסגר 32 ת"א	נחל ירמוך 2/8 אשדוד	אורי בן ברוך 5, אשדוד	הזית 599, בית אלעזרי
התפקיד שממלא בחברה	מבקר פנימי	סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	סמנכ"לית אגף נכסים	חשבת
תפקיד בתאגיד/ בחברת-בת שלו/ בחברה קשורה שלו/ בבעל עניין בו:	אין	דירקטור בסטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ, מחזיקי אשדוד בע"מ, פנינת אשדוד (2005) בע"מ, אס.אל.אס מפרשים בע"מ, לימסול מול בע"מ, א.ש גרניטא בע"מ, א.ל.מ ניהול והשקעות בע"מ, במאקפל אירופה בע"מ, מאקפל תעשיות בע"מ, מאקפל הונגריה, KFT בי.פי.הולדינגס יו.אס.איי בע"מ.	אין	אין
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף מנהל במשרד פאהן קנה ניהול בקרה, המתמחה בתחום הביקורת הפנימית	יועץ בכיר, דלויט; סמנכ"ל כספים אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ.	סמנכ"לית בחברת אן. אי ספורט בע"מ	חשבת בקבוצת עזריאלי
בעל עניין בתאגיד:	לא	כן	לא	לא
בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא	לא
השכלה:	אקדמאית: רואה חשבון, בוגר כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית, מבקר פנימי מוסמך CFE, CIA	בעל תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל, רו"ח מוסמך.	אין	בעל תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל, רו"ח מוסמך.

תקנה 26: מורשה חתימה עצמאי של התאגיד

אין לתאגיד מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה חשבון של התאגיד

רואה החשבון המבקר של החברה הינו בריטמן אלמגור – רואי חשבון מדרך מנחם בגין 132, תל אביב, 6701101.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים שאינן טעונות אישור אסיפה כללית

1. ביום 30 באוקטובר 2025 אישר דירקטוריון החברה פרסום דוח הצעת מדף להנפקה של עד 147,979,000 אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של החרבת סדרה נסחרת. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים של החברה מהימים 2 ו-4 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082939 ו-2025-01-083745 בהתאמה) אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.
2. ביום 30 באוקטובר 2025 אישר דירקטוריון החברה פרסום דוח הצעת מדף להנפקה של עד 29,516,800 מניות רגילות של החברה. בהתאם לדוח ההצעה כאמור הנפיקה החברה 23,613,400 מניות רגילות. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים של החברה מהימים 2 ו-3 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082938 ו-2025-01-083360 בהתאמה) אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.
3. בימים 2 ו-19 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה להתקשר עם משקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1969 בהסכם להנפקה פרטית של מניות רגילות של החברה תמורת סך כולל של 20 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 16 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-100155), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.
4. ביום [--] במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה החלת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים על בעל השליטה וקרוביו. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום [--] במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-2025), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.
5. ביום 19 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 12,500,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 20 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018680), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.
6. ביום 18 בנובמבר אישר דירקטוריון החברה את עדכון תקנון החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 28 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-103939), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

המלצות והחלטות הדירקטורים בפני אסיפות כלליות מיוחדות של החברה

החלטות אספה כללית מיוחדת -

1. לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית למתן שיפוי למר צחי אבו, מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה בחברה ר' סעיף 3 לתקנה 22 לעיל.
2. לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית לתנאי העסקתו של מר אורי רגב, מנהל פרסום ושיווק בחברה וקרובו של מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה, ר' סעיף 5 לתקנה 22 לעיל.
3. לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית להסדר תיחום הפעילות בין מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה לבין החברה ר' סעיף 4 לתקנה 22 לעיל.
4. ביום 17 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מינוי מחדש של מר ערן גורן כדירקטור חיצוני בחברה לתקופה נוספת בת שלוש שנים החל מיום אישור האספה הכללית של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 13 באוגוסט ומיום 17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-059971 ו- 2025-01-070190 בהתאמה), אשר האמור בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם לביטוח ובכתב פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה, ראו תקנה 22 לעיל.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

תאריך: 17 במרץ, 2026

שמות החותמים ותפקידם:

צחי אבו, מנכ"ל ודירקטור

ניר לחיאני, סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל



דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(ב)א, לשנת 2025:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. צחי אבו
2. ניר לחיאני
3. ליאת מוסיוב

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

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

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

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

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

- מיפוי ותיעוד הבקרות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד בחברה ובחברות המאוחדות העיקריות על פי סיכוני הדיווח, ביחס לכל אחת מהחברה או החברות המאוחדות העיקריות, לפי העניין.
- התהליכים בחברה שנקבעו כמהותיים מאוד הם: הכנסות משכירויות ונדל"ן להשקעה.
- בחינה של הביצוע והתיעוד בפועל של הבקרות שהוגדרו בתהליכי הבקרה ברמת הארגון (ELC), במערכות המידע (ITGC), בתהליך עריכת הדוחות הכספיים ובתהליכים שזוהו כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2025 היא אפקטיבית.

תאריך: 17 במרץ, 2026

א. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, צחי אבו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן: "החברה") 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי. 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי 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.

צחי אבו, מנכ"ל

תאריך: 17 במרץ, 2026

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

ב. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ניר לחיאני, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן: "החברה") 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון החברה, 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 המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של 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 וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

ניר לחיאני, סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל

תאריך: 17 במרץ, 2026

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ