



רנט איט - ריט מגורים בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025





תוכן עניינים

פרק א - תיאור עסקי החברה

פרק ב - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק ג - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ד - פרטים נוספים על החברה

נספח א - אישור רואה חשבון



פרק א

תיאור עסקי החברה

RENT IT
Rent with Confidence

דו"ח תקופתי של החברה
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
2025

פרטי החברה

| | |
|---------------------------------|--|
| שם החברה: | רנט איט-ריט מגורים בע"מ |
| מס' החברה ברשם החברות: | 51-658174-1 |
| כתובת: | גבעת הלבונה 30, מודיעין-מכבים-רעות 7179902 |
| מס' טלפון: | 052-2951000 |
| דוא"ל: | sharon@rent-it.co.il |
| תאריך החתימה על הדוחות הכספיים: | 17 במרץ, 2026 |
| תאריך הדוח התקופתי: | 17 במרץ, 2026 |

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). דירקטוריון החברה החליט על אימוץ וולונטרי של מלוא ההקלות הנכללות בתקנות אלו, ככל שהן רלוונטיות (או תהיינה רלוונטיות) לחברה כחברה שהנפיקה אגרות חוב לציבור, קרי, אי פרסום דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20% וכן העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות הביניים ל-40%.

תוכן עניינים

פרק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

חלק שני: מידע אחר

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה

חלק רביעי: עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על ענייני החברה

חלק ראשון: הסברי דירקטוריון החברה למצב עסקי החברה

חלק שני: היבטי ממשל תאגידי

חלק שלישי: הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

פרק ג' - הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

פרק א - תיאור עסקי החברה

בדוח תקופתי זה החברה כללה הערכות של הנהלת החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילויותיה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים, בין היתר, בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

מידע צופה פני עתיד בדוח זה, על פי רוב, יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד על ידי אמירות כמו "החברה צופה", "החברה מעריכה", "להערכת החברה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", "החברה מתכננת" וביטויים דומים, תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש. התממשות או אי התממשות המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואינם מצויים בשליטת החברה ועשויים לנבוע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון. מובהר בזאת כי אין בכוונת החברה לעדכן מידע צופה פני עתיד הנכלל בדוח זה ולשקף אירועים או נסיבות שיתרחשו לאחר פרסום דוח זה.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

החברה התאגדה ונרשמה ביום 16 במרץ 2022 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") בשמה הנוכחי, רנט איט-ריט מגורים בע"מ.

ביום 10 בספטמבר 2023, השלימה החברה הצעת אגרות חוב (סדרה א') של החברה לציבור על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 29 באוגוסט, 2023, שתוקפו הוארך ביום 2 בספטמבר 2025 עד ליום 6 בספטמבר 2025, וכן מכוח הודעה משלימה מיום 6 בספטמבר, 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-081226, 2023-01-066377 ו-2023-01-084631, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "**התשקיף**"). במסגרת ההצעה נחתם ביום 27 באוגוסט 2023 שטר הנאמנות בין החברה לבין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "**שטר הנאמנות של סדרה א'**"), "**הנאמן לאגרות החוב של סדרה א'**" ו-"**אגרות החוב סדרה א'**", בהתאמה) והפכה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, בהתאמה.

ביום 4 באוגוסט 2025 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"), בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 29 ביולי 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-056400) ("**דוח הצעת המדף של הרישום למסחר**") באופן שהחברה הפכה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

ביום 11 בנובמבר 2025, השלימה החברה הצעת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה לציבור על פי התשקיף (כהגדרתו לעיל) ודוח הצעת מדף מיום 6 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-084682) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "**דוח הצעת המדף של אג'ח ב'**"). במסגרת ההצעה נחתם ביום 3 בנובמבר 2025 שטר נאמנות בין החברה לבין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "**שטר הנאמנות של סדרה ב'**"), "**הנאמן לאגרות החוב של סדרה ב'**" ו-"**אגרות החוב סדרה ב'**", בהתאמה, ושטר הנאמנות של סדרה א' ושטר הנאמנות של סדרה ב' יחד להלן: "**שטרי הנאמנות**").

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("**פקודת מס הכנסה**"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון דירות מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים ויזמות בתחום הנדל"ן. בנוסף, קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. יובהר כי החברה תשקיע בנכסים מתוך כוונה לשמר את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין.

בהתאם, לפי תקנון החברה, מטרת החברה היא לפעול כקרן להשקעות במקרקעין, כמשמעות המונח בפקודת מס הכנסה ולעסוק בכל מטרה חוקית אחרת הנדרשת לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין או שמירת מעמדה ככזו. בהתאם לכך, יחולו על החברה המגבלות החלות על קרן להשקעות במקרקעין המפורטות בפקודת מס הכנסה.

בפרק זה, בכל מקום בו מצוין המונח "תאריך המאזן" הכוונה ליום 31 בדצמבר 2025 ובכל מקום בו מצוין המונח "תאריך הדוח" הכוונה למועד סמוך למועד פרסום הדוח.

1.2. תיאור תמציתי של פעילות החברה

החל מהקמתה ולתאריך הדוח, החברה רוכשת פרויקטים הכוללים יחידות דיור למגורים שאותן היא מייעדת להשכרה. רכישת הפרויקטים עשויה להיעשות בשלבים שונים של הקמת הפרויקטים שבהם כלולות יחידות הדיור המיועדות להשכרה והכול במסגרת רכישת נכסי נדל"ן המוכרים להשקעה לקרן השקעות במקרקעין. הרכישה נעשית מיזמי פרויקטים, במטרה שעם השלמת עבודות הבניה ומסירת יחידות הדיור לחברה, החברה תשכיר אותן.

עד לתאריך הדוח, השלימה החברה ארבע עסקאות לרכישת ארבעה פרויקטים הכוללים סך כולל של 407 יחידות דיור מיזמים שונים, שטחי מסחר ומשרדים, כאשר הקמתו של פרויקט אחד טרם הושלמה.

מימון פעילות החברה מתבצע ממסגרות אשראי/אשראי שמעמידים לחברה גופים מממנים, מגיוס אגרות חוב לציבור וכן מגיוס הון - לפרטים נוספים, ראה סעיף 12 להלן.

1.3. היעדר שליטה בחברה

עד ליום 29 ביולי 2025, החברה ראתה באלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ, חברת הניהול של החברה, כבעלת השליטה בה (להלן: "**חברת הניהול**" או "**אלוג'יו**"). עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה, בהתאם להסכם הניהול, אלוג'יו רשאית למנות מספר דירקטורים שיהווה רוב פחות אחד מחברי הדירקטוריון. בהתאם לכך, החל ממועד זה אין שליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 21א' בפרק ד' להלן.

1.4. הסכם שירותי ניהול

ביום 15 במרץ 2022, התקשרה החברה עם אלוג'יו בהסכם ניהול, כפי שתוקן ביום 17 בחודש יולי 2025 (להלן: "**הסכם הניהול**"), לפיו, בין היתר, מעמידה חברת הניהול לחברה שירותי ניהול לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל. לפרטים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 4.4 לפרק ד' להלן.

1.5. עסקאות בהן התקשרה החברה או שהושלמו בתקופת הדוח ולאחריה

1.5.1. רכישת זכויות בפרויקט באשדוד מידי שבירו - ביום 20 באוקטובר 2025 התקשרה החברה,

יחד עם חברות מקבוצת מגדל (להלן "**מגדל**") להלן יחד: "**הרוכשות**"), עם רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ (להלן: "**המוכרת**"), בהסכם מכר במסגרתו תרכוש החברה 25% מזכויות החכירה המהוונות (בלתי מסוימות) בפרויקט מגורים ייעודי להשכרה ארוכת טווח בשכונת לכיש באשדוד, במסגרת יוזמת "דירה להשכיר", הכולל שמונה בניינים ובהם 341 יחידות דיור, מתוכן 171 יחידות דיור להשכרה במחיר מופקח לזכאים ו-170 יחידות דיור להשכרה במחיר שוק חופשי, וכן חניות, מחסנים ושטחים משותפים. 50% מהזכויות בפרויקט תירכשנה ע"י מגדל, 25% תירכשנה ע"י החברה והיתרה תיוותר בידי המוכרת בהתאם להסכם המכר. התמורה בגין הזכויות הנרכשות על ידי החברה עומדת על סך כולל של כ-147.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (מדד בסיס מאי 2025), כאשר סך של כ-98.4 מיליון ש"ח ישולם בתוך שבעה ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים המתלים, והיתרה בסך של כ-49.1 מיליון ש"ח תשולם בתוך שבעה ימי

עסקים ממועד קבלת תעודת גמר סופית או מותנית המאפשרת אכלוס ללא מגבלה לשלושת הבניינים הנוספים בפרויקט. נכון למועד זה, התקבלו תעודות גמר מותנות לכל הבניינים בפרויקט ותהליך השכרתם החל, כאשר למועד זה נחתמו 264 הסכמי שכירות, כמו כן ישנן 7 הרשמות נוספות. השלמת העסקה עודנה כפופה להתקיימות מלוא התנאים מתלים, ובכלל זה קבלת אישור רגולטורי עד ליום 1 באפריל 2026 ואין ודאות כי תושלם במועד או בכלל. בד בבד עם הסכם המכר התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף המסדיר את ניהול הפרויקט וכן נקבע כי אלוגיו תשמש כחברת הניהול של הפרויקט. בנוסף, הוענקה לחברה אופציה לתקופה כוללת של עד 360 ימים, לרכישת מלוא יתרת זכויות המוכרת בפרויקט (25% נוספים) בתמורה לסך של 150 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), בתנאים הקבועים בהסכם, כאשר אי מימוש האופציה במועדה עשוי להקים לחברה התחייבות לתשלום נוסף כמפורט בהסכמים. כמו כן, נחתמו בין החברה לבין המוכרת הסכם השקעה של המוכרת בחברה בהיקף של 15 מיליון ש"ח והסכם הלואה מאת המוכרת לחברה בסך של 15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 13 ביולי 2025 ומיום 21 באוקטובר 2025 (אסמכתאות מס' 2025-01-051466 ו-2025-01-066377, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.6. מבנה החזקות

לחברה אין חברות בנות ו/או קשורות.

1.7. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות ועד לתאריך הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות מהותיות במניות החברה על ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

1.7.1. ביום 29 בינואר 2024, במסגרת הנפקה פרטית, הוקצו לחברת גיא & ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ, תאגיד שהתאגד בישראל ואשר למיטב ידיעת החברה בעלי השליטה בו הם ה"ה גיא לוי ודורון לוי, 14,999 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, אשר היוו לאחר הקצאתן כ-5.42% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של החברה (וכ-5.16% בדילול מלא). ההקצאה בוצעה במחיר של 10 ש"ח למניה (1,000 אגורות). התמורה בגין ההקצאה לא שולמה במזומן במועד ההקצאה ונקבע כי תקוזז מסכום התמורה שתשלם החברה למחזיק במסגרת עסקת רכישת נכס מקרקעין, כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 30 בינואר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-011382). לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בפברואר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-013209) (מידע זה מובא על דרך ההפניה). ההקצאה בוצעה עם השלמת עסקת המכר ביום 27 במאי 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-052039) (מידע זה מובא על דרך ההפניה).

1.7.2. ביום 5 במאי, 2024 הוקצו מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה (להלן: "מניות רגילות"), למשקיעים, בהתאם למפורט להלן:

(א) הסכם השקעה עם מר יאיר עיני, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן: "מר עיני"), להקצאה של 2,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם

הנפקתן כ-0.67% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.64% בדילול מלא) בתמורה לסך כולל של 2 מיליוני ש"ח.

(ב) הסכם השקעה עם יסלזון השקעות בע"מ (להלן: "יסלזון השקעות"), חברה בבעלותו של מר בנימין יסלזון, בן משפחתו של מר יהונתן מיכה יסלזון שהינו דירקטור בחברה, להקצאה של 2,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ-0.67% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.64% בדילול מלא) בתמורה לסך כולל של 2 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות יסלזון השקעות, ראו דיווח מיידי מיום 6 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2025-01-044095) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(ג) הסכם השקעה עם שרון תוסייה-כהן בע"מ (להלן: "תוסייה-כהן"), חברה בבעלותו של מר שרון תוסייה-כהן, דירקטור ומנכ"ל החברה, להקצאה של 1,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ-0.34% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.32% בדילול מלא) בתמורה לסך כולל של 1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות תוסייה-כהן, ראו דיווח מיידי מיום 6 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2025-01-044092) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(ד) תיקון להסכם השקעה מיום 15 במרץ 2022 עם מר יובל כהן, דירקטור בחברה, בתמורה להקצאה של 3,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ-1.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.96% בדילול מלא) בתמורה לסך כולל של 3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים על הסכם ההשקעה המקורי בין החברה לבין מר כהן, ראו סעיף 3.3.1 לתשקיף.

1.7.3 בהמשך לאמור בסעיף 3.4 בפרק 3 לתשקיף בדבר מגבלות רגולציה החלות על בעלי מניות החברה שהינם משקיעים מוסדיים,¹ לפיהן בכל עת הון מניות החברה המוקצה לכל אחד מהמשקיעים המוסדיים לא יעלה על 20% מסך התחייבויות ההשקעה שקיבלה החברה באותו מועד מאותו משקיע מוסדי. הוקצו לכל אחד מבין פועלים אקוויטי, קבוצת כלל וקבוצת עמיתים מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, בהיקף ובמועדים כדלקמן (ללא תשלום תמורה נוספת) במטרה לשמר את שיעור ההחזקות של כל אחד מבין המשקיעים המוסדיים על כ-20% וזאת בטרם רישום מניות החברה למסחר בבורסה:

א. ביום 29 בינואר 2024, 7,500 מניות לכל אחד מבין המשקיעים המוסדיים האמורים לעיל.

¹ "המשקיעים המוסדיים" – כל אחד מבין פועלים אקוויטי בע"מ (להלן: "פועלים אקוויטי"), כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ו-תודות - קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ (להלן יחד: "קבוצת כלל"), מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ – ניהול מיוחד ו-קרן מקפת מרכז פנסיה ותגמולים א.ש. בע"מ – ניהול מיוחד (להלן יחד: "קבוצת עמיתים").

ב. ביום 5 במאי 2024 - 4,000 מניות לכל אחד מבין המשקיעים המוסדיים וזאת בהמשך ל"קריאה לכסף" ממשקיעים קיימים.

1.7.4 בנוסף, בהמשך לאמור בסעיף 3.4(7) לפרק 3 לתשקיף החברה בדבר התחייבות החברה להעניק לחברת הניהול זכות לרכישת מניות ו/או אופציות של החברה, בשיעור של חמישה אחוזים (5%) מכמות המניות ו/או האופציות שתנפיק החברה לצדדים שלישיים מעת לעת, ובהמשך לעסקת ההשקעה עם המוכר (גיא & ודורון לוי) במסגרת עסקת רכישת הנכס במודיעין, המתוארת בסעיף 1.7.1 לעיל, ביום 29 בינואר 2025 הוקצו לחברת הניהול 1,875 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-1,875 מניות רגילות של החברה ובהמשך לעסקת ההשקעה עם משקיעים קיימים כמפורט בסעיף 1.7.5 להלן, הוקצו לחברת הניהול 1,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-1,000 מניות רגילות של החברה.

לפרטים נוספים בדבר ההקצאות המתוארות בסעיפים 1.7.2-1.7.3 לעיל, ראו דיווחים מיידים מיום 2 בפברואר 2024 ומיום 6 במאי 2024 (אסמכתאות מס': 2025-01-013212, 01-013215 ו-2025-01-043546, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.5 ביום 29 ביולי 2025 עם רישום המניות למסחר בבורסה, הגדילה החברה את הונה הרשום, ביטלה את ערכן הנקוב של כל המניות בהון החברה וביצעה פיצול של הון המניות, באופן טכני אשר לא היה בו כדי לשנות את שיעור החזקות היחסי של בעלי המניות ערב הפיצול. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים מיום 29 ביולי 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-056255) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.6 ביום 15 בינואר 2026 הקצתה החברה לאלוגיו 11,018 מניות רגילות ללא ערך נקוב, המהוות כ-0.04% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של החברה לאחר ההקצאה (וכ-0.04% בדילול מלא), בהתאם להוראות הסכם הניהול המתוקן. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.2 לפרק ד' להלן.

1.7.7 ביום 5 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה למגדל סל מניות ישראל, משקיע מסווג הנמנה על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, להקצאה של 5,934,935 מניות רגילות רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת, של החברה. המניות המוקצות מהוות, לאחר השלמת ההקצאה, כ-16.66% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-15.99% בדילול מלא). ההקצאה בוצעה בתמורה לסך כולל של כ-39,882,763 ש"ח, המשקפת מחיר של כ-6.72 ש"ח למניה. למיטב ידיעת החברה, עם השלמת ההקצאה הפכה מגדל לבעלת מניות מהותית בחברה ול-"צד מעוניין" כהגדרת מונח זה בסעיף 270(5) לחוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 8 במרץ 2026 ניתן אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות שהוקצו למגדל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 5 במרץ 2026 (אסמכתאות מס' 2026-01-020033 ו-2026-01-019140) (מידע זה מובא על דרך ההפניה).

1.8. חלוקת דיבידנדים

- 1.8.1. לחברה קיימת מדיניות חלוקת דיבידנד, בהתאם להוראות הפקודה, המחייבת קרן להשקעות במקרקעין, לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, במועד ובשיעור אשר נקבעו לכך בפקודה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.2(4) להלן.
- 1.8.2. מאז מועד הקמתה ועד לתאריך הדוח החברה לא חילקה דיבידנדים.
- 1.8.3. נכון לתאריך המאזן, לחברה אין יתרת עודפים ראויים לחלוקה, כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות.
- 1.8.4. נכון למועד דוח זה, לא קיימות מגבלות חיצוניות שהשפיעו או עשויות להשפיע על האפשרות לחלוקת דיבידנדים על ידי החברה, בכפוף למצוין בסעיף 1.8.1 לעיל ולמעט אלו הקבועות בסעיף 18 לשטרי הנאמנות ואלו הקבועות בדיון.

חלק שני - מידע אחר

2. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

לנתונים כספיים בקשר עם פעילות החברה, ראו את הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בפרק ג' להלן והסברי הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

| לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | | |
|-------------------------------|------------|-------------------------------------|
| סה"כ | נדל"ן מניב | |
| 23,480 | 23,480 | הכנסות מלקוחות חיצוניים |
| 2,778 | 2,778 | עלות ההכנסות המיוחסות לתחום הפעילות |
| 20,702 | 20,702 | רווח גולמי |
| 8,217 | 8,217 | הוצאות תפעוליות, נטו |
| 7,216 | 7,216 | רווח משערך נדל"ן להשקעה (*) |
| 19,701 | 19,701 | רווח (הפסד) תפעולי |
| | | מידע נוסף: |
| 878,349 | 878,349 | סך נכסים |
| 545,053 | 545,053 | סך התחייבויות |

| לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | | |
|-------------------------------|------------|-------------------------------------|
| סה"כ | נדל"ן מניב | |
| 14,838 | 14,838 | הכנסות מלקוחות חיצוניים |
| 2,407 | 2,407 | עלות ההכנסות המיוחסות לתחום הפעילות |
| 12,431 | 12,431 | רווח גולמי |
| 8,387 | 8,387 | הוצאות תפעוליות, נטו |
| 50,070 | 50,070 | רווח משערך נדל"ן להשקעה (*) |
| 54,115 | 54,115 | רווח (הפסד) תפעולי |
| | | מידע נוסף: |
| 821,805 | 821,805 | סך נכסים |
| 481,054 | 481,054 | סך התחייבויות |

3. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה²

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית שבה פועלת החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על תוצאותיה העסקיות ועל ההתפתחויות בתחום פעילותה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה בנוגע להערכות החברה ביחס להתפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית שבה היא פועלת ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר מטבעו כרוך באי-ודאות ואינו בשליטתה של החברה.

3.1. המצב הביטחוני

שנת 2025 התאפיינה במורכבות ניכרת במשק הישראלי בהיבטים ביטחוניים, כלכליים וחברתיים. ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור מרצועת עזה על מדינת ישראל, ובהמשך התרחבה הלחימה לחזיתות נוספות, לרבות בגבול הצפון, בסוריה ובלבנון, מול החותיים בתימן ובעימותים ישירים מול איראן. במהלך התקופה נחתמו מספר הסדרים להפסקות אש ולשחרור חטופים, לרבות הסכם להפסקת אש בגזרת לבנון בחודש נובמבר 2024 והסכם לשחרור חטופים והפסקת אש ברצועת עזה בחודש ינואר 2025, אולם במהלך שנת 2025 חודשה הלחימה במספר שלבים, ובכללם מבצע "עוז וחרב" בחודש מרץ ומבצע "מרכבות גדעון" בחודש מאי.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" נגד מטרות צבאיות באיראן, בדגש על מטרות הקשורות לפרויקט הגרעין האיראני, שבעקבותיו הוכרז מצב חירום והוטלו מגבלות שונות על פעילות המשק, לרבות סגירה חלקית או מלאה של עסקים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמערכת החינוך, מגבלות תעופה וירידה בהיקף כוח האדם עקב גיוס מילואים נרחב ומגבלות על כניסת עובדים זרים. במהלך המבצע בוצעה גם תקיפה אמריקאית ממוקדת באיראן, ולאחריה ביום 24 ביוני 2025 הושגה הפסקת אש בין הצדדים.

בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם נוסף, בתיווך מדינות זרות, לשחרור חטופים ולהפסקת אש בעזה, ונכון למועד תאריך הדוח שוחררו כלל החטופים החיים והושבו החללים לקבורה בישראל.

בהמשך לאירועים האמורים ולנוכח המתיחות הביטחונית המתמשכת באזור, במהלך חודש פברואר 2026 פתחה מדינת ישראל במתקפה משולבת, יחד עם ארה"ב, על מטרות באיראן, במסגרת מבצע "שאגת הארי". מבצע זה נפתח על רקע המשך האיומים הביטחוניים והפעילות הצבאית במספר חזיתות, והוא כרוך בפעילות צבאית מוגברת ובהמשך גיוס כוחות מילואים ובהפעלת אמצעי ביטחון שונים. נכון לתאריך הדוח, בדומה למבצעים ולמערכות קודמות במהלך תקופת הלחימה, גם אירועים אלו תרמו ותורמים להמשך רמת אי-הוודאות הביטחונית והכלכלית במשק הישראלי, אשר עשויה להשפיע, בין היתר, על רמת הפעילות במשק, על פעילות המגזר העסקי ועל הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה.

2 הסקירה הכללית, לרבות תיאור הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים, מבוססת על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו, באתר האינטרנט של בנק ישראל שכתובתו: <https://www.boi.org.il/>, באתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שכתובתו: <https://www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx>, באתר האינטרנט של משרד האוצר שכתובתו: https://www.gov.il/he/departments/ministry_of_finance/govil-landing-page, באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון שכתובתו: https://www.gov.il/he/departments/ministry_of_construction_and_housing/govil-landing-page, ובפרסומים נוספים. מובהר, כי מידע ונתונים אלו, כמו גם נתונים מאקרו כלכליים נוספים הכלולים בתשקיף, הינם נתונים פומביים אשר ביחס אליהם, נכונותם ו/או מהימנותם, לא נערכה בדיקה עצמאית על ידי החברה והיא לא פנתה לקבלת אישור להכללתם.

מאז פרוץ המלחמה ובמהלך השנים 2024-2025 גויסו כוחות מילואים בהיקף רחב והופעלו במספר זירות לחימה, יישובים פונו בגבול עזה ובגבול לבנון והוטלו מגבלות שונות על פעילות המשק, ובכלל זה על מקומות עבודה ומוסדות חינוך, לצד איסור מתמשך על כניסת פועלים משטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה. למועד תאריך הדוח קיימת אי-ודאות באשר להתפתחויות הביטחוניות העתידיות ולהמשך יציבות הסדרי הפסקות האש, לרבות אפשרות להסלמה מחודשת בגזרות שונות, חידוש גיוסי מילואים והשפעות נוספות על הפעילות הכלכלית במשק.

אירועים אלה לוו בהשפעות על הפעילות העסקית והשווקים הפיננסיים בישראל, לרבות תנודתיות בשוק ההון, בשער החליפין של השקל ובתשואות איגרות החוב הממשלתיות והקונצרניות, וכן מחסור בכוח אדם בענף הבנייה עקב מניעת כניסת עובדים פלסטינים כאמור לעיל, אשר הביא לעיכובים ולהאטה בפרויקטי בנייה. להתפתחויות אלו עלולה להיות השפעה שלילית על הפעילות הכלכלית במשק, ובכלל זה על דירוג האשראי של מדינת ישראל.

במהלך שנת 2024 הורידו חברות הדירוג הבינלאומיות את דירוג האשראי של ישראל, כאשר חברת S&P הורידה את הדירוג מרמה של AA לרמה של A ובהמשך עדכנה את תחזית הדירוג ליציבה, וחברת Moody's הורידה את הדירוג מרמה של A1 לרמה של Baa1 ואולם אף היא עדכנה את תחזית הדירוג ליציבה. אי-הוודאות הביטחונית עשויה להשפיע על רמת הפעילות במשק, על הצריכה הפרטית ועל פעילות המגזר העסקי, וכן להביא לשינויים במדיניות הממשלה ובפרמטרים מאקרו-כלכליים נוספים. חרף האמור, מאז פרוץ המלחמה המשיכה החברה בפעילותה בהתאם להנחיות הרשויות, ונכון למועד הדוח לא נרשמה השפעה מהותית של האירועים הביטחוניים על פעילותה העסקית, ובכלל זה על עלויות ההקמה של הפרויקט בנתניה, על תשלומי השוכרים ועל יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות. יחד עם זאת, למצב הביטחוני-מדיני בישראל עשויה להיות השפעה ניכרת על המצב הכלכלי במשק ועל ענף הנדל"ן, והחמרה משמעותית ומתמשכת במצב זה עלולה להביא לירידה בביקושים, להתייקרות עלויות הבנייה, לעיכובים בלוחות הזמנים של פרויקטים ולהשפעות על מחירי הדירות והשכירות בישראל; עם זאת, במהלך תקופת הדוח החברה לא נתקלה בקשיי גבייה או בקשיי שיווק במסגרת הסכמי השכירות הקיימים עם שוכריה.

3.2. מדיניות הממשלה

הצעדים הפיסקליים משפיעים על הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ועל פעילות שוק הדירוג והשכירות בישראל. עוד טרם פרוץ המלחמה ניצבה המערכת הכלכלית והפיננסית בישראל בפני אתגרים שונים, ובהם האטה מסוימת בקצב הצמיחה ואי-ודאות בנוגע להשפעות הרפורמה במערכת המשפט על פעילות המשק ושוקי ההון.

במהלך שנת 2025 נקטה הממשלה בצעדים פיסקליים שונים במסגרת תקציב המדינה, ובכלל זה העלאת שיעור המע"מ ל-18% שנכנסה לתוקף בינואר 2025, לצד צעדים נוספים שנועדו להתמודד עם העלייה בגירעון התקציבי והוצאות הביטחון בעקבות המלחמה. בחודש דצמבר 2025 אישרה הממשלה את תקציב המדינה לשנת 2026 והוא הוגש לאישור הכנסת בתחילת שנת 2026, אולם נכון למועד פרסום הדוח קיימת אי-ודאות ביחס לאישורו הסופי ולשינויים האפשריים בו במסגרת הליך החקיקה. הירדרדות נוספת במצב הביטחוני או התפתחויות מאקרו-כלכליות שליליות עלולות להשפיע על המשק הישראלי, בין היתר באמצעות פגיעה נוספת בדירוג האשראי של מדינת ישראל, עלייה בריבית, האטה בפעילות הכלכלית ופגיעה בפעילות המגזר העסקי, אשר עשויות להשפיע גם על הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה, על עלויות הגיוס והמימון שלה ועל הביקוש לשכירות למגורים. חרף האמור, במהלך תקופת הדוח שמרו

נכסי החברה על שיעורי תפוסה גבוהים.

בשלב זה לא ניתן לצפות את מלוא ההשפעות של המצב הבטחוני בישראל, לרבות המלחמה ומבצע שאגת הארי, והשינויים הגיאופוליטיים, והחברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות העתידיות על ענף הנדל"ן בכלל ועל פעילותה בפרט. הערכות החברה, לרבות ביחס למחירי שכירות, אומדנים ותחזיות, הן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ועלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה אם יחול שינוי בכלכלה הגלובלית או במצב הביטחוני ו/או הכלכלי בישראל. הערכות החברה מבוססות בין היתר על ניסיונה העסקי, תחזיות, ניתוחים ומידע פומבי שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. המידע עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מאי הוודאות הגבוהה, המצב הבטחוני, אי-יציבות כלכלית והתפתחויות שלא ניתן להעריך בשלב זה בקשר עם המלחמה ועם מבצע שאגת הארי.

3.2. הכלכלה הישראלית

3.2.1. להלן טבלה הכוללת את הפרמטרים הכלכליים בישראל, שנכון למועד הדוח הינה אזור

הפעילות היחיד של החברה:³

| ישראל | | | פרמטרים מאקרו כלכליים בישראל |
|----------------|----------------|----------------|--|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| 1,868 | 2,006 | 2,111 | תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח) (1) |
| 191,000 | 201,000 | 209,000 | תוצר לנפש (בש"ח) (2) |
| 2.1% | 1% | 3.1% | שיעור צמיחה בתוצר המקומי ⁴ |
| (0.1%) | (0.3%) | 1.7% | שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) (2) |
| 3.0% | 3.2% | 2.6% | שיעור אינפלציה ⁵ |
| 2.6% | 2.9% | 5.06% | מדד תשומות הבנייה (2) |
| 4.7% | 4.1% | 4.0% | התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁶ |
| 4.5% | 4.5% | 4.0% | ריבית בנק מרכזי (%) (5) |
| 3.0% | 3.0% | 3.1% | שיעור אבטלה ⁷ |
| Baa1 / A+ | Baa1 / A+ | Baa1 / A | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך |
| 3.60 ש"ח לדולר | 3.65 ש"ח לדולר | 3.19 ש"ח לדולר | שע"ח מטבע מקומי ביחס ליום המסחר האחרון של השנה (5) |

- (1) נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: www.imf.org. נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי הגולמי לנפש נלקחו מהאתר ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת.
 (2) לפי פרסומי לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
 (5) על פי נתוני בנק ישראל ומשרד האוצר.

³ על פי נתוני בנק ישראל, משרד האוצר והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

⁴ נתוני הצמיחה מבוססים על אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר מחודש נובמבר 2025.

⁵ שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, <https://www.cbs.gov.il/he/cbsnewbrand/Pages/default.aspx>.

⁶ בכתובת: <https://www.spglobal.com/ratings/en>.

⁷ שיעור האבטלה הרחב (גילי 64-25) לפי חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2026.

(*) ביום 7 ביולי 2025 אישרה חברת הדירוג Moody's מחדש את דירוג האשראי של ישראל ברמה של Baa1 והותירה את אופק הדירוג שלילי, כך שבמהלך שנת 2025 לא בוצעה הורדת דירוג נוספת, ובחודש ינואר 2026 הותירה Moody's את דירוג האשראי של ישראל ברמה של Baa1 אך עדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.

3.2.2. תמ"ג

על פי נתונים עדכניים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ותחזיות בנק ישראל, לאחר ההאטה בפעילות הכלכלית בשנת 2024, נרשמה בשנת 2025 התאוששות בפעילות המשק. קצב הצמיחה של התוצר המקומי הגולמי בשנת 2025 הסתכם בכ-3.1%, לעומת צמיחה של כ-1.0% בשנת 2024. התחזיות לשנים הקרובות מצביעות על המשך התאוששות בפעילות הכלכלית, בכפוף להתפתחויות הביטחוניות והמאקרו-כלכליות. על פי תחזית מחלקת המחקר של בנק ישראל, הצמיחה צפויה לעמוד על שיעור של כ-5.2% בשנת 2026 וכ-4.3% בשנת 2027. במקביל, הגירעון התקציבי הממשלתי התרחב במהלך תקופת המלחמה בעקבות הגידול בהוצאות הביטחון והוצאות הממשלה, כאשר על פי תחזיות בנק ישראל הגירעון בשנת 2025 הסתכם בכ-4.8% תוצר וצפוי להתמתן בהדרגה בשנים הקרובות. יחס החוב הציבורי לתוצר עלה במהלך תקופת המלחמה וצפוי לעמוד על כ-68.5% תוצר בטווח השנים 2025-2027. שיעור האבטלה במשק נותר נמוך יחסית גם במהלך התקופה, כאשר התחזיות מצביעות על שיעור אבטלה של כ-3.3% בשנת 2026.⁸

3.2.3. ריבית ואינפלציה

בשנים האחרונות נרשמה עלייה בשיעור האינפלציה בשווקים ברחבי העולם, לרבות בישראל, אשר הובילה בנקים מרכזיים רבים, ובהם בנק ישראל, לנקוט במדיניות מוניטרית מצמצמת ולהעלות את שיעורי הריבית במטרה לבלום את עליית המחירים ולהחזיר את האינפלציה ליעד היציבות. במהלך שנת 2024 החל תהליך הדרגתי של הקלה מוניטרית, ובמסגרתו הופחתה ריבית בנק ישראל, כאשר במהלך שנת 2025 החל הבנק המרכזי בתהליך מתון של הפחתת ריבית נוספת, כך שנכון לסוף שנת 2025 עומדת ריבית בנק ישראל על שיעור של כ-4.0%. במקביל, סביבת האינפלציה במשק התמתנה במהלך השנה, כאשר שיעור האינפלציה בשנת 2025 הסתכם בכ-2.6%, לאחר שיעור אינפלציה של כ-3.2% בשנת 2024, וזאת על רקע ירידה בלחצי הביקוש והתחזקות השקל. במהלך שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-2.6%, ואילו מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור גבוה יותר, בין היתר בעקבות עדכון משקל מרכיב שכר העבודה בענף הבנייה והמחסור בכוח אדם בענף. להערכת החברה, שינויים בסביבת האינפלציה והריבית עשויים להשפיע על פעילותה ותוצאותיה. עליית הריבית עשויה להשפיע על עלויות המימון של החברה ועל תנאי הגיוס של חוב והון בשוק ההון, וכן להשפיע על הביקוש להשקעות בנדל"ן להשכרה ביחס לחלופות השקעה אחרות. בנוסף, עלייה במדד תשומות הבנייה עלולה להביא לעלייה בעלויות ההקמה והפיתוח של פרויקטים חדשים, מאחר שחלק מהסכמי הרכישה של החברה צמודים למדד זה באופן חלקי בלבד. מנגד, מרבית הסכמי השכירות של החברה כוללים מנגנוני הצמדה למדד המחירים לצרכן, אשר עשויים למתן חלק מהשפעת האינפלציה על תוצאות הפעילות, החברה מבצעת

⁸ ראו פרסום של בנק ישראל – התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026, קישור: <https://www.boi.org.il>

מעקב שוטף אחר השפעות סביבת הריבית על שיעורי ההיוון ועל שווי נכסיה המניבים, וכן מקיימת מעקב אחר איתנותם הפיננסית של שוכריה. נכון למועד הדוח לא נרשמו אירועי חדלות פירעון מהותיים מצד שוכרים. ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ-536 מיליון ש"ח.

להלן תפורט השפעת שינוי בשיעור הריבית על מימון הפרויקטים של החברה: (1) פרויקט **'רנט איט הפרחים'**, קריית גת - בשנת 2024 נוצלה מלוא מסגרת האשראי שניתנה לחברה בגין פרויקט זה ולפיכך לא צפויה להיות השפעה לשינוי בשיעור הריבית; (2) פרויקט **'רנט איט אלכסנדרוני'**, נתניה - בתקופת הדוח, נוצלה מלוא מסגרת האשראי שניתנה לחברה בגין פרויקט זה ולפיכך לא צפויה להיות השפעה לשינוי בשיעור הריבית; (3) פרויקט **'רנט איט כרמיאל'**, כרמיאל - מומן באמצעות גיוס אגרות חוב בסך של 100 מיליון ש"ח. לשינוי בשיעור הריבית אין השפעה על מימון פרויקט זה שכן אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה; (4) פרויקט **'רנט איט מוריה אטריום'**, מודיעין - במהלך תקופת הדוח פרעה החברה את ההלוואה שנלקחה מתאגיד בנקאי בסך כולל של 190 מיליון ש"ח לשם תשלום יתרת התמורה בגין פרויקט זה החברה מממנת את רכישת הפרויקט באמצעות גיוס חוב על סך 215.8 מיליון ש"ח. לשינוי בשיעור הריבית אין השפעה על מימון פרויקט זה שכן אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה. **הערכות החברה, לרבות ביחס להשפעות שינויים בסביבת האינפלציה והריבית על פעילותה ותוצאותיה, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ועלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה. הערכות החברה מבוססות בין היתר על ניסיונה העסקי, תחזיות, ניתוחים ומידע פומבי שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. המידע עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי.**

שוק הנדל"ן למגורים בישראל

3.2.4 שוק הדיור לרכישה

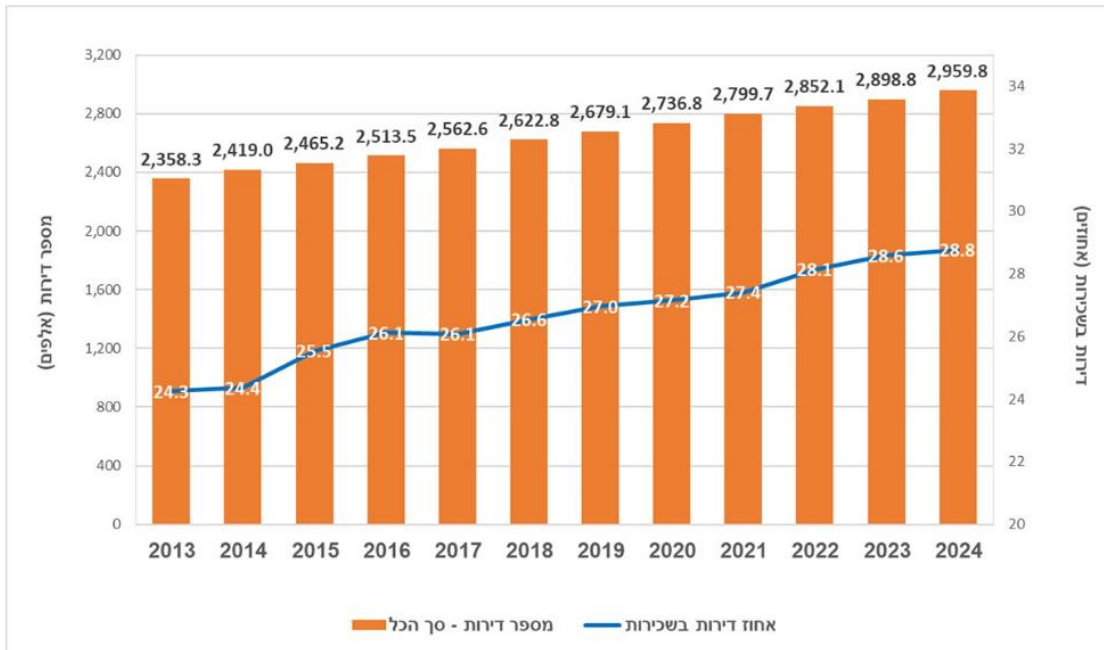
היקף תחום פעילות הייזום והביצוע למגורים מושפע בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן, וכן מקצב שיווק הקרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל. הביקוש לדיור מושפע ממגוון גורמים מקרו-כלכליים ודמוגרפיים, ובכלל זה המצב הסוציו-אקונומי של משקי הבית, שיעור האבטלה, רמות השכר, שיעורי הריבית במשק, היקף הגידול באוכלוסייה והביקוש הטבעי לדיור, וכן מהיקף פעילות משקיעים בשוק הדיור וממדיניות ממשלתית לעידוד רכישת דירות, לרבות מענקים והטבות שונות לרוכשי דירות. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במהלך שנת 2025 נמכרו בישראל כ-84.9 אלף דירות בסך הכול (דירות חדשות ודירות יד שנייה), נתון המהווה ירידה של כ-11% בהיקף העסקאות לעומת שנת 2024. במהלך שנת 2025 נרשמה פעילות יחסית יציבה בשוק הדיור לאורך מרבית חודשי השנה, כאשר היקף העסקאות הרבעוני עמד על כ-22 אלף דירות בממוצע, ובכלל זה ברבעון הרביעי של השנה נמכרו כ-21.7 אלף דירות. לצד השינויים בהיקף העסקאות, נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מצביעים על התמתנות בקצב השינוי במחירי הדירות במהלך שנת 2025. על פי נתוני הלמ"ס, בהשוואה שנתית של התקופה נובמבר-דצמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה

בשנת 2024, עלה מדד מחירי הדירות בשיעור מתון של כ-0.4%, לאחר תנודתיות במחירים במהלך השנה. מנגד, בצד ההיצע נרשמה ירידה מסוימת בקצב התחלות הבנייה בהשוואה לשנים קודמות, בין היתר על רקע המחסור בכוח אדם בענף הבנייה וההשפעות הכלכליות של המלחמה. כך, במהלך 12 החודשים שבין אוקטובר 2024 לספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ-62.3 אלף דירות, ירידה של כ-6.1% לעומת התקופה המקבילה שקדמה לה. נתונים אלו מצביעים על המשך פער בין הביקוש לדיור לבין קצב התחלות הבנייה, מגמה אשר עשויה להשפיע על מחירי הדירות ועל שוק הדיור בישראל גם בשנים הקרובות.

3.2.5. בעלות לעומת שכירות דירות בישראל

נכון ליולי 2025, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מספר הדירות למגורים בישראל עמד על כ-3.02 מיליון דירות. בהשוואה לשנת 2024, בה עמד מלאי הדירות על כ-2.96 מיליון דירות, מדובר בתוספת של כ-60 אלף דירות בקירוב. במהלך השנים 2013 עד 2024, קצב הגידול השנתי הממוצע של מספר הדירות בשכירות עמד על 3.4%, לעומת קצב גידול שנתי של כלל הדירות אשר הסתכם בכ-1.9%.

תרשים 1 - דירות למגורים (באלפים) ודירות בשכירות (באחוזים), 2013-2024



*הנתונים האחרונים שפורסמו על ידי הלמ"ס מתייחסים עד לשנת 2024.

3.2.6. התפתחות שכר הדירה בישראל

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שכר הדירה הממוצע בישראל המשיך לעלות במהלך שנת 2025. ברבעון השלישי של שנת 2025 עמד שכר הדירה הממוצע על כ-4,952 ש"ח לחודש, עלייה של כ-1.5% לעומת הרבעון הקודם וכ-4.4% בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2024. בפילוח לפי גודל הדירות, שכר הדירה הממוצע עמד על כ-3,758 ש"ח לדירות בנות 1-2 חדרים; כ-4,405 ש"ח לדירות בנות 2.5-3 חדרים; כ-5,400 ש"ח לדירות בנות 3.5-4 חדרים; וכ-7,005 ש"ח לדירות בנות 4.5-6 חדרים. בחלוקה לפי

מחוזות, שכר הדירה הממוצע הנמוך ביותר נרשם במחוז הצפון - כ-3,161 ש"ח לחודש, ואילו הגבוה ביותר נרשם במחוז תל אביב - כ-6,228 ש"ח לחודש.

3.2.7. צעדי הממשלה, וההשפעה בשוק הדיור

לאורך השנים האחרונות עמד נושא מחירי הדיור בראש סדר היום הציבורי, ובוצעו מספר פעולות על ידי הממשלה שעניינן בלימת עליית המחירים בשוק הנדל"ן, ובכללן: (1) הקמת ועדת השרים לענייני דיור (להלן: "קבינט הדיור"), מתוך מטרה לפתח את תכנית הדיור הלאומי ותיקון הקריטריונים הקיימים במכרזי דיור לאומיים; (2) הקמת חברה ממשלתית לדיור (להלן: "דירה להשכיר") אשר שמה לעצמה למטרה להקים יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך בעשור הקרוב, אשר ישווקו במסגרת ובעלויות של דיור בר השגה; (3) החזרת תכנית "מחיר למשתכן" או "דיור במחיר מופחת"; (4) הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור, שתדון אך ורק בתוכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות במסלול קרקע פרטית, 500 יח"ד במסלול פינוי-בינוי ו-200 יח"ד ביישובי מיעוטים, בהליך מזורז ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות; (6) תיקונים שונים לחוק התכנון והבנייה שמטרתם הגדלת היצע יחידות הדיור, ופרסום עדכוני חקיקה שונים בתחום מיסוי מקרקעין, שמטרתם להשפיע על מחירי הדיור. יצוין, כי ממשלת ישראל החלה לקדם שינויים משמעותיים במערכת המשפט (להלן: "הרפורמה המשפטית"). השינויים המוצעים מעוררי מחלוקות בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם ובקרב מומחי משפט ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה אשר לדעת תומכיה תחליש את כוחה של מערכת המשפט ותוביל לפגיעה בדמוקרטיה. נכון למועד דוח זה ולאור המלחמה שפרצה, למיטב ידיעת החברה, הושהתה הרפורמה המשפטית. ככל שהשינויים האמורים יבואו לידי ביטוי בחקיקות עתידיות אזי עלולה להיות השפעה לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, על עלות מקורות הגיוס, על דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל ותהיינה.

ביום 25 במרץ 2025 אישרה הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את חוק התקציב לשנת הכספים 2025, אשר גובש על רקע הצרכים הביטחוניים והאזרחיים שנוצרו בעקבות מלחמת "חרבות ברזל". התקציב כולל התאמות תקציביות משמעותיות, לרבות הגדלת הוצאות הביטחון והקצאת משאבים לצרכים אזרחיים הנובעים מהמלחמה. בהמשך השנה אישרה הכנסת גם תקציב נוסף לשנת 2025, במסגרתו הוגדלה מסגרת ההוצאה התקציבית בכ-30.8 מיליארד ש"ח לצורך מימון הוצאות ביטחוניות ואזרחיות נוספות הקשורות למצב הביטחוני. פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות הממשלה, לרבות בקשר עם זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה; מחירי תשומות הבנייה (בין היתר בהיבט של היטלים ומיסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד); מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות והיתרי בנייה לצורך פעילות בתחום הנדל"ן; החלטות קבינט הדיור בקשר עם הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; רפורמות שונות בתחומי הרישוי והתכנון והבנייה; והחלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע לחכירה בקרקעות חקלאיות. למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקף השפעת גורמים כאמור על פעילותה בעתיד. יצוין כי למועד הדוח, החברה איננה פעילה בתחום הייזום והביצוע למגורים בשוק החופשי.

3.2.8. שיעורי הריבית והשפעתם על שוק הדיור

לשיעורי הריבית במשק הישראלי והעולמי לאורך מספר שנים, השפעה משמעותית על שוק הדיור.

ירידת שיעורי הריבית בתקופה האחרונה משפיעה על שוק הנכסים המניבים בכלל ועל נכסי המגורים להשכרה בפרט. הפחתת מחיר ההון צפויה להקל על תנאי המימון של חברות נדל"ן ולתמוך בהיתכנות הכלכלית של ייזום פרויקטים חדשים, לרבות פרויקטים לדיור להשכרה. במקביל, ירידת הריבית מביאה להוזלת עלויות המימון של משכנתאות ולשיפור מסוים בכוח הקנייה של רוכשי דירות. יחד עם זאת, על רקע רמות המחירים הגבוהות בשוק הדיור והיקף ההיצע המוגבל, שוק השכירות ממשיך להוות חלופה מרכזית עבור חלק ממשקי הבית, דבר אשר עשוי להמשיך ולתמוך בביקוש לדיור להשכרה ובמחירי השכירות.

להערכות החברה בדבר השפעות שיעורי ריבית, אינפלציה ומדד תשומות הבנייה על פעילותה, ראו סעיף 3.2.3 לעיל וסעיף 3.3.6 להלן.

3.2.9. מדד תשומות הבנייה

השינויים במדד תשומות הבנייה (הוצאה הדרושה לקניית "סל" של חומרים, מוצרים ושירותים המשמשים לבנייה, והמייצג את הרכב הוצאות הבנייה של קבלנים וקבלני משנה) המקבלים ביטוי במדד מחירי תשומות הבנייה למגורים, משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל ההכנסות ממכירת דירות. בחודש יוני 2022 אישרה ועדת הכספים סופית את תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן בסעיף זה: "**תיקון מס' 9**"), במסגרתו נקבעה, בין היתר, מגבלה על היקף ההצמדה של מחיר דירה למדד תשומות הבנייה, כך שבפועל, החל ממועד כניסתו לתוקף של תיקון מס' 9, ניתן להצמיד לכל היותר 40% ממחירי הדירות בחוזי המכר למדד תשומות הבנייה.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מדד תשומות הבנייה למגורים עלה בשנת 2025 בשיעור של כ-5.1%, לאחר עלייה של כ-2.6% בשנת 2024.

ככלל, הסכמי רכישת הנכסים בהם נוהגת החברה להתקשר, קובעים כי התמורה תוצמד למדד תשומות הבנייה ע"פ חוק, לרבות תיקון 9 כמפורט לעיל. להערכת החברה, תנודות במדד תשומות הבנייה עשויות להשפיע על תוצאותיה, באופן בו עלייה במדד תשומות הבנייה עלולה לגרום להתייקרות עלויות הבנייה של פרויקטים בהקמה של החברה.

להלן הערכות החברה בדבר השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה על תשלומים שטרם שולמו בגין פרויקטים השונים של החברה: פרויקט רנט איט אלכסנדרוני בנתניה - בשנת 2025, ההשפעה הסתכמה לכ-2 מלש"ח (במצטבר), בשנת 2024 ההשפעה הסתכמה לכ-2 מלש"ח (במצטבר) ובשנת 2023 השפעה מסתכמת לכ-0.3 מלש"ח (במצטבר); יובהר כי בנוגע לפרויקט רנט איט הפרחים בקריית גת, רנט איט רמת רבין כרמיאל ופרויקט רנט איט מוריה במוזיעין, נכון למועד הדוח, אין השפעה של עליית מדד תשומות הבנייה על יתרת התשלומים בגין פרויקטים אלו, שכן החברה השלימה את העברת התמורה למוכרים והפרויקטים אוכלסו.

הערכות החברה ביחס להתפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית, בקשר להסכמי השכירות העתידיים להיחתם מול שוכרי הדירות וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילותה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך.

התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, אינן וודאיות, ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה. להתמשכות מלחמת חרבות ברזל, הלחימה בין רוסיה לאוקראינה או להתגברות האינפלציה והמשך ההאטה הכלכלית בישראל או בעולם והתעצמותה, עשויה להיות השפעה לרעה על המצב הכלכלי בישראל ובעולם, ולפיכך, עלול לגרום להרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של החברה בפועל, באופן שונה מהערכותיה לעיל.

3.3. גורמים רגולטוריים ורשויות

פעילותה של החברה מושפעת וכפופה להליכים רגולטוריים ולדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה והמיסוי ולשינויים החלים בהם, כך למשל, להתארכות הליכי תכנון ואישור של פרויקט, החל משלב הייזום ועד להוצאתו לפועל, עשויה להיות השפעה על התשואות הצפויות מנכסים מניבים, על זמינות מקורות מימון ועלותם וזאת בין היתר הואיל ולרוב נדרש הון משמעותי לפיתוח הנכסים. למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקפם של גורמים כאמור על פעילותה בעתיד.

3.4. חומרי גלם וכוח אדם

לשינויים במחירי חומרי גלם בארץ ובעולם וכן, לשינויים בשכר העבודה ובזמינות כוח העבודה, עלולה להיות השפעה על מדד תשומות הבנייה וכפועל יוצא, על הרווח הנובע מהפרויקטים.

3.5. אזורים גיאוגרפים

תחום הפעילות של החברה הינו בישראל בלבד. פעילותה של החברה מתבצעת ברחבי המדינה. החברה ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום פעילותה באזורים גאוגרפים נוספים בישראל.

3.6. פעולות רגולטוריות שתכליתן הגדלת שוק השכירות

לאור עלייתם של מחירי הדירות בשנים האחרונות, ובעקבות מחאה ציבורית, החלה הממשלה להוציא לפועל מספר מהלכים אשר מטרתם צינור שוק הנדל"ן למגורים, בלימת העלייה במחירי הדירות והרחבת היצע הדירות. צעדים אלו מתמקדים בשיפור מצבם היחסי של רוכשים פוטנציאליים של דירה ראשונה. בין המהלכים ניתן למנות:

(א) הקמת "קבינט הדיור" - בשנת 2013 הקימה ממשלת ישראל את ועדת השרים לענייני

דיור מתוך מטרה לפתח את תוכניות הדיור הלאומי. הועדה אישרה תוכנית להסכמי גג, במסגרתה רשויות מקומיות מתחייבות למתן היתרי בנייה בקצב מהיר בתמורה להתחייבות הממשלה לסייע בהקמת מבני ציבור, מוסדות חינוך, ותשתיות בהתאם לקצב השיווק.

(ב) תכנון - לשם קיצור ההליך התכנוני, קבעה הממשלה יעדים שנתיים מדידים למספר

אישורי תוכניות לבנייה למגורים, המכוונים לגופים הממשלתיים המבצעים תכנון: משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל וחברת "דירה להשכיר".

(ג) ביטול פטור ממס שבח למשקיעים - החל מינואר 2014 נכנסו לתוקף השינויים בחוק

מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") שעיקרם ביטול הפטור הכללי שאפשר מכירת דירה בפטור ממס שבח אחת לארבע שנים.

(ד) תכנית מחיר למשתכן⁹ - מטרת התכנית הינה להקל על חסרי דירה לקנות דירה ראשונה בתנאים מועדפים. למיטב ידיעת החברה, על פי פרסומי משרד הבינוי והשיכון, במסגרת תוכניות הסיוע הממשלתיות לרכישת דירה, לרבות "מחיר למשתכן", "מחיר מטרה" ו-"דירה בהנחה", נרשמו לאורך השנים למעלה מ-200 אלף משקי בית זכאים, כאשר מספר הזכאים הפעילים המשתתפים בסבבי ההגרלות האחרונים עומד על כ- [] משקי בית. יובהר כי הנתונים מתייחסים למסלולים מחיר למשתכן ומחיר מטרה - רשות מקרקעי ישראל.

(ה) פרויקט "דירה להשכיר" - חברת "דירה להשכיר", הינה חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור. פרויקט הדיור להשכרה ארוכת טווח אותו מקדמת חברת "דירה להשכיר" הינו חלק מתוכנית הדיור הרחבה שהוביל קבינט הדיור, במטרה להוריד את מחירי הדיור ולאפשר לזוגות צעירים בישראל לרכוש דירה. בין מטרותיה של "דירה להשכיר" - איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח כמוצר אלטרנטיבי למגורים וקידום סטטוטורי של מתחמים; הובלת תכנון ופיתוח של שכונות מגורים וקידום סטטוטורי של מתחמים; פיתוח שוק מוסדי לדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל; ניהול השיווק של מתחמים במרכזי קרקע במתכונות דיור להשכרה; קידום הקמת מעונות סטודנטים. יובהר כי התקשרותה של החברה עם חברת דירה להשכיר מתבצעת אך ורק ביחס לפרויקט הממוקם בכרמיאל. כמו כן, ביתר הפרויקטים להשכרה הפעילים הכוללים מרכיב דיור להשכרה ארוכת טווח, סטטוס השכירות מדווח ל"דירה להשכיר" אחת לשנה, ובהם פרויקטים רנט איט הפרחים בקריית גת ורנט איט מוריה במודיעין.

(ו) העלאת מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה - העלאת מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה - במסגרת תיקון מס' 81 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, אשר נכנס לתוקף ביום 24 ביוני 2015, הועלו שיעורי מס הרכישה החלים על רוכשי דירות להשקעה (דירה שאינה דירה יחידה) לשיעורים של 8% עד 10%, בהתאם לשווי הנכס. מהלך זה נועד להפחית את האטרקטיביות של השקעה בנדל"ן למגורים ולמתן את הביקוש מצד משקיעים. ביום 29 ביולי 2020 פקעה הוראת השעה ושיעורי המס חזרו למדרגות נמוכות יותר. ואולם, במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית שנחקק בשנת 2021 נקבעה מחדש העלאת שיעורי מס הרכישה למשקיעים. נכון למועד הדוח, שיעורי מס הרכישה החלים על רוכשי דירות להשקעה עומדים על 8% עד לתקרת שווי הקבועה בחוק ועל 10% לגבי חלק השווי שמעליה.

(ז) חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 222) התשע"ו-2016 (הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 218), התשע"ו-2016) (להלן: תיקון 222 לפקודה) שמטרתו לעודד הקמה של קרנות להשקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה. מטרת התיקון היא פיתוח ושכלול שוק הדיור להשכרה לטווח הארוך ולאפשר השקעה בשוק הדיור בסיכון נמוך למשקי הבית ללא הצורך ברכישת נכס בפועל וניהולו.

9 מתוך דוח נתונים מחיר למשתכן, 1.12.2019 (תאריך עדכון 14.03.2024), המופיע באתר משרד הבינוי והשיכון שכתובתו: https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/mishtaken_statistics

(ח) ביטול פרק י"ב לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), תשע"ז-2016 - ביום 6 באוגוסט 2017 ביטל בג"ץ את פרק י"ב שעניינו מס ריבוי דירות, אשר עיקרו במס המוטל על יחיד/תא משפחתי אשר בבעלותו 3 דירות או יותר ושסך חלקי הבעלות בהן יחד הינו 249% ומעלה.

(ט) ביום 5 בפברואר 2018 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את תיקון חוק התכנון והבניה, התשע"ח-2018 (להלן: "**חוק דיור בהישג יד**"). החוק לדיור בהישג יד מבקש לקדם מדיניות קוהרנטית, ולעודד הקמה של דיור בהישג יד הן ברמה המקומית, והן ברמה הארצית, תוך שיפור המנגנון הקיים בחוק התכנון והבניה בשלושה היבטים עיקריים: (א) הרחבת הסמכויות של מוסדות התכנון לכלול בתכניות שבסמכותם הוראות הנוגעות לדיור בהישג יד; (ב) תיקון התוספת השישית לחוק התכנון והבניה והתנאים הכלולים בה לצורך מימוש תכנית הכוללת דיור בהישג יד; (ג) הוספת הסדר הנוגע ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת ממחיר השוק במטרה להקל ולאפשר קידום של תכניות הכוללות דיור בהישג יד.

חוק דיור בהישג יד מציע לקבוע, בין היתר, כי יחידות לדיור להשכרה במחיר מופחת כאמור שאושרו בתחום תכנית, יושכרו לפי הגרלה לזכאים על-פי קריטריונים שנקבעו בחוק לתקופה של חמש שנים במחיר הנמוך מ-20% ממחיר השוק באותו אזור, וכי רשות מקומית שתוצה בכך תוכל להחליט על שיעור הפחתה שונה של דמי השכירות ממחיר השוק, בהתאם לתנאי שוק השכירות המתנהל בתחומה.

להערכת החברה, חוק זה צפוי לייצר אלטרנטיבות נוספות של פרויקטים המהווים מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ולהשפיע לטובה על היצע הנכסים הרלוונטיים להשקעה בקרן להשקעות במקרקעין.

(י) תיקון לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 (להלן: "**חוק השכירות והשאלה**") - הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות והשאלה כולל חובות על המשכיר ועל השוכר, לרבות הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות וכן הוראות כלליות בדבר תקופת השכירות, העברת השכירות והעברת המושכר. ביום 19 ביולי 2017 תוקן חוק השכירות והשאלה. במסגרת התיקון התווסף לפרק העוסק בשכירות (חלק שעניינו חוזה שכירות למגורים, להלן בסעיף זה: "**חוק שכירות הוגנת**"). עיקרי חוק שכירות הוגנת כוללים, בין היתר, הוראות, אשר חלקן קוגנטיות, באשר לפרטים שיש לכלול בחוזה השכירות; הוראות והגדרות לשאלה מהי דירה שאיננה ראויה למגורים; הוראות בדבר חובת המשכיר למסור לשוכר הוראות תחזוקה ושימוש באשר לדירה המושכרת; הוראות בדבר פירוט התשלומים שאותם יישא השוכר ומהם התשלומים שהשוכר איננו יישא במסגרת חוזה השכירות; הוראות באשר לתנאים בהם רשאי המשכיר לממש ערובה שניתנה לו על ידי השוכר והוראות בדבר איסור התניה בחוזה השכירות, וביניהם איסור התניה אלא לטובת השוכר.

הגם שמצד אחד, בהוראות חוק שכירות הוגנת יש משום מגבלות על גמישות החברה בהתקשרויותיה עם שוכרים, מצד שני, להערכת החברה, הגברת ההסדרה בתחום צפויה לתרום לפיתוחו של שוק שכירות מוסדית.

החלטת הנהלה בנושא יישום תיקון החלטת מועצה 4.8 במכרזי "דיור להשכרה" (יא)

ביום 2 ביוני 2025 התקבלה החלטת הנהלה מטעם החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ ("דיור להשכיר"), אשר נועדה להסדיר את אופן יישום התיקונים שביצעה רשות מקרקעי ישראל בנוגע ליישום סעיפים 4.8.8 ו-4.8.4 בהחלטת מועצה 4.8, שעניינה "מכרז דיור להשכרה" ("יישום החלטה 4.8"). להלן עיקרי ההחלטה:

1. ליזמים תותר מכירת דירות בשיעור של עד 40% מכלל הדירות שיועדו להשכרה במסגרת מכרזי "דיור להשכיר", לרבות דירות המושכרות במחיר מפוקח;
2. מכירת הדירות לרוכשים פרטיים תותר החל ממועד קבלת היתר הבנייה לפרויקט; הרוכש יהיה חייב להשכיר הדירות למשך זמן זהה להשכרה ע"פ ההסכם המקורי של החברה עם דירה להשכיר.
3. היזם יישא במלוא האחריות לכלל ההתחייבויות במסגרת המכרז, לרבות ניהול הפרויקט להשכרה למשך כל תקופת ההשכרה שנקבעה;
4. זכויות הרוכשים יובטחו בהתאם להוראות הדין, לרבות באמצעות מנגנוני בטוחות במהלך תקופת הבנייה;
5. ביחס למכרזים שבהם הוגשו הצעות טרם כניסת תיקון החלטת מועצה 4.8 לתוקף (ביום 7 בינואר 2025), תותר מכירת הדירות בתנאים האמורים, ובלבד שהתקבלה החלטת ועדה למתן היתר בתנאים עד ליום 31 בדצמבר 2025 לכל המאוחר. כמו כן, ועדת המכרזים תהיה רשאית להאריך מועד זה, בכפוף להצגת נימוקים המצדיקים עיכובים בהתקדמות הפרויקטים הרלוונטיים.

(יב) תיקוני חקיקה נוספים בתחום התכנון והבניה, לרבות חקיקה המאפשרת הקמת מגורים להשכרה על קרקעות ציבוריות ('קרקע חומה'), וכן תקנות המחייבות בניית דירות להשכרה בתב"עות גדולות המאושרות על-ידי הותמ"ל.

בנובמבר 2021, במסגרת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022, התשפ"ב-2021) (להלן: "**חוק ההסדרים 2021**") תוקן חוק התכנון והבניה והוקנתה סמכות לוועדות מקומיות לאשר הגדלה של שטחי הבניה לטובת השכרה ארוכת טווח, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

יצוין, כי במסגרת חוק ההסדרים 2021 תוקנו גם חוק מע"מ ופקודת מס הכנסה, במסגרת תיקון 258 לפקודה.

להחלטות הממשלה הנוגעות לשוק הנדל"ן למגורים בישראל והוצאתן לפועל של החלטות אלו, עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה. בשלב זה לא ניתן לחזות את השפעת פעולות הממשלה, שמטרתן המוצהרת הינה הגדלת היצע הדירות וצינון שוק הנדל"ן. פעולות אלה עלולות להביא להאטה בקצב עליית המחירים.

להערכת החברה, לקפאון בשוק הדיור לרבות קפאון במחירי הדירות וירידה בהיקף העסקאות יחד עם ירידה בריבית במשק להיות השלכות חיוביות על פעילות החברה והביקוש לשכירות, שכן אלה עשויים להוביל לעליית הביקוש להשכרת דירות. כמו כן, להגדלת המיסוי למשקיעים בנדל"ן למגורים בדרך של העלאת מס רכישה עשויה להיות השפעה חיובית על פעילות החברה, שכן הקלות המס להן זכאית החברה בהיותה קרן להשקעות בנדל"ן עשויות לגרום למשקיעים להעדיף השקעה עקיפה בנדל"ן למגורים באמצעות החברה. לגובה הריבית הקיימת יכולה להיות השלכה חיובית על פעילות החברה שכן עלות המימון ליזמים וקבלנים עלתה משמעותית ויצרה מוטיבציה למכירת מקבצי דיור במחירים אטרקטיביים לרוכש.

מנגד, לשינויים תכופים ברגולציה בתחום ותלות בייעוד קרקעות למקרקעין לצרכי דיור להשכרה ולזמן הסתגלות ארוך של השוק לחלופה של שכירות ארוכת טווח עלולה להיות השפעה שלילית על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

יובהר כי התחזיות והערכותיה של החברה בדבר השפעת הפרמטרים השונים, כפי שצוינו לעיל, ביחס לפעילות החברה, לרבות ההשפעות על שוק הדיור בישראל וענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים הקיימים בידי החברה נכון למועד הדוח ואינו בשליטת החברה בלבד. מידע זה נסמן, בין היתר, על הערכות המבוססות על מגמות השינוי הקיימות בענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל בשנים האחרונות וההתפתחויות הצפויות בו וכן על המצב הכלכלי בישראל נכון למועד הדוח. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשנה כתוצאה בין היתר, משינוי במצב הכלכלי בישראל וכן בגין שינויי חקיקה ושינויים רגולטורים אחרים שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה, וכן בגין התממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 22 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה

4. מידע כללי על פעילות החברה

למיטב ידיעת החברה, מלאי נכסי הנדל"ן המניב למגורים בישראל הינו קטן ביחס לסך שוק הדירות. במצב השוק היום, מרבית המלאי מוחזק ומתופעל באופן ישיר על ידי גופים קטנים או יחידים ברחבי הארץ, ולמעט מספר תאגידיים ממשלתיים הפועלים בתחום, מרבית היזמים בתחום הינם גופים קטנים או יחידים.

בשנים האחרונות, בעיקר עם התחלת שיווק קרקעות בייעוד לפרויקטים בתחום ההשכרה על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", ועדכוני חקיקה שונים, נכנסו לתחום הפעילות של החברה גם מספר שחקנים גדולים יותר. נכון להיום, מבין הפרויקטים ששווקו ע"י דירה להשכיר, הושלמה בנייתם של מספר פרויקטים, וניכר כי היצע הקרקעות והפרויקטים המתוכננים בתחום מצוי במגמת צמיחה. נכון למועד הדוח רשומות למסחר בבורסה 3 קרנות להשקעה במקרקעין המתמקדות בתחום הנדל"ן המניב המסחרי / למשרדים בישראל, וכן 3 קרנות להשקעה במקרקעין המתמקדות בדיור להשכרה. במקביל מפתחות לאחרונה שורה של חברות מובילות במשק תחום פעילות של דיור להשכרה.

4.1 קרנות להשקעה במקרקעין

4.1.1. המסגרת החוקית להקמתן ופעילותן של קרנות להשקעה במקרקעין, הוסדרה במסגרת תיקון 147 לפקודה, שנכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2006. למיטב ידיעתה של החברה, קיימות 6 קרנות להשקעה במקרקעין שהנפיקו ניירות ערך בשוק ההון הישראלי. במסגרת תיקון 222 לפקודה, אשר נכנס לתוקף בחודש יוני 2016, נקבעו הוראות לעניין השקעה של קרנות להשקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה ומקרקעין מניבים לצורכי דיור להשקעה. הקמת קרנות להשקעה במקרקעין נוספות תשפר ותגוון את מקורות המימון העומדים לרשות ענף הנכסים המניבים.

4.1.2. בהיותה קרן להשקעות במקרקעין מספקת החברה למשקיעים, בין היתר, את היתרונות הבאים, שאינם קיימים בעיקרם בהשקעה בחברות נדל"ן אחרות שאינן קרן להשקעה במקרקעין:

(1) במרבית המקרים, השקעה בקרן להשקעות במקרקעין מקנה למשקיע יתרון מיסויי, בכך שהיא מאפשרת לו השקעה באמצעות חברה בעוד שהסדרי המיסוי שיחולו עליו הנם כאילו המדובר בהשקעה ישירה במקרקעין, למעט לעניין קיזוז ההפסדים הנוצרים ברמת החברה, אשר אינם ניתנים לקיזוז ברמת המשקיע ולמעט לעניין הכנסות חייבות שוטפות שניתן לפי הוראות הפקודה שלא לחלקן עד המועד הקבוע בפקודה (30 באפריל של השנה העוקבת). הכנסות חייבות אלו יתחייבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנדים לכשיחולקו לבעל המניות.

(2) ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין מאפשרת למשקיע להשקיע בחברה אשר כפופה למגבלות מובנות, המבוקרות ומדווחות באופן תדיר לציבור ולרשויות המס. יש בכך כדי להקנות למשקיע רמת ביטחון גבוהה יחסית באשר לשימוש שעושה החברה בהשקעתו.

(3) ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין מאפשרת למשקיע רכישת תיק נדל"ן מניב מנוהל בפיזור גבוה תוך הקטנת הסיכון בהשקעה. ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין היא השקעה בסיכון נמוך יחסית למקובל בענף הנדל"ן המניב הן הודות להתנהגות השוק לאורך זמן והן הודות לכך שקרן השקעות במקרקעין מוגבלת ללקיחת הלוואות בסכום שאינו עולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. יוער, כי הגם שככלל, לפי הוראות הפקודה סכום הלוואות שנטלה קרן להשקעות במקרקעין, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא יעלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים, בהסכמי ההשקעה קבעה החברה כי לא תחרוג מהלוואות בהיקף של 70% משווי הנכסים כאמור.

(4) מדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה מוכתבת על פי חוק, והינה אטרקטיבית למשקיעים בשל ההיקף הגדול של הדיבידנדים שעל החברה לשלם למשקיעים. סכומי הדיבידנד המינימליים אשר על פי החוק נדרשת החברה לחלק בפועל עומד

על שיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי - עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה. רווח הון או שבח מקרקעין שהיה במכירת מקרקעין מניבים – עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין. על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה (להלן: "**הכנסה בסכום הוצאות הפחת**"). במידה והחברה ביצעה חלוקה מתוך ההכנסה בסכום הוצאות הפחת, תופחת ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקה מהרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות לפי הוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או שבח המקרקעין ממכירת אותם מקרקעין מניבים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה אין רווחים ראויים לחלוקה.

4.1.3. בד בבד לאמור לעיל, המגבלות החוקיות המוטלות על החברה בהיותה קרן להשקעות במקרקעין מונעות מהחברה לנצל הזדמנויות עסקיות שאינן עומדות במגבלות הפקודה, כמפורט בסעיף 13.1 להלן.

4.2. שוכרים

החברה משכירה וצפויה להשכיר דירות ושטחי מסחר. השוכרים הינם אנשים פרטיים ו/או תאגידיים בשטחי המסחר. התקשרויות החברה בהסכמי שכירות ביחס לנכסים שבבעלותה או שאותם חכרה, כוללות לרוב גם הוראות מיוחדות כמפורט להלן:

4.2.1. שירותי אחזקה מבנים - שירותים אלה כוללים דרישה לתשלום דמי אחזקה לחברה חיצונית או לחילופין לחברה המנהלת את הנכס בו מצוי המושכר ונקבעים בדרך כלל קיימות התקשרויות על בסיס סכום קבוע. השירותים כאמור, ניתנים על ידי חברה ניהול חיצונית המשמשת קבלן משנה של החברה.

4.2.2. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה - תשלומים אלה משולמים, בדרך כלל, על בסיס חודשי. הסכומים צמודים למדד ויש בהם גם עלייה ראלית מידי תקופה.

4.2.3. אופציה להארכת השכירות ומימושה - בהסכמים בהם ניתנת לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות, חל, בדרך כלל, סעיף המחייב עדכון דמי השכירות בתקופת האופציה כלפי מעלה וחובת הודעה מראש של מספר חודשים. כמו כן לשוכרים ישנה בדרך כלל אפשרות אחת לשנה לסיים את הסכם השכירות.

4.2.4. העברת זכויות - ככלל לשוכר לא עומדת זכות להעברת זכויותיו לצד שלישי אולם בהסכמי שכירות רבים של החברה מוענקת לשוכר זכות להעברת זכויות לשוכר משנה בתנאים הקבועים בהסכם ואשר מחייבים את אישורו של המשכיר מראש לזהות שוכר המשנה ומשאירים את השוכר האחראי כלפי החברה לקיום הוראות הסכם השכירות.

4.2.5. ביטחונות - להבטחת התחייבויות השוכרים מוסרים השוכרים, בדרך כלל, ביטחונות שונים: ערבויות בנקאיות, שטרי חוב, ערבים, פיקדונות ושיקים אישיים, והכול בהתאם להסכמה שבין החברה ובין לכל שוכר ושוכר.

4.3 דירות להשכרה בישראל

4.3.1 שוק מוסדי להשכרת דירות

רבות מהדירות המושכרות על ידי גופים ציבוריים מושכרות מגורמים ממשלתיים כגון עמיגור, עמידר וכד', וייעודם הינו בעיקר לאוכלוסייה נתמכת. בנוסף, קיימות דירות להשכרה בפרויקטים של יזמים או גופים פרטיים אשר מעמידים את הדירות להשכרה במסגרת חוק לעידוד השקעות הון. בשנים האחרונות החלו להתאכלס פרויקטים ראשוניים של 'דיור להשכרה' מוסדית. הקרקעות של פרויקטים אלו שווקו במסגרת תוכניות של משרד השיכון והחברה הממשלתית 'דירה להשכיר'.

4.4 יחידות הדיור של החברה

4.4.1 בתקופת פעילותה ועד לתאריך הדוח, החברה רכשה 407 יחידות דיור בארבעה פרויקטים שונים, כמפורט בטבלה להלן:

| שם הפרויקט | שם היזם | מספר יחידות דיור שנרכשו | מועד הרכישה | סטאטוס פרויקט | מועד מסירה/מועד מסירה צפוי ¹⁰ |
|-------------------------------|--|-------------------------|----------------|---------------|--|
| רנט איט הפרחים, קריית גת | אפיקי סמדר | 119 | 14 ביוני 2022 | מאוכלס | נמסר במרץ 2024 |
| רנט איט אלכסנדרוני, נתניה | מזמור לדוד | 68 | 8 בנובמבר 2022 | בבניה | דצמבר 2026 |
| רנט איט כרמיאל | צמח המרמן | 100+ שטחי מסחר | 9 בפברואר 2023 | מאוכלס | נמסר בספטמבר 2023 |
| רנט איט מוריה אטריום, מודיעין | גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ | 120+ שטחי משרד | 29 בינואר 2024 | מאוכלס | נמסר ביוני 2024 |

¹⁰ יצוין כי מועד המסירה הצפוי מהווה 'מידע צופה פני עתיד', כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

4.5. נתונים על תשלומים בעסקאות החברה

להלן פרטים בדבר יתרת התשלומים הצפויה של החברה בהתאם להסכמי הרכישה עליהם חתמה (במיליוני ש"ח) (*):

| סה"כ תשלומים שנתרו | שנתיים ואילך | 2027 | 2026 | | | | סה"כ שולם עד ליום 31.12.2025** | מחיר הרכישה החוזי (במיליוני ש"ח) | | שם הפרויקט | | |
|--------------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------------|---|-------|------------|---------------------------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 4 | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | הפרשי הצמדה ששולמו או שנצברו על יתרת התשלומים (***) | מקורי | | | |
| 1 | - | - | 42 | - | - | - | 167.3 | 164 | 5.3 | 206.4 | רנט איט אלכסנדרוני, נתניה | 2 |
| | - | - | 42 | - | - | - | 167.3 | 164 | 5.3 | 206.4 | סה"כ | |

(*) החברה התחייבה לתשלום בתאריכים שנקבעו בחוזי הרכישה.

(**) התשלום לא כולל הצמדה למדד תשומות הבנייה כפי שנקבע בהסכם, ואינו כולל הוצאות נלוות הקשורות לרכישה.

(***) ההצמדה היא למועד הדוח.

4.6. גילוי טבלאי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

החברה החליטה לאמץ בדוחותיה את התיקון המוצע שפרסמה רשות ניירות ערך לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה", כפי שפורסמה בדצמבר 2013 (להלן - "הנחיית הרשות"). להלן יובא תיאור של הפרויקטים של החברה בהתאם להנחיית הרשות. יצוין כי פרטים על פעילות החברה בכללותה ביחס לנכסים מניבים ניתנים במסגרת הגילוי להלן בדבר הנכסים בכרמיאל, קריית גת ומודיעין, אשר הינכם הנכסים המניבים היחידים של החברה שהקמתם הושלמה.

4.6.1. תמצית תוצאות פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה:

| פרמטר | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | באלפי ש"ח | | |
| סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד) | 1,905 | 14,838 | 23,480 |
| רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד) | 13,629 | 50,070 | 7,216 |
| רווחי הפעילות (מאוחד) | 10,396 | 30,176 | (7,764) |
| NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) | 1,736 | 12,431 | 20,702 |
| NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד) | 1,736 | 12,431 | 20,702 |
| סך הכל NOI (מאוחד) | 1,736 | 12,431 | 20,702 |
| סך הכל NOI (חלק התאגיד) | 1,736 | 12,431 | 20,702 |
| מדדים פיננסיים נוספים | - | - | - |

לפירוט המשתנים הכלכליים בישראל בה מתבצעת הפעילות, ראו סעיף 3.2.1 לעיל.

4.6.2. פילוחים ברמת תחום הפעילות

(1) שטחי מבנים מניבים - אזורים ושימושים

| מגורים | | | |
|---------------|---------------|---------------|---|
| ליום 31.12.23 | ליום 31.12.24 | ליום 31.12.25 | |
| 11,088 | 31,590 | 31,590 | שטחי נדל"ן מניב (מ"ר מכר) |
| 151,700 | 660,459 | 667,675 | שווי הוגן נדל"ן מניב (באלפי ש"ח) |
| 1,736 | 12,431 | 20,702 | NOI (באלפי ש"ח) |
| 13,629 | 50,070 | 7,216 | רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח) |
| 48 | 59 | 66 | דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באלפי ש"ח)* |
| 4.2% | 3.4% | 3.7% | שיעור תשואה ממוצע בפועל (לפי שווי סוף שנה)(%) |
| 100% | 95% | 100% | שיעורי תפוסה ממוצעים לסוף שנה (%) |
| 1 | 3 | 3 | מספר נכסים מניבים |
| | | | (*) שטח פלדלת (לא כולל מרפסות וגינה) |

4.6.3. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

| בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים | | | | בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים | | | | | |
|--|---------------------|---|-------------------------|--|---------------------|---|-------------------------|---------|----------------|
| שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) | מספר חוזים מסתיימים | הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) באלפי ש"ח | הכנסות קבועים באלפי ש"ח | שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) | מספר חוזים מסתיימים | הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) באלפי ש"ח | הכנסות קבועים באלפי ש"ח | | |
| - | - | - | 6,221 | - | - | - | 6,221 | רבעון 1 | שנת 2026 |
| - | - | - | 6,221 | - | - | - | 6,221 | רבעון 2 | |
| - | - | - | 6,221 | - | - | - | 6,221 | רבעון 3 | |
| - | - | - | 6,221 | - | - | - | 6,221 | רבעון 4 | |
| - | - | - | 25,102 | 8,728 | 85 | - | 25,102 | | שנת 2027 |
| - | - | - | 25,537 | 2,360 | 25 | - | 25,380 | | שנת 2028 |
| - | - | - | 25,778 | - | 212 | - | 25,660 | | שנת 2029 |
| 31,590 | 352 | - | 26,022 | 20,502 | 30 | - | 25,944 | | שנת 2030 ואילך |
| 31,590 | 352 | - | 127,324 | 31,590 | 352 | - | 126,971 | | 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 למועד הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מאי עמידה של הלקוחות בתנאים שנקבעו הסכמי השכירות.

4.6.4. פירוט בדבר נכסים מניבים בהקמה:

יובהר כי לחברה נכס מניב אחד הנמצא בשלבי הקמה - פרויקט אלכסנדרוני בנתניה.

| נכסים בהקמה בישראל – מגורים (מצרפי) | | | | משתנים | אזור |
|-------------------------------------|------------|------------|---|-----------------|------|
| תקופה | | | | | |
| שנה שהסתיימה ביום | | | | | |
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | | | |
| 2 | 1 | 1 | מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#) | ישראל מגורים | |
| 19,024 | 7,548 | 7,548 | סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר) | | |
| 255,038 | 43,066 | 47,127 | סך הכל עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח) | | |
| 255,038 | 125,652 | 172,779 | הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | | |
| לא רלבנטי | לא רלבנטי | לא רלבנטי | תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח) | | |
| 152,000 | 87,755 | 46,192 | סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח) | | |
| - | - | - | שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות (%) | | |
| - | - | - | הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח) | | |

4.6.5. פירוט בדבר רכישת נכסים:

| רכישת נכסים (מצרפי), לפי אזורים | | | | אזור | |
|---------------------------------|------------|------------|--|--------|-------|
| תקופה | | | משתנים | | |
| שנה שהסתיימה ביום | | | | | |
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | | | |
| 1 | 1 | - | מספר נכסים שנרכשו בשנה (#) | מגורים | ישראל |
| 122,247 | 246,394 | - | עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | | |

רכישת נכסים (מצרפי), לפי אזורים

| תקופה | | | משתנים | אזור | |
|-------------------|------------|------------|--|------|--|
| שנה שהסתיימה ביום | | | | | |
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | | | |
| 1,371 | 3,703 | - | NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח) | | |
| 10,630 | 9,995 | - | שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר) | | |
| 1 | 1 | - | מספר נכסים שנרכשו בשנה (#) | מסחר | |
| 15,824 | 8,344 | - | עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | | |
| 365 | 54 | - | NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח) | | |
| 910 | 338 | - | שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר) | | |

4.6.6. רשימת קרקעות להשקעה מהותיות - אין.

4.6.7. גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד:

| התאמות שווי הוגן בדו"ח על המצב הכספי | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) | ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) | ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) | |
| 151,700 | 660,459 | 667,675 | סה"כ נכסים מניבים (מאוחד) |
| 255,038 | 125,652 | 173,096 | סה"כ נכסים מניבים בהקמה בנתניה (כפי שמוצגים בטבלאות בעמוד ו-31, וו-36) (מאוחד) ¹¹ |
| - | - | - | סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה |
| 406,738 | 786,111 | 840,771 | סה"כ (מאוחד) |
| - | - | - | נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי |
| - | - | - | התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים |
| - | - | - | התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות |
| - | - | - | התאמות אחרות |

הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד

התאמות

¹¹ לרבות הוצאות ע"ס כ-317 אלפי ש"ח, בגין העסקה לרכישת הפרויקט באשדוד שנכון למועד הדוח, מלוא התנאים המתלים טרם התקיימו ועסקה טרם הושלמה.

| התאמות שווי הוגן בדו"ח על המצב הכספי | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) | ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) | ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) | |
| - | - | - | סה"כ התאמות |
| 406,738 | 786,111 | 840,771 | סה"כ, אחרי התאמות |
| 151,700 | 660,459 | 667,675 | סעיף נדלין להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד) |
| 255,038 | 125,652 | 173,096 | סעיף נדלין להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד) |
| 406,738 | 786,111 | 840,771 | סה"כ |
| | | | הצגה בדו"ח על המצב הכספי |

4.6.8. התאמה לרווחי FFO - בהתאם להנחיות הגילוי של רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות נדלין להשקעה,¹² FFO (funds from operations) מהווה מדד מקובל להערכת ביצועיהן של חברות נדלין מניב. מדד זה מבוסס על הרווח הנקי, תוך נטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים וכן רכיבים נוספים שאינם בעלי אופי תזרימי. החברה מיישמת את ההתאמות הנדרשות בהתאם לכללים המנחים שפורסמו על ידי רשות ניירות ערך בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO בחודש ינואר 2025 וכן בהתאם לעמדת סגל הרשות מיום 18 בינואר 2026. להלן פירוט ההתאמות שבוצעו לרווח הנקי עבור השנים 2023-2025, בהתאם לגישת הרשות ולגישת הנהלת החברה.

[FFO_25.pdf](#)¹²

| FFO לשנה שנסתיימה ביום | | | |
|------------------------|------------|------------|--|
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | |
| (אלפי ש"ח) | | | |
| 10,396 | 30,176 | (7,764) | רווח (הפסד) נקי |
| - | - | - | התאמות לרווח הנקי: |
| - | - | - | נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית |
| - | - | - | פחת והפחתות |
| (13,629) | (50,070) | (7,216) | רווחים והפסדים משינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה |
| - | - | - | רווחים והפסדים ממכירת נדליין להשקעה או ממכירת פעילות |
| - | - | - | הוצאות/ הכנסות חד פעמיות או חריגות |
| - | - | - | הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך השקעה הנמדדת בשיטת השווי המאזני) או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי |
| - | - | - | רווח / הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים |
| - | - | - | עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד |
| - | - | - | השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל |
| - | - | - | התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני |
| (3,233) | (19,894) | (14,980) | FFO לפי גישת הרשות |
| - | - | - | מקנות שליטה ב- FFO התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן |
| (3,233) | (19,894) | (14,980) | FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| - | - | - | התאמות נוספות: |

| FFO לשנה שנסתיימה ביום | | | |
|------------------------|------------|------------|--|
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | |
| (אלפי ש"ח) | | | |
| 1,928 | 531 | - | דמי ניהול רעיוניים לחברת הניהול |
| - | - | 309 | דמי ניהול מבוסס מניות |
| - | 1,196 | - | הוצאות בגין הענקת אופציות לחברת הניהול |
| 3,968 | 10,893 | 6,509 | הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב (הוצאות שאינן תזרימיות) |
| 2,663 | (7,274) | (8,162) | FFO לפי גישת ההנהלה |

FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיות הרשות ניירות ערך; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי 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.

4.6.9 נדל"ן להשקעה מהותי מאוד

נכון לתאריך המאזן, לחברה שלושה נכסי נדל"ן להשקעה שהינם מהותיים מאוד, כדלקמן:

4.6.9.1 פרויקט רנט איט כרמיאל

(א) גילוי בדבר מבנה מניב מהותי מאוד

| פירוט ליום 31.12.2025 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|----------------------------------|--|
| רנט איט כרמיאל | שם הנכס |
| כרמיאל | מיקום הנכס |
| 10,630 מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר | שטחי הנכס (פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות) |

| פירוט ליום 31.12.2025 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|-----------------------|---|
| 100% | מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי החזקה בהן ושיעורי החזקה שלהן בנכס) |
| 100% | חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס) |
| לי"ר | ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים) |
| 9.2.23 | תאריך רכישת הנכס |
| חכירה | פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכו') |
| - | מצב רישום זכויות משפטיות |
| לי"ר | זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות |
| אין | נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכו') |
| שווי הוגן | שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחודו מלא/שווי מאזנו/פעילות משותפת) |
| - | פרטים על נכס שנמכר |

(ב) פירוט נתונים עיקריים בדבר הנכס - הכנסות ותוצאות הפעילות של הנכס מוצגות החל מהמועד שבו סווג הנכס כ"מבנה מניב מהותי", קרי, החל מיום 10 בספטמבר 2024.

| נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100 אחוזים | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 | בתאריך רכישת הנכס |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) | 158,600 | 155,300 | 151,700 | 134,700 |
| ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח) | 158,600 | 155,300 | 151,700 | 9.2.23 |
| רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח) | 3,320 | 3,624 | 13,629 | 100% |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח) | - | - | - | - |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח) | - | - | - | - |
| שיעור תפוסה ממוצע (%) | 100% | 100% | 100% | 100% |

| נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100 אחוזים | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | בתאריך רכישת הנכס |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| שטחים מושכרים בפועל (במ"ר) | 10,630 מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר | 10,630 מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר | 10,630 מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר | |
| סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) ¹³ | 1,905 | 6,248 | 6,578 | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (בש"ח) | 43 בחודש/517 בשנה | 46.9 בחודש/563 בשנה | 49.4 בחודש/593 בשנה | |
| דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (בש"ח) | 43 בחודש/517 בשנה | 46.9 בחודש/563 בשנה | 49.4 בחודש/593 בשנה | |
| NOI (באלפי ש"ח) | 1,736 | 5,423 | 5,734 | |
| ERV (באלפי ש"ח) | - | - | - | |
| ERV yield (%) | - | - | - | |
| שיעור תשואה בפועל (%) | ל.ר | 4% | 4.15% | |
| שיעור תשואה מותאם (%) | ל.ר | 4% | 4.15% | |
| מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#) | 110 | 110 | 110 | |
| לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר | - | - | - | |
| [שער חליפין] | - | - | - | |

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100% |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| באלפי ש"ח | באלפי ש"ח | הכנסות |
| 6,248 | 5,900 | מדמי שכירות- קבועות |

¹³ כולל דמי ניהול

| לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100% |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| - | - | מדמי שכירות- משתנות |
| - | 678 | מניהול וחניה |
| - | - | אחרות |
| 6,248 | 6,578 | סה"כ הכנסות |
| 825 | 844 | עלויות |
| - | - | ניהול, אחזקה ותפעול |
| - | - | פחת (ככל שנרשם) |
| - | - | הוצאות אחרות |
| 825 | 844 | סה"כ עלויות |
| 5,423 | 5,734 | רווח |
| 5,423 | 5,734 | NOI |

(ד) פירוט בדבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים :

| לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 | נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| בש"ח | | | | | |
| 7,078 | 7,049 | 7,020 | 6,794 | 6,770 | מרכיבים קבועים |
| - | - | - | - | - | מרכיבים משתנים (אומדן) |
| 7,078 | 7,049 | 7,020 | 6,991 | 6,770 | סה"כ |

הנתונים הנוגעים להכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מאי עמידה של הלקוחות בתנאים שנקבעו הסכמי השכירות.

(ה) לפרטים בדבר מימון רכישת הנכס והשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה לצורך מימון רכישת נכס זה, ראו סעיף 2.9.5.2 לפרק 2 לתשקיף החברה וכן ראו סעיף 8 לחלק ב' בפרק ב' להלן.

(ו) פירוט בדבר הערכת שווי.

הערכת השווי לנכס בכרמיאל מיום 18 בנובמבר 2025 הוזמנה על ידי החברה ובוצעה על ידי משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ, באמצעות מר ארז אבירן, שמאי מקרקעין, המתמחה בעריכת חוות דעת שמאיות, בין היתר עבור חברות ציבוריות, מוסדות פיננסיים, חברות יזמיות וקבלניות וכן עבור גורמי תכנון ורשויות מקומיות (להלן: "מעריך השווי"). הערכת השווי של הנכס בכרמיאל צורפה לדוחות החברה לרבעון השלישי (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בנובמבר 2025, אסמכתא מס': 2025-01-094784) וממשיכה לשמש את החברה גם למועד דוח זה. בנוסף, ביום 19 בפברואר 2026 התקבל ממעריך השווי מכתב נוחות במסגרתו נבחן האם חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי האמורה. בהתאם למכתב הנוחות, ובהסתמך על הנתונים שנמסרו למעריך השווי על ידי החברה, לרבות נתונים בדבר תפוסה מלאה של הדירות, נתוני שכירות מעודכנים והיעדר שינוי בנתונים הפיסיים, התכנוניים והקנייניים של הנכס, סביר לומר כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון למועד הקובע ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי האמורה. הערכותיו של מעריך השווי מהותיות מאוד לחברה, בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-23, ומעריך השווי מהותי מאוד לחברה בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30.

מגורים

| נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים | שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 |
|--|---|---|---|
| הסיבות שבעטיין הזמינה החברה הערכת שווי | דוחות כספיים שנתיים | דוחות כספיים שנתיים | דוחות כספיים לרבעון שלישי לשנת 2025 |
| שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (במיליוני ש"ח) | - | - | - |
| השווי שנקבע (במיליוני ש"ח) | 136.9 | 140.1 | 142.8 |
| זהות מעריך השווי | ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ | ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ | ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ |

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|--|--|--|---|
| <p><u>1995-1993</u> – לימודי תעודה לאחר תואר B.A. בוגר התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – אוניברסיטת תל אביב.</p> <p><u>1996</u> – שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.</p> <p><u>2000-1999</u> – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין – אוניברסיטת בר אילן.</p> <p><u>1998</u> ואילך – בעלים ומייסד משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ.</p> <p><u>1998-1994</u> – חברה לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.</p> <p><u>1998-1996</u> – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" במסגרת התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב.</p> | <p><u>1995-1993</u> – לימודי תעודה לאחר תואר B.A. בוגר התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – אוניברסיטת תל אביב.</p> <p><u>1996</u> – שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.</p> <p><u>2000-1999</u> – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין – אוניברסיטת בר אילן.</p> <p><u>1998</u> ואילך – בעלים ומייסד משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ.</p> <p><u>1998-1994</u> – חברה לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.</p> <p><u>1998-1996</u> – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" במסגרת התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב.</p> | <p><u>1995-1993</u> – לימודי תעודה לאחר תואר B.A. בוגר התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – אוניברסיטת תל אביב.</p> <p><u>1996</u> – שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.</p> <p><u>2000-1999</u> – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין – אוניברסיטת בר אילן.</p> <p><u>1998</u> ואילך – בעלים ומייסד משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ.</p> <p><u>1998-1994</u> – חברה לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.</p> <p><u>1998-1996</u> – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" במסגרת התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב.</p> | <p>פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של מעריך השווי</p> |
| <p>למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת. על אף האמור לעיל, בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 מתקיימת חזקה לפיה מעריך שווי תלוי בחברה, שכן כתב השיפוי שניתן למעריך השווי אינו מותיר בידו חשיפה של פי שלוש לפחות מגובה שכר טרחתו בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו. לעמדת החברה, האמור אינו פוגם באי-תלותו של מעריך השווי בחברה. בנוסף, מעריך השווי הועדף על פני מעריכי שווי אחרים לאור זאת שהוא ביצע עבור החברה הערכת שווי קודמת לנכס בכרמיאל בעת רכישתו, אשר צורפה לתשקיף החברה.</p> | <p>למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת. על אף האמור לעיל, בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 מתקיימת חזקה לפיה מעריך שווי תלוי בחברה, שכן כתב השיפוי שניתן למעריך השווי אינו מותיר בידו חשיפה של פי שלוש לפחות מגובה שכר טרחתו בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו. לעמדת החברה, האמור אינו פוגם באי-תלותו של מעריך השווי בחברה. בנוסף, מעריך השווי הועדף על פני מעריכי שווי אחרים לאור זאת שהוא ביצע עבור החברה הערכת שווי קודמת לנכס בכרמיאל בעת רכישתו, אשר צורפה לתשקיף החברה.</p> | <p>למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת. בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 מתקיימת חזקה לפיה מעריך שווי תלוי בחברה, שכן כתב השיפוי שניתן למעריך השווי אינו מותיר בידו חשיפה של פי שלוש לפחות מגובה שכר טרחתו בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו. לעמדת החברה, האמור אינו פוגם באי-תלותו של מעריך השווי בחברה. בנוסף, מעריך השווי הועדף על פני מעריכי שווי אחרים לאור זאת שהוא ביצע עבור החברה הערכת שווי קודמת לנכס בכרמיאל בעת רכישתו, אשר צורפה לתשקיף החברה.</p> | <p>האם המעריך בלתי תלוי?</p> |
| <p>כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או</p> | <p>כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או</p> | <p>כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או</p> | <p>האם קיים הסכם שיפוי?</p> |

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים | | |
|---|---|--|---|--|---|
| בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה. | בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה. | בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה. | | | |
| 31.12.25 | 31.12.24 | 31.12.23 | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי) | | |
| הכנסה/השוואה | הכנסה/השוואה | הכנסה/השוואה | מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר) | | |
| הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הן להדגמה בלבד): | | | | | |
| 10,168 מ"ר פלדלת | 10,168 מ"ר פלדלת | 10,168 מ"ר פלדלת | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) | אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach) | |
| 16,207 | 16,207 | 16,207 | מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח) | | |
| 15,000-17,400 | 15,000-17,400 | 15,000-17,400 | טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח) | | |
| כ-29 | כ-15 | כ-15 | מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב | | |
| נכס 1: גוש 19-21176 חלקות שונות נכס 2: שכונת רמת רבין (רי' עסקאות השוואה) | נכס 1: גוש 19-21176 חלקות שונות נכס 2: שכונת רמת רבין (רי' עסקאות השוואה) | נכס 1: גוש 5-19874 חלקות שונות נכס 2: שכונת רמת רבין (רי' עסקאות השוואה) | לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח | | |
| כ-3.5% דמ"ש/סה"כ שווי מגורים | כ-3.5% דמ"ש/סה"כ שווי מגורים | כ-3.5% דמ"ש/סה"כ שווי מגורים | שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) | | |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים | | |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים | | |
| 10,168 מ"ר פלדלת | 10,168 מ"ר פלדלת | 10,168 מ"ר פלדלת | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) | | אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach) |
| - | - | - | שיעור תפוסה בשנה + 1 (%) | | |
| - | - | - | שיעור תפוסה בשנה + 2 (%) | | |
| 100% | 100% | 100% | שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%) | | |
| 40.7 ש"ח למ"ר | 39.1 ש"ח למ"ר | 37 ש"ח למ"ר | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 | | |

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|-----------------|------------------------------|-----------------|--|
| כ-41.1 נה למי"ר | כ-39.5 נה למי"ר | כ-37.4 נה למי"ר | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למי"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 |
| 40.4 נה למי"ר | 38.7 נה למי"ר | 36.7 נה למי"ר | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) מייצגים ממוצעים למי"ר מושכר לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) |
| כ-3,947 א' נה | כ-3,805 א' נה | כ-3,294 א' נה | תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) |
| כ-90 א' נה לשנה | כ-87 א' נה לשנה | כ-83 א' נה לשנה | הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח) |
| כ-5.25% | כ-5.25% | כ-5.25% | שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנקח לצורך הערכת השווי (%) |
| - | - | - | זמן עד מימוש רעיוני |
| 33 | 33 | 33 | מכפיל/שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate) |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים |
| | שינוי בשווי באלפי ש"ח | | ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה): |
| 2,344 | 1,917 | עליה של 5% | שיעורי תפוסה |
| (2,344) | (1,917) | ירידה של 5% | |
| (2,638) | (2,719) | עליה של 0.25% | שיעורי היוון |
| 2,719 | 2,808 | ירידה של 0.25% | |
| 2,344 | 1,917 | עליה של 5% | דמי שכירות ממוצעים למטר |
| (2,344) | (1,917) | ירידה של 5% | |

מסחר

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|--|
| דוחות כספיים לרבעון שלישי לשנת 2025 | דוחות כספיים שנתיים | דוחות כספיים שנתיים | הסיבות שבעטיין הזמינה החברה הערכת שווי |

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|---|---|---|--|
| - | - | - | שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (במיליוני ש"ח) |
| 15,955 | 15,162 | 14,866 | השווי שנקבע (באלפי ש"ח) |
| ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ | ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ | ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ | זהות מעריך השווי |
| ר' בטבלה לעיל | ר' בטבלה לעיל | ר' בטבלה לעיל | פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של מעריך השווי |
| כן. למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת. | כן. למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת. | כן. למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת. | האם המעריך בלתי תלוי? |
| כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה. | כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה. | כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה. | האם קיים הסכם שיפוי? |
| 31.12.25 | 31.12.24 | 31.12.23 | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי) |
| הכנסה השוואה | הכנסה השוואה | הכנסה השוואה | מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר) |
| 920 | 920 | 920 | אם ההערכה בגישת השוואה (Sales Comparison Approach) שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח) טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח) מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב |
| - | - | - | |
| - | - | - | |
| - | - | - | |

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|------------------------------|------------------------------|--|---|
| - | - | - | לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח |
| - | - | - | שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים |
| - | - | - | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) |
| - | - | - | שיעור תפוסה בשנה + 1 (%) |
| - | - | - | שיעור תפוסה בשנה + 2 (%) |
| 100% | 100% | 100% | שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%) |
| כ-105.8 ש"ח למ"ר | כ-99.5 ש"ח למ"ר | כ-97 ש"ח למ"ר | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 |
| כ-106.8 ש"ח למ"ר | כ-100.1 ש"ח למ"ר | כ-99.5 ש"ח למ"ר | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 |
| - | - | - | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה |
| - | - | - | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) |
| 975 | 926 | 916 | תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) |
| - | - | - | הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח) |
| 7.25% | 7.25% | 7.25% | שיעור היזון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%) |
| - | - | - | זמן עד מימוש רעיוני |
| 14 | 14 | 14 | מכפיל/שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate) |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים |
| שינוי בשווי באלפי ש"ח | שינוי בשווי באלפי ש"ח | ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה): | |
| 798 | 758 | עליה של 5% | שיעורי תפוסה |

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|----------|----------|----------------|---|
| (798) | (758) | ירידה של 5% | שיעורי היוון |
| (531) | (505) | עליה של 0.25% | |
| 569 | 542 | ירידה של 0.25% | דמי שכירות ממוצעים למטר |
| 798 | 758 | עליה של 5% | |
| (798) | (758) | ירידה של 5% | |

מימון פרויקט כרמיאל מתבצע באמצעות אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים בנוגע למימון פרויקט זה, ראו סעיף 11 לדוח הדיסקטוריון.

4.6.9.2. פרויקט 'רנט איט הפרחים' קריית גת

(א) גילוי בדבר מבנה מניב מהותי מאוד

| פירוט ליום 31.12.2025 | נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|---|---|
| שם הנכס | 'רנט איט הפרחים' קריית גת |
| מיקום הנכס | קריית גת |
| שטחי הנכס (פיצול לפי שימושים ; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות) | 11,479 מגורים |
| מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס) | 100% |
| חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס) | 100% |
| ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים) | - |
| תאריך רכישת הנכס | 14.6.22 |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכו') | בעלות |
| מצב רישום זכויות משפטיות | - |
| זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות | בתהליך |
| נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכו') | לא רלוונטי |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחדו מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת) | שווי הוגן |

| | |
|-----------------------|--|
| פירוט ליום 31.12.2025 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
| - | פרטים על נכס שנמכר |

(ב) פירוט נתונים עיקריים בדבר הנכס:

יובהר כי במהלך השנים 2022-2024 הנכס סווג כנכס מניב בשלבי הקמה.

| נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100 אחוזים | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 | בתאריך רכישת הנכס |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) | 200,990 | 201,443 | ל.ר. | 180,000 |
| ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח) | 200,990 | 201,443 | ל.ר. | 14/6/2022 |
| רווחי או (הפסדי) שערוד (באלפי ש"ח) | (443) | (2,516) | ל.ר. | - |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח) | - | - | ל.ר. | - |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח) | - | - | ל.ר. | |
| שיעור תפוסה ממוצע (%) | 99.16% | 98.44% | ל.ר. | |
| שטחים מושכרים בפועל (במ"ר) | 11,383 | 10,329 | ל.ר. | |
| סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) ¹⁴ | 6,280 | ¹⁵ 4,444 | ל.ר. | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (בש"ח) | 547/45.6 | 511/42.6 | ל.ר. | |
| דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (בש"ח) | 45.6 | 42.6 | ל.ר. | |
| NOI (באלפי ש"ח) | 5,694 | 3,689 | ל.ר. | |

¹⁴ כולל דמי ניהול החל מהרבעון השלישי של שנת 2025

¹⁵ החברה קיבלה את החזקה בנכס בסיום הרבעון הראשון של שנת 2024.

| נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100 אחוזים | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | בתאריך רכישת הנכס |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| ERV (באלפי ש"ח) | ל.ר | - | - | |
| ERV yield (%) | ל.ר | - | - | |
| שיעור תשואה בפועל (%) | ל.ר | 2.83% | 3.12% | |
| שיעור תשואה מותאם (%) | ל.ר | 2.83% | 3.12% | |
| מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#) | ל.ר | 103 | 118 | |
| לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר | ל.ר | ל.ר | ל.ר | |
| [שער חליפין] | ל.ר | ל.ר | ל.ר | |

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100% |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| באלפי ש"ח | באלפי ש"ח | הכנסות |
| 4,444 | 6,039 | מדמי שכירות- קבועות |
| - | - | מדמי שכירות- משתנות |
| - | 241 | מניהול וחניה |
| - | - | אחרות |
| 4,444 | 6,280 | סה"כ הכנסות |
| 755 | 586 | עלויות |
| - | - | ניהול, אחזקה ותפעול |
| - | - | פחת (ככל שנרשם) |
| - | - | הוצאות אחרות |

| לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100% |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 755 | 586 | סה"כ עלויות |
| 3,689 | 5,694 | רווח |
| 3,689 | 5,694 | NOI |

(ד) פירוט בדבר שוכרים עיקריים בנכס : אין.

(ה) פירוט בדבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים :

| לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| באלפי ש"ח | | | | | |
| 6,994 | 6,925 | 6,856 | 6,788 | 6,726 | מרכיבים קבועים ¹⁶ |
| - | - | - | - | - | מרכיבים משתנים (אומדן) |
| 6,994 | 6,925 | 6,856 | 6,788 | 6,726 | סה"כ |

(ו) פירוט נתונים בדבר מימון מסוים לנכס :

| מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים) | | |
|--|---------------------------|--|
| - | מוצג כהלוואות לזמן קצר : | יתרות בדוח על המצב הכספי |
| 136,510 | מוצג כהלוואות לזמן ארוך : | 31.12.2024 (באלפי ש"ח) |
| - | מוצג כהלוואות לזמן קצר : | 31.12.2025 (באלפי ש"ח) |
| 139,892 | מוצג כהלוואות לזמן ארוך : | |
| 132,355 | | שווי הוגן |
| 133,610 | | ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) |
| | | ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) |
| 17/03/24 (ג) ; 12/03/23 (ב) ; 15/12/22 (א) שתי משיכות בוצעו בתאריכים : | | תאריך נטילת הלוואה מקורי |
| | | הסכם מקורי נחתם ב-7/12/22, שתי משיכות בוצעו בתאריכים : |

¹⁶ כולל דמי ניהול

| מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים) | | | | |
|---|--|---|--|--|
| גובה הלוואה מקורי (בש"ח) | מסגרת כוללת בסך 126 מיליוני ש"ח, מתוכה בוצעו שתי משיכות: (א) 62,950,685; (ב) 47,078,621 (ב) 15,970,694 | | | |
| שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) | בהתאם להסכם, סכום קרן כל הלוואה מכוח מסגרת האשראי, יישא ריבית שנתית קבועה, צמודת מדד, בשיעור השווה לתשואת אג"ח ממשלתית 0527, כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה כאמור, בתוספת מרווח בשיעור שנתי של 3% ולא פחות משיעור שנתי של 2.91%, וזאת החל ממועד העמדת אותה הלוואה. החל ממועד העמדת סכום כל הלוואה לא ישתנה שיעור הריבית אותו הוא יישא מכל סיבה שהיא. | | | |
| תוצאת חישוב ליום 31.12.2024 (%) | תוצאת חישוב ליום 31.12.2025 (%) | | | |
| בגין משיכה א': 3.77%, בגין משיכה ב': 4.09%, בגין משיכה ג': 4.42% | בגין משיכה א': 3.77%, בגין משיכה ב': 4.09%, בגין משיכה ג': 4.42% | | | |
| מועדי פירעון קרן וריבית | | | | |
| 1. היחס שבין: (א) היתרה הבלתי מסולקת של האשראי; ו-(ב) שווי הממכר כפי שנקבע בנספח בטחונות למימוש מהיר אשר צורף להערכת השמאי האחרונה (LTV), לא יעלה על 70%. אמת מידה כאמור תיבחן באופן שוטף בהתאם לדוחות הכספיים של החברה המתבססים על הערכת שמאי ותיבדק על ידי המלווה אחת לשנה קלנדארית החל ממועד קבלת החזקה בנכס ועד למועד פירעונו המלא והסופי של האשראי או בכל מקרה אחר שבו תומצא הערכת שמאי למלווה על פי הקבוע בהסכם. במועד מסירת הערכת השמאי השנתית למלווה בכל שנה קלנדארית ובכל מקרה לא יאוחר מיום 30 ביוני בכל שנה קלנדארית או בכל מועד בו תומצא למלווה הערכת שמאי על פי הקבוע בהסכם, החברה תגיש למלווה חישוב מפורט של אמת המידה הפיננסית כאמור אשר יכלול אישור של סמנכ"ל הכספים של החברה בדבר העמידה באמת המידה הפיננסית והמלווה יהיה זכאי לבדוק את החישוב האמור. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומד שיעור ה-LTV על 69%. | 2. ההון העצמי של החברה המחושב בהתאם לכללים החשבונאיים המקובלים בישראל וכפי שמוצג בדוחות הכספיים של החברה, לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים וקרנות, בצירוף סכום ההתחייבויות הבלתי חוזרות ממשקיעים להשקעת כספים בחברה שטרם מומשו (בכפוף לקבלת אישור משפטי לשביעות רצון המלווה (אשר התקבל) כי לא ניתן לבטל התחייבות זו) לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומד שיעור זה על כ-333 מיליון ש"ח. | | | |
| 1. סילוקין: בהתאם להסכם המימון, העמידה המלווה לחברה מסגרת אשראי בסכום קרן כולל של 126,000,000 ש"ח, שתוקפה ממועד העמדת האשראי ועד יום 31.3.2025. תשלומי קרן כל אחת מההלוואות שתועמדה מכוח מסגרת האשראי האמורה, בצירוף הפרשי ההצמדה שנצברו עליה, ייפרעו במועד הקבוע לפירעון תשלומי הקרן לאג"ח הממשלתי צמודת המדד 0527 (מספר נייר 1140847) (להלן: "האג"ח הממשלתי") ובסכומים המפורטים בלוח הסילוקין הרלבנטי שיימסר לחברה סמוך לאחר מועד העמדת כל הלוואה. הריבית על הקרן הצמודה בגין כל אחת מההלוואות שתועמדה מכוח מסגרת האשראי תיפרע במועד הקבוע לפירעון תשלומי הריבית של האג"ח הממשלתי, והכל כמפורט בלוח הסילוקין הרלבנטי שיימסר לחברה סמוך לאחר מועד העמדת כל הלוואה. | 2. הצמדה: מלוא תשלומי קרן כל הלוואה שתועמד מכוח מסגרת האשראי והריבית יהיו צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן. | 3. מנגנון CROSS DEFAULT: ההסכם כולל עילת העמדה לפירעון מיידי במקרה של מנגנון מקרה הפרה צולב, בין היתר אם התקבלה אצל החברה הודעה בכתב לפיה בכוונת גורם כלשהו להעמיד לפירעון מיידי חובות והתחייבויות של החברה ו/או חילטו ערבויות בפועל שניתנו על ידי החברה. | 4. עילות העמדה לפירעון מיידי: הסכם המימון כולל עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות אי תשלום במועד; הפרת התחייבויות החברה כלפי המלווה; אי רישום בטוחות בנות-תוקף; הפרת התחייבות לביטוח הנכס כמפורט בהסכם; מיזוג או פיצול ו/או פסקה חריגה עם בעל עניין, ללא קבלת הסכמת המלווה; כל עוד החברה הינה חברה פרטית - אם מי מבעלי המניות הבאים ירד משיעור החזקה של 10% בחברה (למעט עקב כניסת משקיעים לחברה לפי שווי חברה לחברה שלא יפחת מ-200 מיליון ש"ח) ללא אישור המלווה מראש ובכתב; פועלים אקזיטיבי בע"מ לרבות כל גוף בשליטת בנק הפועלים בע"מ; קבוצת כלל לביטוח בע"מ (לרבות כלל פנסיה וגמל בע"מ); קבוצת "עמיתים" (מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ וקרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית בע"מ, וכל קרן פנסיה אחרת המנוהלת על ידי "עמיתים", יחד); הליכי פירוק ו/או הליכי חדלות פירעון ו/או הליכים דומים; מחיקת החברה מספרי רשם החברות; הטלת עיקול על זכות או נכס כלשהו המשמש בטוחה למלווה או הטלת עיקול על זכות או נכס כלשהו של החברה אשר שוויו עולה על 5 מיליון ש"ח; הפרת התניות הפיננסיות המפורטות לעיל; מקרה הפרה צולב כמפורט לעיל; ביטול הסכם מכר הנכס; שינוי מהותי בתחום העיסוק של החברה; הכללת הערת נכס חי; וכיו"ב. כמו כן, נקבעו תקופות ריפוי, כמקובל בהסכמים מסוג זה. | 5. תנאים מהותיים למימוש מסגרת האשראי: הסכם המימון כולל תנאי מימוש מסגרת מקובלים, לרבות: אישור תקפות ההצהרות שניתנו בהסכם המימון; אי-קיום מקרה הפרה; היעדר מניעה להעמדת הלוואה הרלוונטית על פי דין; מסירת בקשת משיכת הלוואה למלווה, כאשר סכומן של כל אחת מהבקשות כאמור לא יהיה גבוה בסך הכל מ-70% מכלל הסכומים שהלווה נדרש לשלם למוכרים בגין רכישת הנכס. בקשת המשיכה האחרונה היא בגובה התשלום האחרון ועד גובה היתרה הבלתי מסולקת של מסגרת האשראי שטרם נוצלה עד לאותו מועד, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים שנקבעו לה, שעיקריהם: (1) יימסר למלווה אישור על פיו בניית הנכס הושלמה, כי הנכס יימסר לחברה בתוך 14 ימים ממועד התשלום האחרון וכי כנגד ביטול ערבויות חוק המכר שנמסרו לחברה והוסבו לטובת המלווה, יירשמו לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה על מלוא הזכויות בנכס וכן יירשמו הערות אזהרה על הנכס |

| מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים) | | | |
|--|---------------------------------|-------------|--|
| <p>לטובת המלווה בגין התחייבות המוכרים לרישום משכנתא על מלוא הזכויות בנכס; (2) יימסרו למלווה אסמכתאות לשביעות רצונו כי כל סכומי התמורה בגין רכישת הנכס עד לאותו מועד שולמו לחשבון בבנק המלווה ע"ש המוכרים באמצעות פנקס שוברים; (3) ערבות חוק המכר בגין התשלום השלישי הוסבה על שם המלווה; (4) תימסר למלווה הוראה בלתי חוזרת להסבת ערבות חוק המכר בגין התשלום שיבוצע במסגרת בקשת המשיכה הנ"ל, כשהיא חתומה על ידי החברה ועל ידי הבנק המלווה.</p> <p>6. <u>התחייבויות נוספות</u>: החברה התחייבה כלפי המלווה, בין היתר: (א) לא למכור ו/או לשעבד ו/או להעביר את הנכס (למעט השעבוד מדרגה שניה כמפורט להלן); (ב) לא למשכן ו/או לשעבד בשעבוד שוטף נכסים ו/או זכויות כלשהם של החברה, וזאת אלא אם במועד יצירת ורישום השעבוד כאמור ייווצר ויירשם שעבוד זהה בדרגתו ובתנאיו לטובת המלווה; (ג) לא לבצע כל צעד אשר יפגע בזכויות הלווה או בנכס; (ד) לשמור על הנכס במצב ראוי, לשלם את תשלומי החובה והמיסים החלים עליו, לבצע כל פעולה הנדרשת מהחברה להשלמת רישום מקרקעי הנכס, ולקיים את כל הוראות הדין החלות על מקרקעי הנכס; (ה) לא לחתום על הסכם שכירות אלא אם עמד בתנאי השכרה מאושרת; ¹⁷ (ו) מתחייב לכלול בהסכמי השכירות הוראה על פיה לא יתאפשר רישום הערת אזהרה ו/או רישום זכויות שכירות על פי הסכמי השכירות; (ז) לפעול להנפקת מניות החברה לציבור על מנת להנות ליהנות מההטבות המוקנות על פי פקודת מס הכנסה; (ז) להודיע למלווה עד ולא יאוחר מיום 15 במרץ 2025 האם הונפקו מניותיה לציבור אם לאו, כאשר אם לא יונפקו מניותיה לציבור עד למועד הנ"ל, שווי נכסיה שהם "מקרקעין לצורכי דיוור להשכרה" (כהגדרת המונח בפקודת מס הכנסה) או "מקרקעין מניבים לצורכי דיוור להשכרה" (כהגדרת המונח בפקודת מס הכנסה) לא יפחת מ-30% משווי כלל נכסיה.</p> | | | |
| תוצאת חישוב ליום 31.12.2024 (%) | תוצאת חישוב ליום 31.12.2025 (%) | תוצאת חישוב | |
| כן | כן | | ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות מידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח |
| | | | האם מסוג non-recourse (כן/לא) (לעניין זה non-recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה) |
| | | | כן – ר' סעיף "שעבודים" להלן. |

פירוט בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

| הסכום המובטח בשעבוד | | | פירוט | סוג | שעבודים |
|---------------------|-----------------|-----------------|---|-------------|---------|
| למועד הדוח | 31.12.2025 | 31.12.2024 | | | |
| | (בש"ח) | | | | |
| ללא הגבלה בסכום | ללא הגבלה בסכום | ללא הגבלה בסכום | <p>1. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל זכויות החברה בקשר עם הנכס ו/או מקרקעי הנכס ו/או זכויותיה בפרויקט, ושל כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו להבטחת הזכויות הנ"ל;</p> <p>2. קבלת התחייבות לרישום משכנתה שתינתן על ידי מוכרי הנכס למלווה, אפיקי סמדר בע"מ, מ.ח. 513845750 (להלן בסעיף זה: "המוכרים"), וכן רישום הערה בגין ההתחייבות לרישום משכנתה לטובת המלווה בספרי המוכרים כחברה משכנת;</p> <p>3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים לחברה על פי הסכם המכר שנחתם בין החברה לבין המוכרים (להלן: "הסכם המכר") ו/או על פי חוק המכר דירות ו/או על פי חוק הבטחת השקעות, לרבות מכוח חוק החוזים (תרופות), תשל"א-1970, וכל זכות אחרת של החברה בכל סכום, זמן, אופן וצורה שהם בנכס ו/או במקרקעי הנכס ובפרויקט מכוח הסכם המכר ו/או חוק המכר דירות ו/או חוק הבטחת השקעות;</p> | דרגה ראשונה | |

17 התנאים ל"השכרה מאושרת", כפי שהוגדרו בהסכם המימון בין החברה לבין המלווה, שעיקריהם: הסכם שכירות הכולל התחייבות של השוכרים להעברת דמי השכירות לחשבון המשועבד למממנת בלבד; השכירות לא תהיה מוגנת לפי כל דין והשוכרים לא יהיו דיירים מוגנים; מחירי השכירות לא יפחתו ממחירי שוק שהיו מתקבלים במועד חתימת הסכם השכירות ביחס לדירות חדשות, במיקום דומה, השוות בגודלן לדירות נשוא הסכם השכירות והכלולות בנכס; השוכרים אינם גופים שהחברה ו/או גוף קשור ו/או בעלי השליטה בה מחזיקים בו בלמעלה מ-50%, וזאת אלא אם סוכם אחרת בכתב עם המלווה.

| הסכום המובטח בשעבוד | | | פירוט | סוג |
|---------------------|-----------------|-----------------|--|------------|
| למועד הדוח | 31.12.2025 | 31.12.2024 | | |
| (בש"ח) | | | | |
| | | | <p>4. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה לרבות דמי השכירות על פי הסכמי השכירות, שייחתמו מפעם לפעם בין החברה לבין השוכרים בנכס, ואת כל הזכויות האחרות המגיעות ו/או שיגיעו לחברה הנלוות לזכויות האמורות;</p> <p>5. החברה התחייבה כי במועד בו תירשם החברה כבעלים של הנכס ומקרקעי הנכס בלשכת רישום המקרקעין, תיצור החברה לטובת המלווה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום בנוסח שיאושר על ידי המלווה וזאת על כל זכויותיה בממכר ובמקרקעי הנכס.</p> <p>6. שעבודים הרשומים לטובת הבנק המלווה של הפרויקט במרשמי המוכרים ברשם החברות, שעבודים מס' 22, 26, 27 וכן משכנתה מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום הרשומה על מקרקעי הנכס לטובת הבנק המלווה של הפרויקט לפי שטר מס' 271/2020/3 מיום 16.6.2020 (בתנאי שטר מקורי מס' 6600/2016/2).</p> | |
| 15,000,000 | 15,000,000 | 15,000,000 | <p>החברה התחייבה לרשום לטובת המוכרים שעבוד שני בדרגה, מוגבל לסכום של 15,000,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לשיעורים הנהוגים ברשות המיסים, על חלק מהדירות מתוך הנכס כפי שייבחרו על ידי החברה, ובלבד ששווין הכולל יהיה בסך של 50,000,000 ש"ח, וזאת להבטחת מלוא התחייבויותיה על פי אישור הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (להלן: "אישור הפרויקט") להסבת התחייבויות המוכרים המפורטות באישור הפרויקט.</p> | דרגה שנייה |
| ללא הגבלה בסכום | ללא הגבלה בסכום | ללא הגבלה בסכום | <p>1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל תחת סעיף "שעבודים", החברה יצרה לטובת המלווה שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום ביחס לזכויותיה של החברה בחשבון התקבולים בו מופקדים דמי השכירות בקשר עם הנכס, וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה על פי הסכם הניהול לממכר שייחתם, ככל שייחתם, בין חברת ניהול לנכס לבין החברה.</p> | אחר |

(ז) פירוט בדבר הערכת שווי.

הערכת שווי לנכס בקריית גת הוזמנה על ידי החברה, באמצעות מר שרון תוסייה-כהן, דירקטור ומנכ"ל בחברה, ובוצעה על ידי משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ, באמצעות מר ארז אבירן, שמאי מקרקעין, המתמחה בעריכת חוות דעת שמאיות, בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים, חברות יזמיות וקבלניות וכן ועדות מקומיות לתכנון ובנייה (להלן בסעיף זה: "**מעריך השווי**"). הערכת השווי לנכס נערכה ליום 30 בספטמבר 2025 וממשיכה לשמש את החברה גם בדוח זה. בנוסף, ביום 19 בפברואר 2026 התקבל ממעריך השווי מכתב נוחות במסגרתו נבחן האם חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת האמורה. בהתאם למכתב הנוחות, ובהסתמך על הנתונים שנמסרו למעריך השווי על ידי החברה, לרבות נתונים בדבר תפוסה מלאה של הדירות, נתוני שכירות מעודכנים והיעדר שינוי בנתונים הפיסיים, התכנוניים והקנייניים של הנכס, סביר לומר כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון למועד הקובע ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת שבסימוכין. הערכותיו של מעריך השווי מהותיות מאוד לחברה, בהתאם לעמדת סגל משפטית -105/23 ("עמדת הסגל"), ומעריך השווי מהותי מאוד לחברה בהתאם לעמדת הסגל.

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|--|--|----------|---|
| דוחות כספיים לרבעון שלישי לשנת 2025 | דוחות כספיים שנתיים | - | הסיבות שבעטיין הזמינה החברה הערכת שווי |
| - | - | - | שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (במיליוני ש"ח) |
| 200,990 | 201,433 | - | השווי שנקבע (במיליוני ש"ח) |
| ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ | ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ | - | זהות מעריך השווי |
| <p><u>1993-1995</u> – לימודי תעודה לאחר תואר B.A. בוגר התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – אוניברסיטת תל אביב.</p> <p><u>1996</u> – שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.</p> <p><u>1999-2000</u> – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין – אוניברסיטת בר אילן.</p> <p><u>1998</u> ואילך – בעלים ומייסד משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ.</p> <p><u>1994-1998</u> – חברה לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.</p> <p><u>1996-1998</u> – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" במסגרת התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב.</p> | <p><u>1993-1995</u> – לימודי תעודה לאחר תואר B.A. בוגר התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – אוניברסיטת תל אביב.</p> <p><u>1996</u> – שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.</p> <p><u>1999-2000</u> – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין – אוניברסיטת בר אילן.</p> <p><u>1998</u> ואילך – בעלים ומייסד משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ.</p> <p><u>1994-1998</u> – חברה לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.</p> <p><u>1996-1998</u> – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" במסגרת התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב.</p> | = | פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של מעריך השווי |
| <p>למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת. על אף האמור לעיל, בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 מתקיימת חזקה לפיה מעריך שווי תלוי בחברה, שכן כתב השיפוי שניתן למעריך השווי אינו מותיר בידו חשיפה של פי שלוש לפחות מגובה שכר טרחתו בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו. לעמדת החברה, האמור אינו פוגם באי-תלותו של מעריך השווי בחברה. בנוסף, מעריך השווי הועדף על פני מעריכי שווי אחרים לאור זאת שהוא ביצע עבור החברה הערכת שווי קודמת לנכס בכרמיאל בעת רכישתו, אשר צורפה לתשקיף החברה.</p> | <p>למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת. על אף האמור לעיל, בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 מתקיימת חזקה לפיה מעריך שווי תלוי בחברה, שכן כתב השיפוי שניתן למעריך השווי אינו מותיר בידו חשיפה של פי שלוש לפחות מגובה שכר טרחתו בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו. לעמדת החברה, האמור אינו פוגם באי-תלותו של מעריך השווי בחברה. בנוסף, מעריך השווי הועדף על פני מעריכי שווי אחרים לאור זאת שהוא ביצע עבור החברה הערכת שווי קודמת לנכס בכרמיאל בעת רכישתו, אשר צורפה לתשקיף החברה.</p> | - | האם המעריך בלתי תלוי? |
| <p>כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות</p> | <p>כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות</p> | - | האם קיים הסכם שיפוי? |

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים | |
|--|--|--------------|---|---|
| כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה. | כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה. | | | |
| 31.12.25 | 31.12.24 | 31.12.24 | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי) | |
| | הכנסה/השוואה | הכנסה/השוואה | מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר) | |
| הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הן להדגמה בלבד): | | | | |
| 11,479 מ"ר פלדלת | 11,479 מ"ר פלדלת | - | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) | אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach) |
| 18,000 | 18,250 | - | מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח) | |
| 18,000-19,000 | 18,000-19,000 | - | טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח) | |
| 39 | 20 | - | מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב | |
| מתחם הפרחים גוש 1902 חלקות 174-177 רובע בני ישראל גוש 1914 | מתחם הפרחים גוש 1902 חלקות 174-177 רובע בני ישראל גוש 1914 | - | לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח | |
| 3.5% | 3.5% | - | שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) | |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים | |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים | |
| 11,479 מ"ר פלדלת | 11,479 מ"ר פלדלת | - | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) | אם ההערכה בגישת הייון תזרימי מזומנים (Income Approach) |
| 100% | 100% | - | שיעור תפוסה בשנה + 1 (%) | |
| 100% | 100% | - | שיעור תפוסה בשנה + 2 (%) | |
| 99.16% | 98.44% | - | שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%) | |
| 549 / 45.8 | 516 / 43.02 | - | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 | |
| 554 / 46.2 | 521 / 43.45 | - | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 | |
| 544 / 45.3 | 511 / 42.6 | - | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) | |

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|------------------------------|-------------------|----------------|---|
| 6,248 | 6,072 | - | תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) |
| כ-104 אלפי ₪ לשנה | כ-101 אלפי ₪ לשנה | - | הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח) |
| כ-5.25% | כ-5.25% | - | שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%) |
| - | - | - | זמן עד מימוש רעיוני |
| - | - | - | מכפיל/שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate) |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים |
| שינוי בשווי באלפי ש"ח | | | ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה): |
| 1,568 | 1,646 | עליה של 5% | שיעורי תפוסה |
| (1,528) | (1,646) | ירידה של 5% | |
| (2,199) | (2,567) | עליה של 0.25% | שיעורי היוון |
| 2,233 | 2,798 | ירידה של 0.25% | |
| 1,568 | 1,646 | עליה של 5% | דמי שכירות ממוצעים למטר |
| (1,528) | (1,646) | ירידה של 5% | |

4.6.9.3. פרויקט 'רנט איט מוריה ארטיזם', מודיעין-מכבים-רעות

(א) גילוי בדבר מבנה מניב מהותי מאוד

| פירוט ליום 31.12.2025 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|--|--|
| רנט איט - מוריה ארטיזם | שם הנכס |
| מודיעין | מיקום הנכס |
| נטו מגורים-8,232 מרפסות - 1,440 שטח ציבורי-306, שטח משרדים - 370 | שטחי הנכס (פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות) |
| 100% בעלות | מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס) |

| פירוט ליום 31.12.2025 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|------------------------|---|
| 100% | חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת (בנכס) |
| - | ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים) |
| 29 בינואר 2024 | תאריך רכישת הנכס |
| חכירה | פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכו') |
| הערת אזהרה לטובת החברה | מצב רישום זכויות משפטיות |
| - | זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות |
| - | נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכו') |
| - | שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחודו מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת) |
| - | פרטים על נכס שנמכר |

(ב) פירוט נתונים עיקריים בדבר הנכס

| נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100 אחוזים | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 | בתאריך רכישת הנכס |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) | 308,041 | 303,702 | - | 250,000 |
| ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח) | 308,041 | 303,702 | - | 29.1.24 |
| רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח) | 4,439 | 48,964 | - | - |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (בש"ח) | - | - | - | - |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח) | - | - | - | - |
| שיעור תפוסה ממוצע (%) | 100% | 100% | - | - |

| נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100 אחוזים | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 | בתאריך רכישת הנכס |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| שטחים מושכרים בפועל (במ"ר) ¹⁸ | 9,023 | 9,023 | - | |
| סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) | ¹⁹ 10,662 | ²⁰ 4,146 | - | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (בש"ח) | 1,177 /98 | 1,102 /91.8 | - | |
| דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (בש"ח) | 1,177 /98 | 1,102 /91.8 | - | |
| NOI (באלפי ש"ח) | 9,829 | 3,757 | - | |
| ERV (באלפי ש"ח) | - | - | - | |
| ERV yield (%) | - | - | - | |
| שיעור תשואה בפועל (%) | 3.45% | 2.71% | - | |
| שיעור תשואה מותאם (%) | 3.45% | 2.71% | - | |
| מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#) | 123 | 123 | - | |
| לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר | - | - | - | |
| [שער חליפין] | - | - | - | |

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

¹⁸ בניכוי שטח השייך לעירייה.

¹⁹ כולל דמי ניהול החל מרבעון שלישי של שנת 2025.

²⁰ החברה קיבלה את החזקה בנכס בסיום הרבעון השני של שנת 2024.

| לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100% |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| באלפי ש"ח | באלפי ש"ח | הכנסות |
| 4,146 | 10,194 | מדמי שכירות- קבועות |
| - | - | מדמי שכירות- משתנות |
| - | 428 | מניהול וחניה |
| - | - | אחרות |
| 4,146 | 10,622 | סה"כ הכנסות |
| 389 | 793 | עלויות |
| - | - | ניהול, אחזקה ותפעול |
| - | - | פחת (ככל שגרשם) |
| - | - | הוצאות אחרות |
| 389 | 793 | סה"כ עלויות |
| 3,757 | 9,829 | רווח |
| 3,757 | 9,829 | NOI |

(ד) פירוט בדבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים :

| לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 | נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| באלפי ש"ח | | | | | |
| 11,949 | 11,804 | 11,660 | 11,518 | 11,388 | מרכיבים קבועים |
| - | - | - | - | - | מרכיבים משתנים (אומדן) |

| לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| באלפי ש"ח | | | | | סה"כ |
| 11,949 | 11,804 | 11,660 | 11,518 | 11,388 | |

לפרטים בדבר מימון רכישת הנכס : ראה דיווח מיידי מיום 9 בנובמבר 2025 (אסמכתא : 2025-01-085223) (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

| מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים) | |
|---|---|
| יתרות בדוח על המצב הכספי | 31.12.2024 (באלפי ש"ח) |
| מוצג כהלוואות לזמן קצר : | - |
| מוצג כהלוואות לזמן ארוך : | - |
| 31.12.2025 (באלפי ש"ח) | 208,913 |
| מוצג כהלוואות לזמן קצר : | - |
| מוצג כהלוואות לזמן ארוך : | 211,913 |
| שווי הוגן | 215,600 |
| ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) | - |
| ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) | 211,913 |
| תאריך נטילת הלוואה מקורי | 215,600 |
| גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח) | 215,600 |
| שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) | ריבית הנקובה היא ריבית קבועה של 2.5% לשנה, צמודה למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס : ספטמבר 2025). |
| מועדי פירעון קרן וריבית | הקרן : תיפרע בתשלום אחד ביום 30 באוקטובר 2029 . הריבית : משולמת פעמיים בשנה, ב-30 באפריל וב-30 באוקטובר, החל מ-2026 ועד למועד הפירעון הסופי. |
| תניות פיננסיות מרכזיות | 1. הון עצמי מזערי (לפירעון מיידי) : לא יפחת מ-140 מיליון ש"ח. 2. יחס הון עצמי למאזן (לפירעון מיידי) : לא יפחת מ-20% למשך שני רבעונים רצופים. 3. מנגנון התאמת ריבית : הריבית תעלה במידה וההון העצמי יפחת מ-160 מיליון ש"ח או במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-22%. |
| תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס וכו') | 1. יחס חוב לבטוחה (LTV) : במועד שחרור כספי התמורה מהנאמנות, יחס ה-LTV (חוב מתואם בניכוי פקדונות חלקי שווי נכס כולל מע"מ) לא עלה על 70% התחייבות זו אינה חלה בתקופה שלאחר השלמת ההנפקה. 2. מגבלת חלוקת דיבידנד : הון עצמי לאחר חלוקה לא יפחת מ-160 מיליון ש"ח, ובתנאי שלא קיימת עילת פירעון מיידי או "סימני אזהרה" בחברה. 3. סטטוס עמידה : ליום 31.12.2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות. |
| תוצאת חישוב | תוצאת חישוב ליום 31.12.2025 (%) |
| תוצאת חישוב | תוצאת חישוב ליום 31.12.2024 (%) |

| מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים) | | | |
|---|----|---|--|
| | כן | - | ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות מידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח |
| non-recourse | | | האם מסוג non-recourse (כן/לא) (לעניין זה non-recourse - מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה) |

(ה) פירוט בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס :

| הסכום המובטח בשעבוד | פירוט | סוג | |
|---------------------|--|-------------|------------|
| | | שעבודים | |
| | | דרגה ראשונה | דרגה שנייה |
| 31.12.2025 | משכנתא מדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום, על מלוא זכויות החברה במקרקעין שעליהם בנוי הפרויקט, לטובת המלווה הראשי שעבוד נוסף לטובת נותן מימון משני (ככל שקיים), המובטח בזכויות החברה על הנכס בהתאם להסכמות המימון | דרגה ראשונה | |
| (באלפי ש"ח) | | דרגה שנייה | |
| ללא הגבלה | | אחר | |
| ללא הגבלה | שעבוד קבוע ושעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כלל זכויות החברה בפרויקט, לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשים, שוכרים, או מכל גורם אחר שעבוד על חשבון ההלוואה המתנהל על שם החברה אצל המלווה, הכולל התחייבויות כספיות ודרישות לרמת נזילות מינימלית. | | |
| ללא הגבלה | | | |

(ו) פירוט בדבר הערכת שווי:

(ז) פירוט בדבר הערכת שווי:

הערכת השווי לנכס במודיעין מיום 5 באוקטובר 2025 ("הערכת השווי") הוזמנה על ידי החברה ובוצעה על ידי משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ, באמצעות מר ארז אבירן, שמאי מקרקעין, המתמחה בעריכת חוות דעת שמאיות, בין היתר עבור חברות ציבוריות, מוסדות פיננסיים, חברות יזמיות וקבלניות וכן עבור גורמי תכנון ורשויות מקומיות (להלן: "מעריך השווי"). הערכת השווי של הנכס במודיעין דווחה ביום 28 באוקטובר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-080795) וממשיכה לשמש את החברה גם למועד דוח זה. בנוסף, ביום 19 בפברואר 2026 התקבל ממעריך השווי מכתב נוחות במסגרתו נבחן האם חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי האמורה. בהתאם למכתב הנוחות, ובהסתמך על הנתונים שנמסרו למעריך השווי על ידי החברה, לרבות נתונים בדבר תפוסה מלאה של הדירות, נתוני שכירות מעודכנים והיעדר שינוי בנתונים הפיסיים, התכנוניים והקנייניים של הנכס, סביר לומר

כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון למועד הקובע ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי האמורה. הערכותיו של מעריך השווי מהותיות מאוד לחברה, בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-23 ("עמדת הסגל"), ומעריך השווי מהותי מאוד לחברה בהתאם לעמדת הסגל.

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|---|---|----------|---|
| הנפקת אג"ח | דוחות כספיים שנתיים | - | - |
| - | - | - | הסיבות שבעטיין הזמינה החברה הערכת שווי שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (במיליוני ש"ח) |
| 308,042 (מגורים, 7,832 מסחר) | 303,702 (מגורים, 296,366 מסחר) | - | - |
| ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ | ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ | - | - |
| 1995-1993 – לימודי תעודה לאחר תואר B.A. בוגר התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – אוניברסיטת תל אביב. 1996 – שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל. 1999-2000 – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין – אוניברסיטת בר אילן. 1998 ואילך – בעלים ומייסד משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ. 1994-1998 – חברה לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין. 1996-1998 – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" במסגרת התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב. | 1995-1993 – לימודי תעודה לאחר תואר B.A. בוגר התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – אוניברסיטת תל אביב. 1996 – שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל. 1999-2000 – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין – אוניברסיטת בר אילן. 1998 ואילך – בעלים ומייסד משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ. 1994-1998 – חברה לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין. 1996-1998 – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" במסגרת התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב. | - | - |
| למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת. על אף האמור לעיל, בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 מתקיימת חזקה לפיה מעריך שווי תלוי בחברה, שכן כתב השיפוי שניתן למעריך השווי אינו מותיר בידו חשיפה של פי שלוש לפחות מגובה שכר טרחתו בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו. לעמדת החברה, האמור אינו פוגם באי-תלותו של מעריך השווי בחברה. בנוסף, מעריך השווי הועדף על פני מעריכי שווי אחרים לאור זאת שהוא ביצע עבור החברה הערכת שווי קודמת לנכס בכרמיאל בעת רכישתו, אשר צורפה לתשקיף החברה. | למעריך השווי אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת. על אף האמור לעיל, בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 מתקיימת חזקה לפיה מעריך שווי תלוי בחברה, שכן כתב השיפוי שניתן למעריך השווי אינו מותיר בידו חשיפה של פי שלוש לפחות מגובה שכר טרחתו בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו. לעמדת החברה, האמור אינו פוגם באי-תלותו של מעריך השווי בחברה. בנוסף, מעריך השווי הועדף על פני מעריכי שווי אחרים לאור זאת שהוא ביצע עבור החברה הערכת שווי קודמת לנכס בכרמיאל בעת רכישתו, אשר צורפה לתשקיף החברה. | - | - |
| כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא | כן. לצורך הכנת הערכת השווי ניתן למעריך השווי כתב שיפוי הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את המעריך או מי מטעמו (ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ) באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא | - | - |

פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של מעריך השווי

האם המעריך בלתי תלוי?

האם קיים הסכם שיפוי?

| נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים | | שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 |
|--|--|---|--|---|
| | | | שהוא בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה. | בקשר עם הערכת השווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות בנות, ככל שתהיינה לחברה. |
| | | - | 31.12.24 | 30.09.25 |
| | | - | הכנסה/השוואה | הכנסה/השוואה |
| | | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי) | | |
| | | מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר) | | |
| | | הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי לעניין חלק המגורים (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הן להדגמה בלבד): | | |
| אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach) | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) | - | 8,684 | 8,684 |
| | מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח) | - | 38,000 | 38,000 |
| | טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח) | - | 36,500-39,500 | 36,500-39,500 |
| | מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח | - | 15 | 19 |
| | שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) | - | 3.5% | 3.5% |
| | משתנים מרכזיים אחרים | - | - | - |
| | משתנים מרכזיים אחרים | - | - | - |
| | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) | - | 8,684 | 8,684 |
| | שיעור תפוסה בשנה + 1 (%) | - | 100% | 100% |
| | שיעור תפוסה בשנה + 2 (%) | - | 100% | 100% |
| אם ההערכה בגישת היזון (Income Approach) | שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%) | - | 100% | 100% |
| | דמי שכירות [חודשיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 | - | 92.7 | 95.9 |
| | דמי שכירות [חודשיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 | - | 93.9 | 97.1 |
| | דמי שכירות [חודשיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) | - | 91.65 | 94.7 |
| | תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) | - | 9,551 | 9,873 |
| | הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח) | - | כ- 166 אלפי ש"ח בשנה | כ- 170 אלפי ש"ח בשנה |
| | שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%) | - | 5.25% | 5.25% |
| | זמן עד מימוש רעיוני | - | - | - |
| | מכפיל/שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate) | - | - | - |
| | משתנים מרכזיים אחרים | - | - | - |
| ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה): | | שינוי בשווי באלפי ש"ח | | |
| שיעורי תפוסה | עליה של 5% | - | 6,638 | 6,685 |
| | ירידה של 5% | - | (6,638) | (6,685) |

| שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|----------|----------|----------|--|
| 7,212 | 7,358 | - | עליה של 0.25% |
| (7,557) | (7,724) | - | ירידה של 0.25% |
| 6,685 | 6,638 | - | עליה של 5% |
| (6,685) | (6,638) | - | ירידה של 5% |

| שנת 2025 | שנת 2024 | הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי לעניין חלק המסחר (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הן להדגמה בלבד): | | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) | אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach) | |
|--|--|---|------------|---|---|---|
| 338.5 | 338.5 | - | - | מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח) | | |
| - | - | - | - | טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח) | | |
| - | - | - | - | מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב | | |
| גוש 5642 חלקה 64 שכונת בוכמן גוש 5816 חלקות 65,79 שכונת בוכמן גוש 5815 חלקות 45,46 | גוש 5642 חלקה 64 שכונת בוכמן גוש 5816 חלקות 65,79 שכונת בוכמן גוש 5815 חלקות 45,46 | = | = | לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח | | |
| - | - | - | - | שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) | | |
| - | - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים | | |
| - | - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים | | |
| 338.5 (461) - שטח עיקרי למשרדים ומוסדות בריאות. בניכוי שטח השייד לעירייה ובתוספת שטחי שירות | 338.5 (461) - שטח עיקרי למשרדים ומוסדות בריאות. בניכוי שטח השייד לעירייה ובתוספת שטחי שירות | - | - | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) | | אם ההערכה בגישת היוון (Income Approach) |
| 100% | 100% | - | - | שיעור תפוסה בשנה + 1 (%) | | |
| 100% | 100% | - | - | שיעור תפוסה בשנה + 2 (%) | | |
| 100% | 100% | - | - | שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%) | | |
| 139.8 | 130.9 | - | - | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 | | |
| 139.8 | 130.9 | - | - | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 | | |
| 139.8 | 130.9 | - | - | דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) | | |
| 568 | 531.8 | - | - | תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) | | |
| - | - | - | - | הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח) | | |
| 7.25% | 7.25% | - | - | שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%) | | |
| - | - | - | - | זמן עד מימוש רעיוני | | |
| - | - | - | - | מכפיל/שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate) | | |
| - | - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים | | |
| שינוי בשווי באלפי ש"ח | שינוי בשווי באלפי ש"ח | ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה): | | | | |
| 391 | 367 | - | עליה של 5% | שיעור תפוסה | | |

| שנת 2025 | שנת 2024 | הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי לעניין חלק המשחר (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הן להדגמה בלבד): | |
|----------|----------|---|----------------|
| (391) | (367) | - | ירידה של 5% |
| 261 | 244 | - | עליה של 0.25% |
| (279) | (262) | - | ירידה של 0.25% |
| 391 | 367 | - | עליה של 5% |
| (391) | (367) | - | ירידה של 5% |

4.6.10. נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד

להלן פרטים בדבר נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד אשר החברה התקשרה בהסכם לרכישתו ומסווגים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 כמקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה, כדלקמן:

4.6.10.1 פרויקט רנט איט אלכסנדרוני, נתניה

(א) גילוי בדבר מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד

| פירוט ליום 31.12.2025 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|--------------------------|---|
| רנט איט אלכסנדרוני נתניה | שם הנכס |
| נתניה | מיקום הנכס |
| - | שטח הקרקע |
| 7,548 מגורים | שטחי הנכס המתכוננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים |
| בעלות | מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס) |
| 100% | חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס) |
| - | ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים) |
| - | תאריך רכישת הקרקע (אם נוגע לעניין) |
| 8.11.22 | תאריך התחלת עבודות הקמה |
| בעלות | פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכו') |
| - | זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות |
| בתהליך | מצב רישום זכויות משפטיות |

| פירוט ליום 31.12.2025 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד הנכס – 100% אחוזים |
|-----------------------|--|
| - | ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח) |
| לא רלבנטי | נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכו') |
| עלות | שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת) |
| מזמור לדוד | זהות קבלן מבצע |
| מפתח | שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר) |
| - | פרטים על מכירת הנכס |

ההערכות של החברה בנוגע לפרויקט "רנט איט אלכסנדרוני" בנתניה, לרבות לוחות הזמנים להשלמתו, תנאי המימון, השפעת תנאי השוק, שינויים רגולטוריים, מגמות בתחום הנדל"ן והביקוש למגורים, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו אינן בשליטתה של החברה, אינן וודאיות, ומתבססות על הנתונים הידועים לחברה נכון למועד פרסום דוח זה. גורמים חיצוניים, כגון שינויים כלכליים, המשך אי-הוודאות הגלובלית, עליית ריבית, שינויים במדד תשומות הבנייה, התפתחויות רגולטוריות בלתי צפויות והתמשכות הלחימה באזור, עשויים להשפיע באופן מהותי על הפרויקט, עלויותיו, רווחיותו ולוחות הזמנים שלו, ולגרום לכך שהתוצאות בפועל יהיו שונות מהותית מהערכות החברה נכון למועד זה.

פירוט נתונים עיקריים אודות הנכס (ב)

| שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד הנכס – 100% אחוזים |
|------------|------------|------------|---|
| 406 | 83,556 | 125,652 | עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח) |
| 83,150 | 42,096 | 47,127 | עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח) |
| 83,556 | 125,652 | 172,779 | סה"כ עלות מצטברת לסוף שנה (באלפי ש"ח) |
| - | - | - | שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) |
| 83,556 | 125,652 | 172,779 | ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח) |
| - | - | - | רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח) |
| - | - | - | במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח) |
| 31.12.2026 | 31.12.2026 | 31.12.2026 | מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה) |

| שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 | נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים |
|----------|----------|----------|--|
| 206,000 | 206,000 | 206,000 | עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווח בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח) |
| 126,000 | 84,000 | 42,000 | עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווח בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח) |
| 38% | 44.2% | 79.5% | שיעור השלמה תקציבי (%) |
| - | - | - | NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח) |

(ג) פירוט נתונים בדבר מימון מסוים לנכס: לפרטים נוספים אודות ההתקשרות של החברה למימון הנכס בנתניה, ראה דיווח מידי מיום 13 בינואר 2024 (אסמכתא: 2025-01-003874)

| מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים) | | |
|---|--|---|
| - | מוצג כהלוואות לזמן קצר: | יתרות בדוח על המצב הכספי 31.12.2024 (באלפי ש"ח) |
| - | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | |
| - | מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 31.12.2025 (באלפי ש"ח) |
| 85,011 | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | |
| - | | שווי הוגן |
| 86,460 | | ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) |
| | | ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) |
| | | תאריך נטילת הלוואה מקורי |
| | | גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח) |
| | | 26.12.24 |
| | | 84,000 |
| | על הלוואה הראשונה ע"ס 42 מיליון שהועמדה מתוך מסגרת האשראי חלה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.27% צמודה למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"). כל הלוואה שתועמד לאחר הלוואה הראשונה מתוך מסגרת האשראי תישא ריבית שנתית בשיעור שנתי של תשואת אג"ח ממשלתי (בתנאים שנקבעו בהסכם), בצירוף, ב-2.7% צמוד מדד. על הלוואה השנייה ע"ס 42 מיליון שהועמדה מתוך מסגרת האשראי חלה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.4% צמודה למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"). | שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) |
| | תוצאת חישוב ליום 31.12.2024 (%) | תוצאת חישוב ליום 31.12.2025 (%) |
| | בגין משיכה א': 4.34% | בגין משיכה א': 4.34% |
| | בגין משיכה ב': 4.47% | |
| | תשלומי ריבית רבעוניים וכן קרו הלוואות על חשבון מסגרת האשראי תיפרענה בתנאי גרייס באופן מלא, סופי ומוחלט עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2027 | |
| | שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלת סכום, בדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה במקרקעין, לרבות זכויות החברה מכוח: (א) הסכם המכר; (ב) הערבויות הבנקאיות אשר הופקו ו/או תופקנה לטובת החברה מאת המוכרת בקשר עם הסכם המכר; (ג) הסכמי השכירות, לרבות זכות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים ולרבות שעבוד זכויות החברה לקבלת כל החוזרי כספים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם המקרקעין. בנוסף, התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, בלתי מוגבלת בסכום, על זכויות החברה בנכס. | |
| | תניות מרכזיות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס וכו') | |

| מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100% אחוזים) | | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|--|
| תוצאת חישוב | תוצאת חישוב ליום 31.12.2025 (%) | תוצאת חישוב ליום 31.12.2024 (%) | |
| | ל.ר | ל.ר | ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות מידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח |
| | | | האם מסוג non-recourse (כן/לא) (לעניין זה non-recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה) |

המידע המפורט ביחס לפרויקטים המהותיים מאוד של החברה כאמור לעיל, מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה כולל, בין היתר, פרטים ביחס להכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו ומועדים שונים, וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים המבוססים על תכניות עבודה, הנחות לגבי נתונים מאקרו-כלכליים וגורמים חיצוניים אחרים, הנחות, תחזיות והערכות נוספות, אשר אינם בשליטת החברה ואין כל ודאות שיתממשו כגון, קבלת חזקה על המקרקעין, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות וכד'.

5. גורמי הצלחה בתחום הפעילות

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים אשר יתרמו להצלחתה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, הינם כדלקמן:

- 5.1 יכולת ליצור פורטפוליו נכסים בהיקף הנדרש, בשוק תחרותי, וכן לאתר קרקעות עליהן ניתן ליזום;
- 5.2 "חינוך שוק" - שוק ההשכרה המוסדי נמצא בחיתוליו ונדרשת הטמעה של המוצר בקרב קהל השוכרים הפוטנציאלי, לרבות יתרונותיו הפוטנציאליים עבור קהל השוכרים (ובהם ודאות בנוגע למשך, מחיר ותנאי השכירות וקיומה של "כתובת" ברורה לטיפול בבעיות במושכר);
- 5.3 יצירת מסה קריטית של יחידות דיור להשכרה אשר תבטיח יתרון לגודל בניהול הנכסים, תפעולם ומימונם;
- 5.4 זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמת השירותים הנלווים, כמו גם שמירה על איכות הנכסים על ציר הזמן;
- 5.5 התמודדות עם סביבה תחרותית;
- 5.6 איתנות פיננסית וזמינות מקורות מימון ויכולת מימון בתנאים אטרקטיביים;
- 5.7 מיקום הנכסים שנרכשו וירכשו בעתיד ופיזורם הגיאוגרפי;
- 5.8 איכות ואיתנות השוכרים;
- 5.9 התנהלות אפקטיבית מול שוכרים רבים – הפעלת אמצעי גבייה ופלטפורמת תפעול אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים;
- 5.10 הצלחת גיוסי הון וחוב בשוק ההון;
- 5.11 שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול של החברה.

6. חסמי כניסה ויציאה עיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הינם: נגישות למקורות מימון, הון וחוב ויכולת פיננסית; ידע, ניסיון ומוניטין חיובי; יכולת ניהולית של פעילות נדל"ן בהיקף גדול ובראייה ארוכת טווח; תנאי סף בהם נדרשת לעמוד קרן להשקעות במקרקעין על פי הוראות הפקודה על מנת ליהנות מהקלות המס לתאגיד כאמור שהינו קרן להשקעות במקרקעין.

חסמי יציאה

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים מתחום הפעילות הינו האפשרות למימוש נכסי הנדל"ן המניב למגורים. מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת וכן כפופה לתנאים ולמגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין או החלים מכח תב"ע או מכח תנאי מכרז בו מתקשרת החברה. כמו כן, יכול שבמבנה המימון של פעילות הקרן יידרשו אישורים שונים למכירה מהגופים המממנים את הפעילות. בנוסף, ביחס לדיור להשכרה המשווק על ידי גורמים ממשלתיים או עירוניים, תנאי המכרז כוללים בדרך כלל הוראה לפיה העברת הזכויות על ידי הגוף הזוכה כפופה לאישור עורך המכרז ולעתים לאישורם של גופים נוספים.

על פי הפקודה, בין היתר, כאשר מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (דירות מגורים) נרכשו בהתאם לחלופה (ד) המפורטת בסעיף 15.2.2 להלן, הכנסה של קרן להשקעות במקרקעין ממכירת מקרקעין אלה תוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי קרן להשקעות במקרקעין, תיחשב להכנסה חריגה אשר תחויב במס בשיעור של 70% (למעט קרן נאמנות פטורה אשר תחויב במס בשיעור של 60%), ללא זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי ולקיצוז.

בנוסף, במקרה שבו מקרקעין יימכרו בידי קרן להשקעות במקרקעין לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה (דירות למגורים), תשלם הקרן להשקעות במקרקעין מס רכישה מלא, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (חלף מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין). כמו כן, על מכירה כזו יחולו שיעורי המס השולי של היחידים המחזיקים בקרן, כאמור בסעיף 121 לפקודה (חברה תמוסה במס חברות לפי סעיף 126 לפקודה).

7. תחרות

שוק הנדל"ן המניב למגורים הינו שוק תחרותי, המתאפיין בריבוי מתחרים.

למיטב ידיעת החברה, בישראל קיימים גופים קטנים (או יחידים) רבים אשר עוסקים בהשקעה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, מרביתם פועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים ולא בפריסה ארצית. בשנים האחרונות נראית מגמה של כניסת גופים גדולים ואסטרטגיים הפועלים בתחום, כולם בפריסה ארצית.

במהלך השנים האחרונות, עם פרסומם של מספר מכרזים לפרויקטים בתחום המגורים להשכרה על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" נכנסו לתחום מספר גופים גדולים ומשמעותיים, המתמחים נכון להיום, בעיקר בייזום פרויקטים של מגורים להשכרה ובתחום הנדל"ן המניב האחר (מסחרי ומשרדים).

נכון למועד דוח זה פועלות בישראל ארבע קרנות ריט למגורים שמניותיהן נסחרות. נכון להיום הושלמה הקמתם של מספר פרויקטים במסגרת מכרזי "דירה להשכיר", וכן הושלמו מספר פרויקטים נוספים של מגורים להשכרה באמצעות רכישת מקבצי דיור.

בשלב זה, למרות זכייתן של מספר חברות גדולות במכרזי דירה להשכיר, עדיין לא ניתן להעריך האם הזוכים עד כה מעוניינים בהחזקת הנכסים והפעלתם או בהקמתם ומכירתם לאחר מכן לשחקנים המתמחים בתחום הנדל"ן המניב.

להערכת החברה, תחום המגורים להשכרה התאגידי מהווה פתרון בשוק ההשכרה, בראש ובראשונה ברמת הוודאות שהוא מספק לשוכר לגבי משך זמן השכירות ומחירה. ההבדל המשמעותי הוא במאפייני המשכיר שהינו תאגיד אשר השכרה מהווה את עיקר פעילותו והכנסתו, ועל כן תהליך ההשכרה ותפעול הנכס מתנהל באופן מוסדר וממוסד יותר מהנהוג בשוק הפרטי.

מעבר לכך, התחרות בתחום הנדל"ן המניב למגורים נסובה סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

- 7.1. מיקומן הגיאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים;
- 7.2. גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;
- 7.3. איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים על ידי החברה;
- 7.4. המוניטין של המשכיר;

7.5. כניסתן לשוק של חברות בתחום פעילות זה וכן הגידול במספר הגופים הקטנים (או יחידים) המשקיעים בתחום הנדל"ן המניב למגורים. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לחזות כיצד תשפיע כניסתן של קרנות להשקעות במקרקעין נוספות בתחום פעילותה על התחרות בתחום הפעילות של החברה;

7.6. מהות הזכויות הקנייניות המוקנות לזוכה במכרזים בתחום הנדל"ן המניב למגורים - חכירה לטווח ארוך, בסופה מוחזרת הקרקע כולל הבנוי עליה למציע או זכות לבעלות מלאה או חכירה מהוונת בקרקע ובבנוי עליה לאחר תום תקופת ההשכרה.

בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של קרנות להשקעה במקרקעין וכן בגידול מספר הגופים המשקיעים בתחום הנדל"ן למגורים. שוק הנדל"ן המניב למגורים הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר, וכל בעל נדל"ן מניב למגורים מהווה מתחרה פוטנציאלי. לפיכך, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אין גוף אחד שניתן להגדירו כבעל נתח שוק מהותי בענף הדיור להשכרה וכל אחד מהגופים הפעילים בשוק זה, מתזיק בשיעור זניח של נתח השוק.

יצוין, כי להערכת החברה, חלק החברה בשוק הנדל"ן המניב זניח, כמו גם חלקן של יתר קרנות הריט שפועלות בישראל. החברה מתמודדת עם התחרות בתחום, בין היתר, באמצעים הבאים: ניצול הייחודיות שלה כקרן להשקעות במקרקעין אשר משקיעה בנדל"ן מניב למגורים ומהווה אלטרנטיבה להשקעה ישירה בדירות למגורים; וכן יצירת מסה קריטית של נכסים להשכרה בתחום וזאת על מנת לייצר יתרון לגודל ביחס לניהול הפעילות, תחזוקת הנכסים ומחיר הכסף למימון הפעילות.

8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם ותחליפים להשקעה בחברה

8.1. השקעה ישירה בנכסי נדל"ן מניב למגורים - בהשקעה מסוג זה יכול המחזיק ליהנות מהקלות במיסוי על הכנסותיו לפי אחת החלופות הקבועות בחוק, אך מנגד יימנעו מהמשקיע הטבות המס הגלומות בהשקעה בקרן להשקעות במקרקעין, האפשרות לפזר את סיכוניו דרך השקעה בפורטפוליו רחב של נכסים, וכן עשויה להידרש השקעת תשומות ניהוליות על ידי המשקיע בניהול ישיר של הנכסים. בנוסף, בניגוד להשקעה ישירה בנכסי נדל"ן, השקעה בקרן להשקעות במקרקעין הינה השקעה סחירה, אשר היקף ההחזקה בה נתון לשיקול דעת המשקיע, אשר יכול לממש אותה באופן מלא או חלקי בהתאם לתנאי השוק. קרן להשקעות במקרקעין אף עשויה למנף את השקעתה בשיעורים גבוהים יותר מאשר משקיע פרטי.

8.2. השקעה בגופים פרטיים אשר עוסקים בנדל"ן מניב למגורים - בהשקעה מסוג זה עשוי המשקיע להיות מושפע מהשפעות דומות להשקעה ישירה בנכסי נדל"ן למגורים, אולם יתכן ויוכל להגדיל במידה מסוימת את פיזור השקעתו על פני מספר דירות, ומנגד יימנעו ממנו יתרון הסחירות של השקעתו והיכולת לממשה במלואה או בחלקים בכל עת שיחפוץ.

8.3. השקעה במניות של חברות המתמחות בייזום מגורים - בהשקעה מסוג זה מקבל המשקיע חשיפה לתחום המגורים בישראל דרך השקעה בחברות המתמחות בתחום לאורך מספר שנים לא מבוטל. יחד עם זאת, חשיפה זו הינה בעיקר למרכיב הייזום והיא מאופיינת באסטרטגיה קצרת טווח של מכירת הדירה לרוכש קצה, כך שהמשקיע אינו משיג חשיפה בעלת אופי ארוך טווח של נדל"ן מניב בתחום המגורים.

9. רכוש קבוע

נכון למועד זה לחברה רכוש קבוע בסך של 135 אלפי ש"ח.

משרדה הרשום של החברה הינו בגבעת הלבונה מ"ר 30, מודיעין מכבים רעות.

10. הון אנושי

החברה מעסיקה ישירות עובדת אחת באמצעות הסכם עבודה אישי, מנהלת חשבונות. ההסכם האישי כולל, בין היתר, זכאות לחופשה, דמי הבראה, ימי מחלה ויתר התנאים הסוציאליים על פי דין.

בנוסף, התקשרה החברה עם מנהל נכסים בהסכם נותן שירותים. ההסכמים האמורים כוללים התחייבות לשמירה על סודיות ואי תחרות. הסכמי ההעסקה האמורים הינם, על פי רוב, לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההתקשרות בהודעה מוקדמת מראש על פי דין, למעט במקרים חריגים המאפשרים הפסקה מיידית כמקובל בהסכמים אלו.

בנוסף, מכוח הסכם הניהול מועמדים לחברה שירותי ניהול באמצעות עובדי חברת הניהול ונותני השירותים המפורטים להלן:

10.1. **מנכ"ל החברה** - מר שרון תוסייה כהן, מכהן כמנכ"ל חברת הניהול וכמנכ"ל החברה ודירקטור בה. לפרטים בדבר תנאי הסכם העבודה בין חברת הניהול לבין מנכ"ל החברה, ראו תקנה 21 בפרק ד' להלן.

לחברה תלות מסוימת במר שרון תוסייה כהן המהווה איש מפתח בחברה ומסייע לפיתוח עסקי החברה.

10.2. **סמנכ"ל כספים** – החל מחודש ינואר 2025 מכהן מר עמרי טל כסמנכ"ל כספים בחברת הניהול וכסמנכ"ל כספים בחברה. לפרטים בדבר תנאי העסקתו בחברה, ר' תקנה 21 בפרק ד' להלן. עד ליום 15 בינואר 2025 כיהן מר יוחאי אבטן כסמנכ"ל בחברת הניהול וכסמנכ"ל כספים בחברה לפרטים אודות תנאי העסקתו בחברת הניהול ובחברה, ראו תקנה 21 בפרק ד' להלן.

10.3. **יו"ר דירקטוריון** - מר אהרן פוגל מעניק לחברה ולחברת הניהול שירותי יו"ר דירקטוריון. לפרטים בדבר הסכם למתן שירותי יו"ר בין חברת הניהול לבין מר פוגל, ראו תקנה 21 בפרק ד' להלן.

לפרטים נוספים ראו את הסכם הניהול שמצורף כנספח 8א' לפרק 8 לתשקיף החברה וכן ראו תקנה 22 בפרק ד' להלן. לפרטים אודות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ר' סעיף 4.2(ד) בפרק ד' להלן וכן ראו דיווח מיידי מיום 29 ביולי 2025 (אסמכתא מס': 056457-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

11. הון חוזר

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר לתקופה של 12 חודשים (במיליוני ש"ח):

| סך הכול | התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים) | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים | |
|---------|-------------------------------------|----------------------------|---|
| 37.4 | - | 37.4 | נכסים שוטפים |
| 9.1 | - | 9.1 | התחייבויות שוטפות |
| 28.1 | - | 28.1 | עודף הנכסים השוטפים על התחייבויות השוטפות |

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה באמצעות מקורות עצמיים, אגרות חוב שגייסה, באמצעות מסגרות אשראי שהיא מקבלת מתאגידים בנקאיים או גופים מוסדיים, ובאמצעות גיוסי הון.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 8 בחלק ב' לפרק ב' להלן.

ביום 7 בדצמבר 2022 התקשרה החברה בהסכם גוף מוסדי להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון פירעון הלוואת הגישור שניתן ע"י תאגיד בנקאי ולצורך מימון יתרת התמורה לרכישת הנכס בקריית גת, בסכום של 126 מיליון ש"ח. החברה ניצלה את מלוא המסגרת, סך של 126,000 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים אודותיו, ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.

בהתאם למסגרות האשראי שהחברה מקבלת מתאגידים בנקאיים למועד הדוח, יצוין כי שינויים מאקרו כלכליים בשוק שיביאו לעלייה בריבית בשיעור של 1%, צפויים לייקר את עלויות המימון של החברה בסך של כ-1,260 אלפי ש"ח. לפרטים אודות השפעות הסביבה המאקרו כלכלית ראו סעיף 3.2 לעיל.

ביום 26 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי בסכום של 84 מיליון ש"ח לצורך מימון יתרת התמורה לרכישת הנכס בנתניה.

ביום 26 בדצמבר 2024, העמיד התאגיד הבנקאי לחברה הלוואה בסך של כ-42 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצתה לה. ביום 30 בדצמבר 2025 העמיד התאגיד הבנקאי לחברה הלוואה נוספת בסך של כ-42 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצתה לה, ובכך נוצלה מלוא מסגרת האשראי שניתנה על ידי התאגיד הבנקאי.

בהתאם למסגרות האשראי שהחברה מקבלת מתאגידים בנקאיים למועד הדוח, יצוין כי שינויים מאקרו כלכליים בשוק שיביאו לעלייה בריבית בשיעור של 1%, צפויים לייקר את עלויות המימון של החברה בסך של כ-840 אלפי ש"ח. לפרטים אודות השפעות הסביבה המאקרו כלכלית ראו סעיף 3.2 לעיל.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

13. מגבלות ופיקוח עיקריים על פעילות החברה

במסגרת פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, החברה כפופה להוראות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות. בין היתר, החברה כפופה לחוקים ותקנות בתחום דיני המקרקעין, ובכלל אלו חוקים ותקנות שעניינים תכנון ובניה, פיקוח מוניציפאלי, מכר דירות, שכירות ושאלה, וכיוצא באלו וכן החלטות שונות של גופים סטטוטוריים, בין היתר, רמ"י, משרד הבינוי והשיכון וכיו"ב. בנוסף, כקרן להשקעות במקרקעין כפופה החברה להוראות ומגבלות הקבועות בפקודה.

להלן יובא תיאור תמציתי של עיקר ההוראות שהחברה, לאור פעילותה, כפופה להן:

13.1. עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין

13.1.1. להלן יוצגו בקווים כלליים הוראות הפקודה ביחס לסיווגה של קרן השקעות כקרן

השקעות במקרקעין. הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

(1) החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;

- (2) מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך התקופה הקבועה בפקודה.
- (3) ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט נכסים ו/או פעילות כאמור שהותרו במסגרת סעיף 3א64(א)(5);
- (4) לא הועברו לחברה נכסי מקרקעין על פי הוראות החלק השני, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין, לפיהן ניתן, בתנאים מסוימים, לערוך שינויי מבנה בחברות ו/או להעביר נכסי מקרקעין לחברה בפטור ממס שבח וממס מכירה; קרי, בהתאם לתנאי זה לא היה ניתן להעביר לחברה נכסי מקרקעין בפטור ממס תוך ניצול ההוראות שעניינן שינויי מבנה בפקודה או בחוק מיסוי מקרקעין.
- (5) ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר, התקיימו כל אלה:

(א) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסיה.

(ב) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, לא פחת מ-75% משווי כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה;

(6) ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר של ניירות הערך של החברה, התקיימו, בנוסף לתנאים האמורים בס"ק (5) לעיל, התנאים הבאים:

(א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ונכסי הנפקה ותמורה²¹, לא פחת מ-75% משווי כלל נכסיה וכן מסכום של 200 מיליון ש"ח.

(ב) החברה מחויבת שלא ליטול הלוואות (לרבות בדרך של אגרות חוב או שטרי הון), בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם "מקרקעין מניבים" שאינם "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" (דירות למגורים המיועדות להשכרה), בתוספת 80% משווי נכסיה שהם "מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" (דירות למגורים המיועדות להשכרה) או "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" (מקרקעין המיועדים להיות מקרקעין מניבי הכנסה מדיור להשכרה), ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

21 "נכסי הנפקה ותמורה" מלווה מדינה, פיקדון או מזומנים שמקורם בכספים כמפורט בפסקאות (א) עד (ג) להלן, המוחזקים במשך תקופה שאינה עולה על התקופה כמפורט באותן פסקאות: (א) כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה; (ב) כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנה מיום ההנפקה; (ג) תמורה ממכירת מקרקעין - במשך שנה מיום המכירה. יצוין, כי בהתאם לתיקון 222 לפקודה ניתנה אפשרות לקרן להשקעות במקרקעין להחזיק גם באיגוד מקרקעין בכפוף להוראות שנקבעו.

המונח "שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה, ובלבד שבחירתה לגבי כל שנת מס כאמור תחול על כל נכסיה: (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם למועד הבדיקה; (2) השווי אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום.

בקביעת שווי הנכסים בקרן, לא יכללו הוצאות ההשבחה שהוציאה הקרן בשל אותו חלק מהמקרקעין המניבים שאינו בנוי וניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם (חלק המקרקעין הלא מנוצל), זאת כל עוד החלק האמור אינו מניב הכנסה.

המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, בין בישראל ובין בחו"ל (למעט זכות באיגוד במקרקעין) שמהשכרתם או מפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיף 2(1) או 2(6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, ולמעט אלה: (1) מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול של אותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה; (2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן.

מתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן: "המועד השני"), לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה;

ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה, ומתום 3 שנים לאחר המועד השני ואילך (ומתום 8 שנים ואילך ממועד ההנפקה), לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה; לענין זה: (1) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לענין השקעות מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88, כבעלי המניות בקרן; (ב) אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד; (ג) "החזקה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

(א) לא התקיים האמור בס"ק (7) סיפא - לא יקנו מניותיו של בעל מניות המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה בקרן להשקעות במקרקעין מתום המועד השני או מ-20% מאמצעי השליטה בה מתום שלוש שנים לאחר המועד השני זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידי, עד להתקיימות האמור בס"ק (7) סיפא;

(ב) לא התקיים האמור בס"ק (7) רישא - גם לאחר שהמניות הפכו לרדומות כאמור בס"ק (א), לא יקנו מניותיו של בעל מניות מהותי

בקרן להשקעות במקרקעין זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בס"ק (7) רישא ;

(ג) היו בקרן כמה בעלי מניות מהותיים כאמור בס"ק (ב), יחול האמור באותה פסקה באופן יחסי לחלקם במניות הקרן ;

(ד) על אף האמור בס"ק (ג), שיעור החזקותיו של בעל מניות מהותי לא יפחת מ-9.99% ממניות הקרן שאינן רדומות כתוצאה מכך שחלק ממניותיו הפכו לרדומות על פי סעיף זה.

(7) כקרן להשקעות במקרקעין, החברה מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק מדי שנה את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד ובשיעור אשר נקבע לכך בסעיף 9א64 לפקודה.

(8) לדוח השנתי אשר תגיש החברה לרשות המיסים²² יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים הקבועים בפקודה, לגבי כל אחת משנות המס החלה ממועד התאגדותה.

13.1.2. אם חדל להתקיים תנאי מן התנאים האמורים תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין. יחד עם זאת, אם לא התקיים תנאי מהתנאים האמורים בסעיף 13.1.1(6) לעיל, יראוהו כאילו התקיים במועד אם חזר להתקיים בתוך שלושה חודשים לאחר מועד זה והמשיך להתקיים ברציפות במשך שנה לפחות. לא חזר והמשיך להתקיים כאמור, תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין במועד המפורט בסעיף 13.1.1(6) לעיל, שבו לא התקיים לראשונה התנאי האמור.

במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין – קרי החברה תשלם מס הכנסה ומיסוי מקרקעין לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה.

בהתאם להוראות הפקודה, היה וחדלה החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין, יחולו הוראות הקלות מיסוי מסוימות כאמור בסעיף 3.16 להלן על הכנסה שהופקה או צמחה בידי החברה עד ליום שבו חדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין (להלן: "יום הסיום"), ועל הכנסה החייבת שהועברה לבעלי המניות של החברה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה הופקה או נצמחה. הקלות המיסוי הנזכרות, לא יחולו על הכנסה שהופקה או צמחה בידי החברה לאחר יום הסיום. לשר האוצר הוענקה סמכות לקביעת תקנות בכל הנוגע לתיאומים אחרים הנדרשים לעניין חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין. למועד דוח זה, תקנות כאלו טרם הותקנו. אם הוחל בפירוקה של החברה היא תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין ויחולו ההסדרים הנזכרים בסעיף 13.1.2 זה לעיל.

22 בהתאם לסעיף 132 לפקודה, מועד הגשת הדוח השנתי הוא עד ליום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה הנסקרת בדוח. אולם נישום המנהל ספרים לפי שיטת החשבונאות הכפולה, מועד הגשת הדוח השנתי הוא עד ליום 31 במאי בשנה שלאחר השנה הנסקרת בדוח.

13.2. חוק לעידוד השקעות הון - פרק דירות להשכרה

פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון מעניק הטבות מס לבניינים להשכרה שקיבלו אישור של "בניין מאושר". בהתאם להוראות הפקודה, לא יחולו הטבות פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון על קרן להשקעות במקרקעין, ולפיכך החברה לא תהא זכאית להטבות אלו.

13.3. חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר (דירות)")

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות להוראות חוק המכר (דירות). חוק המכר (דירות) מפרט את זכויותיו של רוכש דירה ברכישת דירה מקבלן. בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), בין היתר בעניין הצמדת מחיר דירה למדד ואיחור במסירת הדירה. התיקון קובע הגבלה על האפשרות של מוכר להצמיד את מחיר הדירה למדד, ומסדיר את גובה הפיצוי שהמוכר ישלם לקונה. בהתאם לתיקון, בחוזה המכר ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבניה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום של 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמד למדד. כמו כן, התיקון שינה את משך זמן האיחור במסירת הדירה בגינו זכאי הרוכש לפיצוי מהמוכר מתקופת זמן העולה על חודשיים לתקופה עולה על חודש ימים.²³

כחלק ממטרותיו של חוק המכר (דירות), החוק נועד להבטיח את כספי הקונה אשר הועברו לקבלן בהתאם להסכם המכר בו התקשרו הצדדים, וזאת עוד בטרם מסירת החזקה בדירה. בהתאם לחוק המכר (דירות), הקבלן לא יהיה רשאי לקבל מהרוכש סכום העולם על 7% ממחיר הדירה אלא אם הקבלן דאג להבטיח את כספי הרוכש באחת מחמש הדרכים המנויים בחוק: (1) ערבות בנקאית; (2) רכישת פוליסת ביטוח לפרויקט; (3) שעבוד הדירה או חלק יחסי במקרקעין, במשכנתא מדרגה ראשונה, לטובת הרוכש; (4) רישום הערת אזהרה; ו- (5) העברת בעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהמקרקעין לטובת הרוכש.

13.4. חוק התכנון והבניה והתקנות שהוצאו מכוחו

החוק העיקרי להסדרת פעולת של מוסדות התכנון והבניה בישראל ברמה ארצית וברמה האזורית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תוכניות המתאר, סדרי רישוי שונים וכיו"ב. הליכי הייזום, התכנון וההקמה של פרויקטים כפופים להוראות חוק התכנון והבניה המסדיר, בין היתר, את האישורים וההיתרים הנדרשים במסגרת הליכים אלו וזאת בהתאם למצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין.

13.5. חוק מיסוי מקרקעין

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין מחויבות על פי רוב במיסים בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין ולפיכך, החברה כפופה להוראות בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה ומס שבת, להשלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על 25 שנים וכן, במקרה בו החברה רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המשולמת ברכישת הנכס, והכל בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין והוראות הפקודה החלות על קרן להשקעות במקרקעין.

13.6. חוק השכירות והשאלה

לאור העובדה כי נכסיה המניבים של החברה יושכרו ו/או מושכרים לצדדים שלישיים, החברה כפופה להוראות חוק השכירות והשאלה. הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת

ראה אתר משרד הבינוי והשיכון: <https://www.gov.il/he/Departments/legalInfo/9th-amendment>

היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות והשאילה כולל בתוכו חובות המוטלות הן על המשכיר והן על השוכר, לרבות הוראות בדבר חובת תיקון המושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות וכן הוראות כלליות בדבר תקופת השכירות, העברת השכירות והעברת המושכר. בחודש יולי 2017 תוקן חוק השכירות והשאילה. במסגרת התיקון נוסף לפרק העוסק בשכירות (פרק א'), חלק נוסף שעניינו חוזה שכירות למגורים (סימן ו'). עיקרי התיקון כוללים, בין היתר, הוראות באשר לפרטים שיש לכלול בחוזה השכירות; הוראות והגדרות לשאלה מהי דירה שאינה ראויה למגורים; הוראות בדבר חובת המשכיר למסור לשוכר הוראות תחזוקה ושימוש באשר לדירה המושכרת; הוראות בדבר פירוט התשלומים שאותם יישא השוכר ומהם התשלומים שהשוכר איננו יישא במסגרת חוזה השכירות; הוראות באשר לתנאים בהם רשאי המשכיר לממש ערובה שניתנה לו על ידי השוכר והוראות בדבר איסור התניה בחוזה השכירות, וביניהם איסור התניה אלא לטובת השוכר.

13.7. רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י")

רמ"י מנהלת מטעם המדינה את הקרקעות שבבעלות מדינת ישראל, הקרן הקיימת לישראל ורשות הפיתוח, כ-93% מהמקרקעין בישראל. על כן, מכירת מקרקעין המוחכרים בחכירה לדורות, בהסכמי חכירה עם רמ"י, עשויה להיות כפופה לתשלומים שונים, כגון: תשלום דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ו/או דמי היוון וכיו"ב.

13.8. הוראות רשויות מקומיות וחוקי עזר עירוניים

מעצם היותה של החברה בעלת יחידות דיור להשכרה, החברה כפופה להוראות רשויות מקומיות ולחוקי עזר עירוניים, לרבות נשיאה בתשלומי היטלים (ככל שיוטלו) על ידי הרשות המקומית, תשלומי ארנונה בתקופות בהן יחידות הדיור אינן מושכרות וכיו"ב. בין היתר, נדרשת החברה לפעול, בכל הקשור בפרויקטים למגורים וביחידות הדיור, גם בהתאם להוראותיהן של הרשויות המקומיות.

14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה מבצעת הערכה מתמשכת של הסיכונים הסביבתיים הנובעים מפעילותה כקרן להשקעות במקרקעין, ופועלת לניהולם באופן אחראי ושקוף. במסגרת זו, החברה מזהה סיכונים סביבתיים רלוונטיים, ובהם שינויים ברגולציה סביבתית העלולים להשפיע על עלויות תפעול והשבחת נכסים, סיכונים פיזיים כגון השפעת שינויי אקלים על יציבות המבנים והתשתיות, סיכונים מימון והשקעות הנובעים מהקשחת דרישות ESG (סביבה, חברה וממשל תאגידי) מצד גופים פיננסיים, ושינויים בהעדפות שוכרים לנכסים העומדים בתקני בנייה ירוקה. לנוכח זאת, החברה פועלת להתאמת נכסיה לדרישות סביבתיות מתקדמות, לרבות שיפור היעילות האנרגטית בנכסים קיימים, שילוב עקרונות בנייה ירוקה, התקנת מערכות חיסכון באנרגיה ובמים ושימוש בחומרי בנייה ברי-קיימא. הנהלת החברה והדירקטוריון עוקבים אחר ההתפתחויות הרגולטוריות ומעדכנים את מדיניות ניהול הסיכונים בהתאם, תוך גיבוש תוכניות עבודה ליישום סטנדרטים מחמירים של אחריות סביבתית. מתוך הכרה בכך שסיכונים סביבתיים מהווים גורם משמעותי בניהול נדל"ן מניב, החברה ממשיכה לפעול לשיפור עמידתה בסטנדרטים סביבתיים, לשלב עקרונות של אחריות אקלימית בפעילותה ולדווח על מדיניותה והתקדמותה בתחום זה בהתאם לציפיות הרגולטוריות המתפתחות.

קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה חדשה בע"מ, תושבת ישראל לצרכי מס הזכאית להטבות מס ולהסדרים מיוחדים במסגרת הפקודה. ביום 7 ביוני 2016, נכנס לתוקפו תיקון 222 לפקודה, אשר במסגרתו הוכנסו בין היתר הסדרי מס ספציפיים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה (להלן בסעיף זה: "**קרן לדיור להשכרה**"), כפי שיפורט להלן.

קרן להשקעות במקרקעין הינה, באופן עקרוני, גוף שקוף לצורכי מס. כלומר, לצורך חישוב המס ושיעור המס, תיחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין כהכנסתם החייבת של בעלי המניות. הווה אומר, כי בניגוד לעקרון המיסוי הדו-שלבי (מיסוי ברמת החברה ובמקרה דן, הקרן להשקעות במקרקעין, בשלב ראשון ומיסוי המשקיע בעת משיכת הרווחים כדיבידנד בשלב השני) המתקיים בעת החזקת מניותיה של חברת נדל"ן, בקרן להשקעות במקרקעין יש, ככלל, מיסוי חד שלבי בלבד - ברמת בעל המניות בלבד. קרי, ההכנסות מיוחסות באופן ישיר לבעלי המניות ושומרות על סיווגן. חשוב לציין כי הפסדים שנצברו בקרן להשקעות במקרקעין יועברו לשנים הבאות לקיזוז ברמת הקרן בהתאם לקבוע בפקודה ולא יועברו לבעלי המניות.

15.1. סיווגה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין

בהתאם להוראות הפקודה, על חברה לעמוד בשורת תנאים על מנת להיחשב כקרן להשקעות במקרקעין. לפירוט בדבר הקריטריונים לסיווג כאמור, ולנסיבות בהן תחדל חברה להיחשב כקרן להשקעות במקרקעין ראו סעיף 15.2 להלן.

15.2. קרן לדיור להשכרה

15.2.1. מטרת התיקון לפקודה

בתיקון הוחלט לקבוע הסדרי מס מטיבים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לדיור להשכרה, כהגדרת המונח להלן. מטרת התיקון הייתה לעודד קרנות להשקעה במקרקעין לרכוש מקרקעין לדיור להשכרה ארוכת טווח ובכך להגדיל את היצע הדירות להשכרה, לפתח ולשכלל שוק זה.

15.2.2. מקרקעין לצורכי דיור להשכרה

מקרקעין שבתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים, ובלבד שהפכו למקרקעין מניבים לא יאוחר מתום 5 שנים מיום רכישתם (7 שנים באזור הנגב והגליל²⁴) מתקיים לגביהם לפחות אחד מהבאים (תנאים חלופיים) בכפוף לכך שנרכשו תוך שבע שנים מיום תחילתו של תיקון 222 לפקודה - דהיינו עד ליום 6 ביוני 2024 (להלן: "**התקופה הקובעת**") (להלן: "**מקרקעין לצורכי דיור להשכרה**"):

(א) המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה, ובו לפחות מחצית מיחידות הדיור שייבנו ישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות (להלן: "**מתחם צמוד מכרז**"). במסגרת חלופה זו, יראו רק את יחידות הדיור שישמשו להשכרה למגורים בלבד, ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן, כמקרקעין לצרכי דיור להשכרה;

- (ב) חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים, אשר אושרה שמיום 7 ביוני, 2016 עד יום 31 בדצמבר, 2033 (להלן: "מתחם צמוד תב"ע");
- (ג) המקרקעין שוקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה במסגרת הסכם שנחתם נחתם עם החברה האמורה לרכישת המקרקעין (להלן: "מתחם צמוד הסכם");
- (ד) נרכשו על ידי קרן לדיור להשכרה 20 יחידות למגורים לפחות, במתחם רצוף, או שנבנו לפחות 20 יחידות כאמור עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה – עד תום שבע שנים, והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי היחידות ישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמורה אישור בכל תום שנת מס כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור בשנת המס שחלפה (להלן: "מתחם צמוד פיקוח");
- (ה) נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין;
- (ו) נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה.

15.2.3. מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה

"מקרקעין מניבים" הינם, ככלל (למעט חריגים מסוימים הקבועים בפקודה), מקרקעין שמהשכרתם ומפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן להשקעות במקרקעין הכנסה מעסק, או הכנסה משכירות (למעט הפסקה ארעית בהפקת הכנסה כאמור), ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל לפחות 70% מהשטח שניתן לבנייה על פי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין (למעט מקרקעין מסוימים).

"מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה" הנם מקרקעין מניבים שנרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין באחד מארבעת המתחמים דלעיל, במהלך התקופה הקובעת, המושכרים על ידי הקרן למגורים בלבד.

15.3. מס רכישה מופחת על מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או על מקרקעין מניבים לצורכי דיור

להשכרה

15.3.1. שיעור מס הרכישה המלא החל על קרן להשקעות במקרקעין ברכישת "בניין" ו/או "דירת מגורים" (כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין), אשר אינם מהווים מלאי עסקי בידי קרן כאמור לצרכי מס הכנסה, הינו עד 10% בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין. יחד עם זאת, קרן להשקעות במקרקעין שרכשה בתקופה הקובעת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין.

15.3.2. הטבת מס הרכישה מותנית בעמידה בכל התנאים שנקבעו בפקודה. בהתקיים אחד מהתנאים הבאים, תאלץ הקרן לשלם את הפרש מס הרכישה בין השיעור המוטב כאמור בסעיף הקודם לעיל, לבין שיעור מס מלא בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, כאמור בסעיף 15.3.1 לעיל בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין:

(א) מניותיה של החברה לא נרשמו למסחר בתוך 24 חודשים או 48 חודשים;

(ב) המקרקעין לצורכי דיור להשכרה לא הפכו למקרקעין מניבים לצורך דיור להשכרה בתוך חמש שנים מיום רכישתם בידי הקרן (7 שנים באזור הנגב או הגליל);

(ג) המקרקעין לצורכי דיור להשכרה נמכרו בידי הקרן, ככלל, לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, למעט ביחס למקרקעין הנבנים במתחם צמוד פיקוח, אשר לגביהם תקופת האחזקה הנדרשת הינה עשרים (20) שנים.

15.4. העברת מקרקעין לקרן דיור להשכרה לאחר הרישום למסחר

15.4.1. העברת מקרקעין לקרן לדיור להשכרה בתמורה להקצאת מניות בקרן במהלך התקופה הקובעת לא תחויב במס שבח אצל המעביר בעת ההעברה ובשל החלק בגינו הוקצו המניות, בהתקיים מספר תנאים:

(א) המקרקעין הינם בגדר "מקרקעין מוטבים" - מקרקעין מניבים או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

(ב) היחס בין שוויין של המניות המוקצות לשוויין של כלל הזכויות בקרן מיד לאחר ההקצאה הוא כיחס שבין שווי השוק של המקרקעין שהוקצו בגינם מניות לשווי השוק של החברה מיד לאחר החברה;

(ג) הועברו כל הזכויות במקרקעין;

(ד) ההעברה נעשתה בתמורה להקצאת מניות בקרן (או בתמורה מעורבת);

(ה) המעביר לא הפך לבעל מניות מהותי בקרן (בעל מניות המחזיק ב-10% מאמצעי השליטה בחברה) מיד לאחר העברה;

(ו) ההעברה לקרן נעשתה לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה;

(ז) המניות המוקצות יופקדו בידי נאמן לצורך הבטחת תשלום המס.

- 15.4.2. ההקלה במס שבח מהווה דחיית מס למעביר לתקופה בת 60 חודשים מהעברת המקרקעין ("**תקופת הדחייה**") או עד למועד מכירת המניות המוקצות, לפי המוקדם מביניהם.
- 15.4.3. לעניין מכירת המניות המוקצות, יראו את המניות המוקצות כנמכרות ביום המכירה (המוקדם מבין היום שבו נמכרו המניות המוקצות ומועד תום תקופת הדחייה), התמורה תחושב כלהלן:
- (א) נמכרו המניות המוקצות, כולן או חלקן, לפני מועד תום תקופת הדחייה, תהיה התמורה - תמורת המכירה;
- (ב) לא נמכרו המניות המוקצות, כולן או חלקן, עד מועד תום תקופת הדחייה, תהיה התמורה שווי המניות הממוצע ב-30 ימי המסחר הקודמים למועד תום תקופת הדחייה.
- 15.4.4. המחיר המקורי של המניות המוקצות הוא יתרת שווי הרכישה של המקרקעין בידי המעביר לפי חוק מיסוי מקרקעין, באופן יחסי למקרקעין שהוקצו בשלהם המניות.
- 15.4.5. יום הרכישה של המניות המוקצות הוא יום הרכישה של הזכות במקרקעין בידי המעביר לפי חוק מיסוי מקרקעין.
- 15.4.6. יתרת המחיר המקורי המתואם של המניות המוקצות יחושב בהתאם ליתרת שווי רכישה מתואמת כהגדרתה בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שהיה אילו היה המעביר ממשיך ומחזיק במקרקעין.
- 15.4.7. שוויים של המקרקעין בידי קרן להשקעות במקרקעין יהיה שוויים מיד לאחר העברתם לקרן ויום הרכישה יהיה יום ההעברה לקרן.
- 15.4.8. העברת מקרקעין מניבים לקרן השקעות במקרקעין תחויב במס רכישה בשיעור מלא, כמפורט בסעיף 15.3.1 לעיל. העברת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה תחויב במס רכישה מופחת בשיעור 0.5%.
- 15.5. שיעור המס החל בחלוקת ההכנסה לבעלי המניות**
- 15.5.1. הרעיון שבבסיס מיסוי קרן הנדל"ן הינו היותה של הקרן גוף שקוף לצורכי מס (ביחס להכנסה החייבת של הקרן שחולקה במועדים ובתנאים שונים לבעלי המניות). דהיינו, לצורך מיסוי, רואים את המשקיע (בעל המניות) כאילו הוא מחזיק במישרין בנכסי הקרן (במקום מיסוי דו-שלבי). יצוין, כי שיעורי המס המנויים להלן ביחס להכנסות המיוחסות לבעלי מניות שהנם יחידים, אינם כוללים מס יסף בשיעור 3%, אשר חל על חלק הכנסתו החייבת של היחיד בשנת המס, העולה על 698,280 ש"ח (נכון לשנת 2025) (להלן: "**מס יסף**"). לעניין זה "הכנסה חייבת" כוללת את כל סוגי ההכנסות החייבות במס בישראל, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין, וכן למעט שבח הנובע ממכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים אשר: (1) שווי מכירתה אינו עולה, נכון למועד הדוח, על 5,008,000 ש"ח (בשנים 2025-2027), או; (2) פטורה ממס על פי כל דין.
- 15.5.2. יודגש, השקיפות כאמור תחול לגבי הכנסות שחולקו בפועל לבעלי המניות ובהתאם לתנאים שפורטו בסעיף 15.3 לעיל ("**הכנסה חייבת של בעלי המניות**"). כך, שלגבי

הכנסות חייבות שוטפות, שניתן לפי הפקודה שלא לחלקן עד המועד הקובע בכל שנת מס (30 באפריל של השנה העוקבת), וחלוקה כאמור אכן לא בוצעה עד לאותו מועד, אלו יחויבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנד לכשיחולקו לבעל המניות. עוד יודגש, כי הכנסות חריגות של קרן להשקעות במקרקעין שאינן מהוות "הכנסה חייבת של בעלי המניות", יחויבו במס ברמת החברה בשיעור 60%.

15.5.3. בהתאם לאמור לעיל, ביחס להכנסות מהשכרה וממכירת מקרקעין מניבים לצורכי דיור

להשכרה, שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה ובכפוף לכך שההכנסה הנדונה חולקה לבעלי מניות החברה בהתאם לתנאי החלוקה שבפקודה, כאמור בסעיף 15.3. לעיל, יחולו שיעורי המס הבאים על בעלי מניותיה של הקרן (המס ינוכה במקור):

15.5.3.1. יחיד - המס שיחול על הכנסה חייבת מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) וכן משבח ריאלי ממכירת מקרקעין דיור להשכרה יהא בשיעור של 20%.

15.5.3.2. חברה - המס שיחול על הכנסה חייבת מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) וכן משבח ריאלי ממכירת מקרקעין יהא בשיעור של 20%.

15.5.3.3. קופת גמל לגיל פרישה²⁵ - פטורה ממש הן בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) והן במכירת המקרקעין.

15.5.3.4. קרן נאמנות פטורה - פטורה ממש הן בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) והן במכירת המקרקעין.

15.5.3.5. מוסד ציבורי²⁶ - פטור ממש בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות), ומחצית פטור ממש בגין מכירת מקרקעין.

15.6. מועד חיוב במס בידי בעלי המניות

המועד בו הועברה ההכנסה החייבת לבעל המניות, יהא מועד החיוב במס, ללא קשר למועד הפקת ההכנסה בידי קרן להשקעות במקרקעין. כך לדוגמה, אם הכנסה הופקה בידי קרן להשקעות במקרקעין בשנת 2021, אך חולקה לבעל המניות בשנת 2022, הרי שההכנסה תיכלל במסגרת הדיווח על הכנסותיו לשנת 2022.

15.7. חריגים לעקרון השקיפות

הכנסה חייבת שהקרן אינה מחויבת לחלקה בהתאם לפקודה, תחויב במיסוי דו שלבי ככל שזו לא חולקה בפועל עד ליום 30 באפריל לאחר שנת המס בה נצמחה או הופקה; קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנת הפקת ההכנסות ובעל המניות יתחייב במס בעת חלוקת הדיבידנד. הכנסות חריגות של קרן להשקעות במקרקעין שאינן מהוות "הכנסה חייבת של בעלי המניות" יחויבו במס בשיעור 60% ברמת הקרן.

15.8. מע"מ

15.8.1. "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"

בגין השכרת דירות מגורים על ידי החברה לתקופה אשר אינה עולה על 25 שנים חל פטור ממע"מ בהתאם לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

25 כהגדרת המונח בסעיף 9(ב) לפקודה - קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים או קופת גמל לפיצויים.
26 כהגדרת המונח בסעיף 9(ב) לפקודה.

עסקאות של מכירת דירת מגורים לחברה בידי אדם שאינו חייב במס (כלומר אינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי) פטורה ממע"מ. מכירת דירת מגורים כאמור אשר הושכרה למגורים על ידי קרן לדיוור להשכרה - תהא פטורה ממע"מ, ובלבד שהושכרו על-ידי הקרן במשך חמש שנים לפחות וההכנסה ממכירתם לא הייתה הכנסה חריגה.

ככלל עסקאות של מכירת דירות מגורים לחברה בידי עוסק חייבות במע"מ, אולם מאחר והשכרת דירות המגורים על ידי החברה (לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, כאמור) פטורה ממע"מ כאמור, החברה אינה יכולה לקזז את מס התשומות בגין פעילותה הכלכלית הנוגעת לרכישתן, לבנייתן והשכרתן של דירות מגורים ותשומות אלו ייחשבו כחלק מעלותו הכוללת של הפרויקט.

בהתאמה, מכירת דירות מגורים, שמס התשומות בגין רכישתן לא נוכה על פי דין, תהא פטורה ממע"מ.

15.8.2. "מקרקעין מניבים"

כלל, מכירה (לחברה ועל-ידי החברה) והשכרה של נכסים מניבים, שאינם נכללים בגדר "מקרקעין לצורכי דיוור להשכרה", חייבת במע"מ עסקאות. כפועל יוצא, החברה רשאית לקזז את מס התשומות בגין פעילותה הכלכלית הנוגעת לרכישתם של מקרקעין מניבים.

15.9. הכנסות חריגות

"הכנסות חריגות" של קרן להשקעות במקרקעין יחויבו בשיעור מס של 27% בלא זכאות לפטור לניכוי לזיכוי או לקיזוז.

הכנסות חריגות של קרן להשקעות במקרקעין שאינה הכנסה חייבת של בעלי המניות יחויבו במס בשיעור 60% בידי הקרן.

הכנסה חריגה של קרן להשקעות במקרקעין, הוגדרה בפקודה כדלהלן (להלן: "הכנסות חריגות"):

15.9.1. הכנסה ממלאי עסקי

כל הכנסה (כולל שבח מקרקעין), למעט הכנסות אשר יפורטו להלן, העולה בסה"כ על 5% ממכלל הכנסותיה של הקרן להשקעה במקרקעין:

(א) הכנסות ממקרקעין מניבים (למשל, הכנסות מדמי שכירות), הכנסות ממקרקעין לצורכי דיוור להשכרה (למעט מכירתם בנסיבות המפורטות בפקודה), הכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם (כך למשל, אם הקרן מכרה את זכויות הבנייה שנוצרו לה מאוחר יותר במקרקעין מניבים שהיו לה ביום רכישתם, הרי שתמורת המכירה תנוטרל ממבחן הכנסות החריגות).

(ב) הכנסות מניירות ערך הנסחרים בבורסה, ממלוות מדינה ומפיקדון. במסגרת זו יש לכלול הן את התשואה השוטפת ממכשירים אלה

(ריבית, הפרשי הצמדה, דיבידנד) והן את התמורה ממכירת אותם מכשירים.

(ג) הכנסות שלפי סעיף 7 לחוק תיאומים בשל אינפלציה רואים אותן כהכנסות מעסק.

15.9.2. הכנסה ממכירת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" במתחם "צמוד פיקוח" (כפי שהתבאר לעיל), אם נמכרו טרם הסתיימה תקופה של 20 שנים לפחות שבה שימשו יחידות הדיור למטרת ההשכרה ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירתן למשכיר. החזקה במקרקעין מניבים אחרים בידי קרן לדיור להשכרה.

קרן לדיור להשכרה יכולה להחזיק בנוסף למקרקעין לצורכי דיור להשכרה גם מקרקעין מניבים אחרים. ההכנסה ממקרקעין מניבים, שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, לא תיחנה מהטבות המס השונות הנוגעות להכנסה שהועברה לבעלי מניות ואשר הופקה ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה ו/או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, כמפורט לעיל.

יצוין, כי בפקודה הוגדרו "הכנסות חריגות", החייבות בשיעורי מס גבוהים במיוחד, בין היתר, כהכנסות ממכירת מקרקעין שבהם 20 יחידות דיור לפחות שאושרו להשכרה למגורים ליותר מ-20 שנים ונמכרו כאשר חלפו פחות מ-20 שנים של השכרה מיום רכישתן או בנייתן, למעט, בין היתר, מכירה למשכיר שממשיך להשכיר את המקרקעין למגורים לטווח ארוך. כדי להגדיל את הסחירות של דירות אלו, על הרוכש להתחייב להשכיר לתקופה של 10 שנים נוספות, ובלבד שלפני המכירה לאותו רכש, הדירות הושכרו על-ידי הקרן למשך 10 שנים לפחות.

15.10. שיעור המס החל בחלוקת ההכנסה ממקרקעין מניבים שאינם מקרקעין לצרכי דיור להשכרה לבעלי מניות

להלן פירוט שיעורי המס אשר יחולו על בעלי המניות, בהתאם לסיווג ההכנסה ובהתאם לסיווגו של בעל המניות:

15.10.1. יחיד - המס שיחול על הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) ועל הכנסות ממכירת מקרקעין, תוך פחות מארבע שנים ממועד רכישתם, הינו שיעור מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה. נכון לשנת המס 2025 שיעור המס השולי המרבי הינו 47% (ההכנסה לא תיחשב כהכנסה מיגיעה אישית). המס שיחול על רווח הון או שבח מקרקעין והכנסות בסכום הוצאות הפחת הינו 25%. המס שיחול על הכנסות חריגות הינו, ככלל, 70%.

15.10.2. חברה - המס שיחול על הכנסות החברה מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) ועל רווח הון או שבח מקרקעין הינו שיעור מס חברות בהתאם לסעיף 126 לפקודה. נכון לשנת המס 2025 שיעור המס הוא 23%. המס שיחול על הכנסות חריגות הוא 70%.

15.10.3. קרן נאמנות פטורה - המס שיחול על הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות) הינו שיעור מס החברות לפי סעיף 126(א) לפקודה. בגין רווח הון או שבח מקרקעין יחול פטור ממש, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה. המס שיחול על הכנסות חריגות הינו 60%.

15.10.4. קופת גמל לגיל פרישה - קופת הגמל תהיה פטורה ממש, למעט בגין הכנסות חריגות בגין תחויב במס בשיעור של 70%.

15.10.5. מוסד ציבורי - פטור ממש בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות), ומחצית פטור ממש בגין מכירת מקרקעין. בגין הכנסות חריגות יחול מס בשיעור 70%.

15.11. ניכוי מס במקור

ככלל, בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות שהם יחיד או חברה¹⁰⁰, תנכה החברה מס במקור כמפורט להלן:

15.11.1. משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, ומקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת - בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה, או בסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין, לפי העניין;

15.11.2. מהכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, לרבות שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור - בשיעור של 20%;

15.11.3. מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70%;

15.11.4. מ"הכנסה חייבת אחרת" - שיעור המס המרבי הקבוע בסעיף 121 (שיעור "מס שולי מרבי") או בשיעור מס אחר שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, או בשיעור המס הקבוע בסעיף 126(א) ("שיעור מס חברות"), לפי העניין;

15.11.5. יובהר כי לגבי הכנסות אשר יתחייבו לפי שיעור המס השולי, כמפורט לעיל, תנכה החברה מס במקור לפי שיעור המס השולי המרבי, או בשיעור מס אחר שייקבע על ידי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. טרם נקבעו הוראות על ידי שר האוצר כאמור.

15.11.6. בעלי מניות שיבקשו זאת, יוכלו לפנות לפקיד שומה בבקשה להקטנת שיעור הניכוי במקור כאשר הכנסותיהם אינם חייבות במס או חייבות במס בשיעור נמוך משיעור המס אותו החברה נדרשת לנכות במקור.

15.12. הוראות כלליות

השגה וערעור

פקיד השומה או מנהל מיסוי מקרקעין רשאים לקבוע את ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין, ולשום את המס בו היא חבה וזאת גם לאחר העברת ההכנסה החייבת לבעלי המניות.

במקרה בו יוחלט להשיג, לערער או לערור על השומה שנקבעה לקרן להשקעות במקרקעין, תוכל הקרן להשקעות במקרקעין והיא בלבד לעשות זאת. בעל המניות יהא רשאי להשיג או לערער על ההשפעה שנוצרה להכנסתו בעקבות השומה שנקבעה לקרן, אך לא יוכל להשיג או לערער על השומה עצמה.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות שנקבעו בפקודה לסיווגה כקרן להשקעות במקרקעין. יצוין, כי בהתאם לבחינת החברה את מעמד נכסיה שהינם מקרקעין מניבים ומקרקעין מניבים בהקמה וכן בהתאם לדיוחי החברה לרשות המיסים ואישורים וקביעת שומות המס שקיבלה החברה, מהווים הנכסים מקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

16. הליכים משפטיים

למועד הדוח, החברה אינה צד להליכים משפטיים.

17. הסכמים מהותיים

17.1. הסכמים לרכישת פרויקטים

לפרטים אודות הסכם לרכישת זכויות בפרויקט באשדוד, ראו סעיף 1.5 לעיל.

17.2. הסכם הניהול

לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול עם חברת הניהול, ראו סעיף 1.4 לעיל ו, סעיף 4.2 לפרק ד' שלהלן, ביאור 12 לדוחות הכספיים וכן ראו את הסכם הניהול שמצורף כנספח 8א' לפרק 8 לתשקיף החברה.

18. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה תשקיע בנכסים מתוך כוונה לשמר את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין. על פי מדיניות ההשקעות הנוכחית של החברה, פעילות הקרן תתמקד בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, ייזום ורכישה של נדל"ן מניב להשכרה, תוך התמקדות בנכסי מגורים להשכרה, ובמטרה להתמקד במתחמים שלמים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהם כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם.

מטרת החברה הינה לייצר מכשיר השקעה בעל מתאם גבוה למגמות בשוק המגורים בישראל והתפתחות המחירים בו לאורך השנים קדימה, ובמסגרת זאת:

18.1. רכישה: בכפוף להיצע הנכסים המניבים למגורים בשוק ולשיעור התשואה שניתן להשיג מרכישתם/הקמתם, בכוונת החברה ליצור את פורטפוליו הנכסים באמצעות רכישה של נכסי נדל"ן מניב בדגש על תחום המגורים להשכרה.

רכישת יחידות דיור במיזם עשויה לשקף אף היא הנחה והטבות מס ממוצעות שבין 10% ל-15%. יצוין, כי בכוונת החברה לשאוף להגדיל את רכיבי ההנחה והטבות המס האמורים במחירי יחידות הדיור, ואולם יתכנו מקרים בהם תחליט החברה לבצע עסקאות רכישה בהן יהיו עשויים להיות גלומים רכיבי ההנחה והטבות המס נמוכים מהמפורט לעיל, בהתחשב בתנאי השוק ובנסיבות כל עסקה.

החברה תבחן נכסים, אשר בין היתר, יעמדו בתנאים הבאים:

18.1.1. תמהיל מגוון של נכסים ופרויקטים עם העדפה לפרויקטים מלאים. החברה תבחר תמהיל מגוון אשר יסתמך בעיקר על פרויקטים מלאים, אך יכלול גם דירות במקבצים המאפשרים ניצול יתרונות לגודל. המקרקעין שיירכשו לצורך הקמת פרויקטים יעמדו בתנאי הפקודה.

18.1.2. אזורי ביקוש. החברה תשאף לייצר פורטפוליו של נכסי מגורים בפריסה ארצית אשר ישקף בכללותו חשיפה רחבה לתחום המגורים, כאשר, ככל הניתן, תשאף החברה להתמקד באזורים בעלי ביקוש מבוסס (תוך ניסיון להתמקד בשכונות ספציפיות) או שלגביהם צופה החברה עלייה בביקוש בתקופה הקרובה ואשר קיימת בהם נגישות נוחה לשירותים ומוסדות שונים אשר החברה מזהה כבעלי חשיבות עבור קהל לקוחותיה הפוטנציאליים, ובכלל זה קרבה לשירותי בריאות, צירי תנועה ראשיים, תחבורה ציבורית, מוקדי תעסוקה ומוסדות השכלה גבוהה.

18.1.3. יכולת השבחה עתידית. תינתן עדיפות לנכסים בעלי פוטנציאל השאת ערך למשך זמן ממושך יותר מהנשקל בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. כך, תפעל החברה באזורים אותם תזהה ככאלה שצפויה בהם התפתחות דמוגרפית, סוציו-אקונומית או נדל"נית בטווח של כ-10 שנים, ובכלל זה באזורים הסמוכים לאזורי תעסוקה מתפתחים, באזורים

שמצויים בסמוך לפתרונות תחבורה שעשויים להעלות את שווי הנכסים או באזורים שמצויים במוקד תב"עות ותוכניות שונות שעשויות לקדם את פיתוחם באופן מואץ.

18.1.4. השכרת הנכסים וממשק מול שוכרים: בכוונת החברה להחזיק בנכסים המניבים שתקים ושיירכשו על ידה לתקופה ארוכה ולפעול להשכרתם לתקופות ארוכות יחסית. במסגרת זאת, בכוונת החברה לייצר פלטפורמה מתקדמת אשר תקל על ההתקשרויות מול השוכרים ועל הקשר השוטף עימם.

18.1.5. אספקת שירותים לשוכרים: בכוונת החברה לספק, באופן ישיר ובאמצעות קבלני משנה, שירותים מגוונים לשוכרים, דוגמת שירותי תחזוקה, אבטחה וניקיון, ועל ידי כך להעלות את כדאיות נכסיה המניבים של החברה בעיני השוכרים ובעיני שוכרים פוטנציאליים. במסגרת השירותים אותם בכוונת החברה להציע ללקוחותיה, מעוניינת החברה לבדל את השירותים המועמדים על ידה בהשוואה לשכירות בשוק החופשי באמצעות יצירת "חויית משתמש" ייחודית באופן שייצר ערך מוסף לשוכר בהתייחס לשימוש בנכס עצמו, לצרכיו השוטפים של השוכר ולניצול היתרון לגודל של הקרן וזאת במטרה שהערך המוסף יתורגם להגדלת שיעורי התפוסה ועליות מחירי ההשכרה ביחס למוצרים המתחרים בשוק.

18.2. פעילות בשוק ההון: מאחר שהחברה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה את מרבית רווחיה לצרכי מס כדיבידנד ובשל המגבלות המוטלות עליה בנוגע להיקף ההלוואות שבאפשרותה ליטול, כמפורט בסעיף 13.1, ע"פ הפקודה החברה הייתה מחויבת בגיוס הון ראשוני בשוק ההון ורישום מניות החברה למסחר בבורסה. כאמור לעיל, ביום 29 ביולי 2025 רשמה החברה את מניותיה למסחר. כמו כן החברה מעריכה כי בכפוף למצבו של שוק ההון, תידרש לגייס הון בבורסה או באמצעים אחרים, באופן שוטף, על מנת להגדיל את היקף עסקיה, להתפתח וליישם אסטרטגיה של צמיחה מתמדת.

18.3. מימון: החברה מעריכה כי לצורך מיצובה כחברה יציבה וסולידית, שיעור המינוף המקסימלי של החברה, בכל עת, לא יעלה על הנמוך מבין 70% או השיעור הקבוע בפקודה ביחס לקרנות השקעה במקרקעין.

18.4. הגדלת הפורטפוליו: יעד החברה הינו להמשיך בהגדלת היקף נכסיה תוך הוספת מאות יחידות דיוור בשנים הקרובות בשלבי בשלות שונים.

19. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה תמשיך לבחון הזדמנויות לרכישה של פרויקטים נוספים.

התוכניות, התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורים בסעיפים 18-19 לעיל, לרבות בקשר עם הצפי לשנה הקרובה, אסטרטגיית החברה ויעדיה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של חברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 22 להלן.

20. חמשת בעלי המניות בעלי שיעור החזקה הגבוה ביותר בחברה

למיטב ידיעת החברה, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור החזקה במניות החברה הגבוה ביותר, נכון לתאריך הדוח, הינם כמפורט להלן:

| שם בעל המניות | מספר מניות | שיעור החזקה בהון ובזכויות ההצבעה | שיעור החזקה בהון ובזכויות ההצבעה בדילול מלא |
|----------------------------|------------|----------------------------------|---|
| מגדל סל מניות ישראל | 5,963,518 | 16.74% | 16.07% |
| פועלים אקוויטי בע"מ | 5,935,700 | 16.66% | 16.00% |
| קבוצת כלל ²⁸ | 5,935,700 | 16.66% | 16.00% |
| קבוצת עמיתים ²⁹ | 5,935,700 | 16.66% | 16.00% |
| יובל כהן ³⁰ | 2,300,000 | 6.46% | 6.2% |

לפרטים אודות בעלי המניות האמורים, ראו דיווח מידי מיום 20 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 2025-01-061986) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן את הדיווח המידי אודות ההקצאה למגדל סל מניות ישראל אליו צורף כנספח טבלת החזקות לאחר ההקצאה, מיום 5 במרץ 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-020044).

21. גילוי - קרן להשקעות במקרקעין

- 21.1. לפרטים בדבר ה-FFO ראו סעיף 4.6.10 לעיל.
- 21.2. נכון למועד הדוח, לא חולק דיבידנד מתוך ה-FFO.
- 21.3. סכום ההשקעה במקרקעין מניבים חדשים, לרבות שיפורים ושיעורם מתוך ה-FFO - 47,444 אלפי ש"ח.
- 21.4. סכום דמי הניהול ששולמו ושיעורם מתוך ה-FFO - 5,311 אלפי ש"ח (לא כולל תשלום מבוסס מניות).
- 21.5. שיעור המקרקעין המניבים מסך הנכסים בדוחות הכספיים - 76%.
- 21.6. שיעור המקרקעין המניבים בישראל מתוך כלל המקרקעין המניבים - 76%.
- 21.7. שיעור ההכנסות השוטפות ממקרקעין מניבים, לרבות ההכנסות ממכירת מקרקעין מניבים ומקרנות להשקעה במקרקעין, בנפרד ובמצטבר, מתוך סך ההכנסות - 100%.
- 21.8. נתוני ההכנסות בניכוי שערך נכסי נדל"ן להשקעה 16,264 אלפי ש"ח.
- 21.9. שיעור ההכנסות מניירות ערך סחירים, אגרות חוב ופיקדונות מתוך סך ההכנסות 5.2%.
- 21.10. סך נכסי המקרקעין המניבים, לפי עלות מופחתת בספרים או לפי שווי הוגן - 667,675 אלפי ש"ח.

²⁸ "קבוצת כלל" - כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ו- עתודות - קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ.

²⁹ "קבוצת עמיתים" - מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ - ניהול מיוחד ו-קרן מקפת מרכז פנסיה ותגמולים א.ש. בע"מ - ניהול מיוחד.

³⁰ דירקטור בחברה.

22. עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין

הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים בסעיף 13.1 לעיל. החברה בדעה כי מתקיימים על ידה כל התנאים הדרושים לקבלת מעמד של קרן להשקעות במקרקעין על פי הפקודה והיא נחשבת לקרן להשקעות במקרקעין לכל דבר ועניין. לאישור רואי החשבון של החברה לגבי קיום התנאים המפורטים בסעיף 13.1 לעיל על ידי החברה, ראו **נספח א'** המצורף לדוח תקופתי זה.

דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

22.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים

(א) הרעה במצב המשק בישראל
הואיל וכל פעילות החברה מתבצעת בישראל, הרי שלמצב המשק הישראלי ישנה השפעה על פעילות החברה ותוצאותיה. הרעה כלכלית במצב המשק עשויה להקטין את הביקוש לשכירות של יחידות דיור ועשויה אף להגדיל את הסיכוי בפיגור בגביית כספים משוכרי דירות אשר נדרשים בתשלום דמי שכירות חודשיים.

(ב) שינויי אינפלציה וריבית
החברה חשופה לשינויים בשערי הריבית והאינפלציה בגין מקורות המימון להשקעות בתחום פעילותה. לשינויים בשערי האינפלציה יש גם השפעה על התחייבויותיה בגין יחידות הדיור שהיא רוכשת. שינויים קיצוניים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי הנכסים של החברה ועל התחייבויותיה. ככל שיעלו או ירדו שיעורי הריבית עשוי הדבר להשפיע על הביקוש לדירות וכן צפויה השפעה על הוצאות המימון של החברה. כמו כן, שינוי קיצוני בשיעורי הריבית עשוי להפחית את כדאיות האלטרנטיבה של השקעה בנדל"ן למגורים על פני השקעות אחרות. להשפעות שינויי אינפלציה וריבית על פעילות החברה, ראו סעיף 3.2.3 לעיל.

(ג) מצב מדיני ובטחוני
למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על ענף הנדל"ן בישראל. החמרה משמעותית של המצב עלולה לגרום לעיכובים בעבודות הבנייה ולדחיית מסירת הדירות לחברה, לעלייה בעלויות המימון, לירידה בביקושים לשטחים המיועדים לדיור ולהשכרה ולהתייקרות עלויות הנכסים והעבודה. להשפעות מלחמת חרבות ברזל והמצב הבטחוני הנוכחי בישראל על פעילות החברה, ראו סעיף 3.1 לעיל.

(ד) מדד תשומות הבניה
עליה במדד תשומות הבניה עשוי להביא לעליה במחירי הדיור למגורים, לרבות התשלומים העתידיים בפרויקטים בהם נרכשו יחידות דיור ובכך להביא לפגיעה ברווחי החברה.

(ה) שוק ההון
בכוונת החברה לממן את פעילותה באמצעות גיוס חוב. במקרה של ירידה באטרקטיביות של שוק ההון בעיני המשקיעים ו/או ירידה בהיקפי הפעילות בשוק ההון עשויה החברה להיתקל

בקשיים בגיוסי הון ו/או חוב (לרבות גיוס חוב מתאגידים פיננסיים) נוספים, כך שבין היתר, הדבר עשוי לגרום לעליה בעלויות גיוסי הון ו/או חוב ועד כדי פגיעה באפשרויות הגיוס של החברה ומשכך עשויה החברה שלא לעמוד ביעדיה העסקיים, בצפי התפתחותה ובביצוע תשלומים עבור נכסים שנרכשו על ידי החברה וטרם שולמה מלוא התמורה בגינם.

22.2. גורמי סיכון ענפיים

(א) מדיניות ממשלתית

בישראל קיימת מצוקת דיור ועל כן, ממשלות ישראל השונות גיבשו מדיניות התומכת בקידום נדל"ן להשכרה. ככל שיחולו שינויים במדיניות זו, עשוי הדבר לפגוע בתוצאות פעילות החברה ובהוצאת פרויקטים עתידיים. כמו כן, לשינויים במדיניות הממשלה בנוגע לשיווק קרקעות, תמריצים לרוכשי ושוכרי דירות, הליכי תכנון ובניה, ריבית על משכנתאות וכיו"ב, השפעה מהותית על הפעילות בתחום המגורים בכלל והמגורים להשכרה בפרט.

(ב) ירידה במחירי השכירות

ירידת הביקוש לדירות למגורים במשולב או בנפרד עם החרפת התחרות על ידי משכירים קיימים ו/או פוטנציאלים, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

(ג) ירידה במחירי הדירות

ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

(ד) ירידה בכושר התשלומים של השוכרים

גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיום הסכמי שכירות ו/או לפינוי שוכרים מנכסים.

(ה) מימון ענף הנדל"ן

רכישה של יחידות דיור בהיקפים גדולים כרוכה בעלויות גבוהות הדורשות מימון חיצוני נוסף על ההון העצמי. על מנת להוציא אל הפועל פרויקטים עתידיים, בכוונת החברה להתקשר עם תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים למימון הפרויקטים. שינויים רגולטוריים שמשמעותם הינה הקשחת תנאי המימון על ידי אותם גופים פיננסיים עשויים להשפיע על תוצאות החברה עקב הגדלת עלויות המימון ואף עלולים להביא את החברה לקושי תזרימי ועיכוב בהוצאה לפועל של פרויקטים.

(ו) זמינות חומרי גלם וכח אדם

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט וברזל חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד. בנוסף, זמינות העובדים באתרי הבניה תלויה בעובדים זרים (כולל משטחי יהודה ושומרון) ומושפעת מסגרים המוטלים על שטחים אלה מעת לעת וממדיניות הממשלה בדבר היתר לכניסת עובדים זרים.

(ז) שינויי חקיקה ותקינה

לשינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי על תחום השכרת נכסי מגורים, עשויה להיות השפעה על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה.

(ח) סייבר ואבטחת מידע

החברה פועלת ליישום מדיניות סדורה לניהול והפחתת סיכונים בתחום זה, מתוך הכרה בחשיבות ההגנה על מערכות המידע שלה, הנתונים העסקיים ונכסי הדיגיטל של החברה. החברה רואה בניהול סיכוני סייבר מרכיב חיוני בשמירה על רציפות עסקית, הגנת פרטיות הדיירים והשוכרים, וכן עמידה בדרישות רגולטוריות מתפתחות. החברה מאמצת מתודולוגיות מתקדמות לניהול סיכונים בתחום הסייבר, לרבות ביצוע סקרי סיכונים תקופתיים, קביעת תוכניות עבודה מבוססות בקרה והטמעת פרוטוקולים מחמירים להתמודדות עם איומי סייבר פוטנציאליים. החברה מפעילה אמצעי הגנה טכנולוגיים מתקדמים להגנה על מערכותיה, כולל בקורות גישה, הצפנת נתונים, ניטור רציף של פעילות חשודה והערכת איומים באופן שוטף. כמו כן, החברה מיישמת נהלים להתמודדות עם מתקפות סייבר, לרבות פרוטוקול תגובה מהירה לאירועים, וזאת במטרה לצמצם נזקים תפעוליים ועסקיים. הדירקטוריון ונושאי המשרה בחברה מעורבים באופן פעיל בניהול סיכוני סייבר ומקיימים דיונים שוטפים אודות מצב אבטחת המידע והגנת הסייבר, לרבות עדכונים על מגמות ורגולציה רלוונטית. החברה מסתייעת ביועצים חיצוניים ובגורמי מקצוע בעלי מומחיות בתחום, ומיישמת תקנים מקובלים לשמירה על רמות אבטחת מידע גבוהות. בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך,³¹ החברה מחויבת לספק גילוי נאות אודות מדיניות ניהול סיכוני סייבר שלה, לרבות תהליכי ניהול הסיכונים, תקני הבקרה והפיקוח הפנימיים והחיצוניים שהיא מיישמת, וכן צעדים אופרטיביים להפחתת חשיפות לאיומי סייבר. כמו כן, החברה פועלת להבטחת ניהול תקין ושקוף של אירועי סייבר מהותיים, אשר עלולים להשפיע על פעילותה, ותבחן בהתאם את חובת הדיווח הרלוונטית בהתאם להיקף ההשפעה הפוטנציאלית על פעילותה העסקית. החברה מכירה בכך שסיכוני סייבר הינם חלק בלתי נפרד מהעולם העסקי המודרני, ועל כן היא מתחייבת להמשיך ולפתח את יכולותיה בתחום זה, תוך התאמה למגמות טכנולוגיות ולדרישות הרגולציה, במטרה לשמור על יציבותה, אמינותה ורציפותה העסקית.

(ט) סביבתיים

לפרטים אודות הסיכונים הסביבתיים איתם מתמודדת החברה ראה סעיף 14 לעיל.

22.3 סיכונים ייחודיים לחברה

(א) צורך "בחינוך השוק"

שוק הדיור בישראל מתאפיין בשיעורי בעלות גבוהים על נכסים, כאשר שכירות אינה בהכרח נתפסת כאלטרנטיבה או כדרך חיים. סיכויי הצלחתה של החברה יושפעו גם מהשרשתו של שינוי תפיסתי לפיו שכירות ארוכת טווח יכולה להוות אלטרנטיבה ראויה למגורים.

(ב) חדשנות החקיקה והשינויים בה

³¹ https://www.new.isa.gov.il/images/Fittings/isa/asset_library_pic/al_lobby/al_lobby-

6280ee7d64354/review24123.pdf

תיקון 222 לפקודה נכנס לתוקפו ביוני 2016 ונכון למועד זה טרם נצטברו לגביו פסיקה והנחיות מקצועיות המפרשות ומבהירות את הוראותיו. משכך, קיימת אי-ודאות מסוימת בנוגע לפירוש הוראותיו על ידי הרשויות הרלוונטיות. כמו כן, תיקונים ושינויים בנוגע לקרנות להשקעות במקרקעין, מעמדן וההתייחסות אליהן, עלולים להביא לפגיעה בחברה, בפעילותיה ובתוצאותיה.

(ג) אובדן מעמד קרן להשקעות במקרקעין

במקרה של אי עמידה בהוראות הפקודה החלות על קרן להשקעות במקרקעין, לרבות תנאים הניתנים לתיקון ואשר לא תוקנו במועד, יישלל מעמד החברה כקרן להשקעות במקרקעין והיא תידרש לשלם מס על רווחיה, בנוסף למס אשר יוטל על המשקיעים בעת קבלת רווחיהם. 32.

(ד) תחרות עתידית

החברה עשויה להיות מושפעת מפעילותם של שחקנים נוספים בתחום הפעילות, אשר עשויים להשפיע על יכולת החברה לאתר ולרכוש נכסי דיור להשכרה.

(ה) סיכון תדמית ומוניטין

פעילות החברה כוללת אינטראקציה שוטפת עם גורמים פרטיים אשר תכלול, בין היתר, חתימה על הסכמי שכירות אישיים, השכרת דירות וקבלת התחייבויות ותשלומים. לאור אופי פעילות החברה, ייתכנו מקרים של אי עמידה בהסכמי השכירות מצד השוכרים כך שהחברה תצטרך לנקוט, בין היתר, בצעדי פינוי מהמושכר ומימוש ערבויות כנגד. על כן, אופי פעילות שכזה, במקרים מסוימים, עלול לפגוע במוניטין המקצועי של החברה, בפעילותה ובתוצאותיה.

(ו) פיקוח על שכר דירה

חלק שאינו משמעותי משכר הדירה שהחברה רשאית לגבות בפרויקטים עלול להיות מפקח ואינו בשליטתה, הוא צמוד למדד, אך חשוף לשינויים ועדכונים מצד הרגולטור ואינו בהכרח צמוד לשינויים בשוק.

(ז) רכישת נכסים כפופה לאישורים רגולטוריים

במסגרת מאמצי החברה להרחבת הפורטפוליו של נכסיה, בכוונתה לפעול לרכישת נכסים אגב מכרזים ציבוריים ו/או לרכוש נכסים מגורמים שיזמו פרויקטים במסגרת מכרזים ציבוריים ו/או בסיוע חוק עידוד השקעות הון. ההשתתפות ו/או מימוש הזכיה ו/או העברת זכויות לידי החברה כפופים לאישורים רגולטוריים שונים. אי קבלת אישורים אלה עשויה להאט את קצב התקדמות הרחבת פורטפוליו החברה.

(ח) תוצאות שינוי שליטה בחברה

נכון למועד הדוח, בחלק ממסמכי המימון של החברה נכללו הוראות המקנות למממנים זכויות מסוימות (לרבות העמדה לפירעון מיידי) במקרה של שינוי בשליטה בחברה (לרבות מקרה בו כל עוד הלווה הינה חברה פרטית - אם מי מבעלי המניות הבאים ירד משיעור החזקה של 10% בלווה (למעט עקב כניסת משקיעים ללווה לפי שווי חברה ללווה שלא יפחת מ-200 מיליון ש"ח) ללא

32 ככל והחברה לא תתקן את הליקויים בפרק הזמן הנדרש, הרי שהיא תידרש להשלים את מס הרכישה לשיעור מס רכישה מלא ובעלי המניות ימוסו כבכל חברה רגילה (מיסוי דו שלבי). לפרטים נוספים, ראו סעיף 13.1 לעיל.

אישור מראש ובכתב: פועלים אקוויטי בע"מ לרבות כל גוף בשליטת בנק הפועלים בע"מ; קבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (לרבות כלל פנסיה וגמל בע"מ); קבוצת "עמיתים" (מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ וקרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית בע"מ, וכל קרן פנסיה אחרת המנוהלת על ידי "עמיתים", יחד).

(ט) התניות פיננסיות

החברה התחייבה לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או התניות אחרות מול גופים מממנים, לרבות מחזיקי אגרות החוב (סדרות א' וב') של החברה. אי עמידה בהתניות אלה עלולה להקנות לגורם המממן זכות להעמיד את ההלוואות שנטלה החברה לפירעון מיידי, וכן להקשות על החברה לקבל הלוואות חדשות מגופים מממנים נוספים בעתיד. לפרטים אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ראו סעיף 4 לחלק א' לפרק ב' להלן.

(י) מימון תזרים המזומנים

לחברה יהיה צורך בהשגת מימון להשלמת צרכים של תזרימי המזומנים, בעיקר הון עצמי, לאור הפרשי המועדים בין מועדי התחייבויות החברה לתשלומים לזמנים שמהם נרכשים הפרויקטים ויחידות הדיוור, לבין מועדי איכלוס הדירות ו/או מכירתן. מימון זה מותנה ביכולת החברה לגייס בעתיד הון ו/או חוב בדרך של הנפקה של ניירות ערך לציבור ו/או קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ו/או במכירת דירות.

22.4. בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון המהותיים של החברה, כפי שתוארו לעיל, על פי טיבם (סיכונים מקרו-כלכליים, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה) ואשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם, ככל שיתרחשו, על עסקי החברה בכללותה (השפעה גדולה, בינונית וקטנה):

| מידת השפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות | | | |
|---|---------|-------|---------------------------|
| מועטה | בינונית | גדולה | |
| גורמי סיכון מקרו-כלכליים | | | |
| + | | | הרעה במצב המשק בישראל |
| | | + | שינויי אינפלציה וריבית |
| + | | | מצב מדיני בטחוני |
| | + | | מדד תשומות הבניה |
| | | + | שוק ההון |
| גורמי סיכון ענפיים | | | |
| | | + | מדיניות ממשלתית |
| | | + | ירידה במחירי השכירות |
| | | + | ירידה במחירי הדירות |
| + | | | ירידה בכושר תשלום השוכרים |
| | | + | מימון ענף הנדל"ן |
| | + | | זמינות חומרי גלם וכח אדם |
| | | + | שינויי חקיקה ותקינה |
| + | | | סייבר ואבטחת מידע |
| | + | | סביבתיים |
| סיכונים ייחודיים לחברה | | | |
| + | | | צורך "בחינוך השוק" |

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות | | | |
|--|---------|-------|---------------------------------------|
| מועטה | בינונית | גדולה | |
| | | + | חדשנות החקיקה והשינויים בה |
| | | + | אובדן מעמד קרן להשקעות במקרקעין |
| | + | | תחרות עתידית |
| | + | | סיכון תדמית ומוניטין |
| | | + | פיקוח על שכר דירה |
| | + | | רכישת נכסים כפופה לאישורים רגולטוריים |
| + | | | תוצאות שינוי שליטה בחברה |
| | | + | עמידה בתניות פיננסיות |
| | | + | מימון תזרים מזומנים |

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון לעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוססת על המידע הקיים בחברה נכון למועד דוח זה וכן כוללת הערכות וניתוח של החברה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של החברה, אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת החברה. כמו כן, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה, אף באופן מהותי, מהערכותיה של החברה.



פרק ב

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

RENT IT
Rent with Confidence

דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנת 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

נכון למועד זה החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות. דירקטוריון החברה אישר את אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בתקנות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור, קרי לעניין סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי - 20%, צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה לדוחות ביניים - 40% וכן לעניין היעדר החובה לצרף דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון מבקר על הבקרה הפנימית.

יודגש כי דוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע זה מתייחס, בין היתר, להערכות, תחזיות, כוונות או אסטרטגיות של החברה בקשר להתפתחויות עתידיות, אשר התממשותן תלויה בגורמים שאינם בשליטת החברה ו/או שאינם ודאיים מטבעם. מידע צופה פני עתיד מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה נכון למועד עריכת דוח זה, ועלול להתממש באופן שונה מהותית, או שלא להתממש כלל, בשל שינויים במצב הכלכלי, תנודות בשוק ההון ובשוק הנדל"ן, רגולציה, תחרות, כשלים תפעוליים, קבלת אישורים רגולטוריים, וכן בשל התממשות גורמי סיכון כמפורט בפרק א' לעיל (להלן: "פרק תיאור עסקי התאגיד"), בסעיף 22 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע צופה פני עתיד שנכלל בדוח זה, גם אם יתברר בדיעבד כי התחזיות לא התממשו או התממשו באופן שונה.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

כללי

1. החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 16 במרץ 2022, כחברה פרטית בערבון מוגבל על-פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). ביום 10 בספטמבר 2023, השלימה החברה הצעת אגרות חוב (סדרה א') של החברה לציבור על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 29 באוגוסט, 2023, שתוקפו הוארך ביום 2 בספטמבר 2025 עד ליום 6 בספטמבר 2025, וכן מכוח הודעה משלימה מיום 6 בספטמבר, 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-081226, 2023-01-066377 ו-2023-01-084631, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "התשקיף"). במסגרת הצעה נחתם ביום 27 באוגוסט 2023 שטר הנאמנות בין החברה לבין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "שטר הנאמנות של סדרה א'"), "הנאמן לאגרות החוב של סדרה א' ו-"אגרות החוב סדרה א'", בהתאמה) והפכה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, בהתאמה.
2. ביום 4 באוגוסט 2025 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 29 ביולי 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-056400) באופן שהחברה הפכה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות.
3. ביום 11 בנובמבר 2025, השלימה החברה הצעת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה לציבור על פי התשקיף (כהגדרתו לעיל) ודוח הצעת מדף מיום 6 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-084682) (מידע זה מהווה

הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "דוח הצעת המדף"). במסגרת ההצעה נחתם ביום 3 בנובמבר 2025 שטר נאמנות בין החברה לבין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "שטר הנאמנות של סדרה ב'"), "הנאמן לאגרות החוב של סדרה ב'" ו- "אגרות החוב סדרה ב'". (בהתאמה).

4. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודה. קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון דירות מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים ויזמות בתחום הנדל"ן. בנוסף, קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. יובהר כי החברה תשקיע בנכסים מתוך כוונה לשמר את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין.

5. ביום 15 במרץ 2022, התקשרה החברה עם אלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ בהסכם ניהול (להלן: "חברת הניהול" ו- "הסכם הניהול", בהתאמה), לפיו, בין היתר, תעמיד חברת הניהול לחברה שירותי ניהול לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל. ביום 17 ביולי 2025 נחתם בין החברה לבין חברת הניהול תיקון להסכם הניהול, אשר כלל עדכונים במספר היבטים מהותיים, לרבות מנגנון מינוי הדירקטוריון, תנאים להפסקת כהונה של נושאי משרה בכירים, אפשרות לסיום ההסכם בנסיבות מסוימות, עדכון מבנה דמי הניהול והחלפת מנגנון התגמול ההוני. לפרטים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 1.4 לפרק א' לעיל (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ונספח 'א8' לתשקיף ולפרטים אודות תיקון הסכם הניהול, ראו דיווח המידי מיום 29 ביולי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-056459) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "הדיווח המידי מיום 29 ביולי 2025").

עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה חברת הניהול רשאת למנות מספר דירקטורים שיהווה רוב פחות אחד מחברי הדירקטוריון. בהתאם לכך, החל ממועד זה אין שליטה בחברה.

6. לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, לרבות השפעות המצב הבטחוני, האינפלציה והריבית על פעילות החברה, ראו סעיף 3 לפרק א' לעיל.

7. מידע בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

7.1. ביום 15 בינואר 2026 הקצתה החברה 11,018 מניות רגילות ללא ערך נקוב לחברת הניהול של החברה וזאת בהתאם לתנאי הסכם הניהול המעודכן. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 5 בינואר 2026 וכן דיווח מידי מיום 15 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-006744) (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

7.2. ביום 5 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה למגדל סל מניות ישראל ("מגדל"), משקיע מסווג הנמנה על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, במסגרתה הוקצו למגדל 5,934,935 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, המהוות כ-16.66% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה וכ-15.99% בדילול מלא. ההקצאה בוצעה בתמורה כוללת של כ-39.9 מיליון ש"ח המשקפת מחיר של כ-6.72 ש"ח למניה. למיטב ידיעת החברה עם השלמת ההקצאה הפך מגדל לבעל מניות מהותי בחברה ולצד מעוניין כהגדרת מונח זה בסעיף 270(5) לחוק החברות התשנ"ט-1999. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 במרץ 2026 בדבר הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה למגדל סל מניות ישראל אסמכתא מספר 2026-01-019140 וכן דיווח מידי מיום 9 במרץ 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-020786) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

7.3. ביום 20 בינואר 2026 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה, לרבות מנכ"ל החברה, לתקופת ביטוח שמיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 22 בינואר 2026 (אסמכתא מס' 2026-01-008852) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

8. ניתוח המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים

8.1. המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

| הסברי הדירקטוריון לשינויים | ליום 31 בדצמבר | | סעיף |
|--|----------------|---------|--|
| | 2024 | 2025 | |
| נכסים | | | |
| נובע בעיקר מכספי גיוס אגח סדרה ב מודיעין בניכוי פרעון הלוואה מבנק מזרחי | 32,808 | 36,947 | מזומנים ושווי מזומנים |
| ללא שינוי מהותי. נובע בעיקר מהוצאות ביטוח מראש של הנכסים | 437 | 462 | נכסים שוטפים אחרים |
| הגידול נובע בעיקר מעדכון שווי במודיעין ובכרמיאל | 660,459 | 667,675 | נדל"ן להשקעה מניב |
| בשנה השוטפת נובע מהיוון עלויות אשראי בפרויקט בנתניה. ביחס לתקופה מקבילה הגידול נובע מתשלום אבן דרך- סך של 44 מיליוני ש"ח לפי הסכם הרכישה | 128,101 | 173,265 | נדל"ן להשקעה בהקמה ור"ק, פקדון ז"א |
| בשנה השוטפת הגידול נובע בעיקר מהלוואה בסך 42 מיליוני ש"ח בנתניה ובגידול בחוב של מודיעין בסך 15 מיליון ש"ח (הוחלף מתאגיד בנקאי לאג"ח, תוך גיוס לפי שווי נכס מעודכן ובאותו שיעור מימון) ההלוואות צמודות למדד | 481,054 | 545,053 | אשראי ז"א וז"ק (כולל חלויות שוטפות) מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| בשנה השוטפת הקיטון נובע מהפסד של בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח | 340,751 | 333,296 | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |

9. תוצאות הפעילות

להלן הסברים להתפתחויות שחלו ביחס לסעיפי דוח רווח והפסד העיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח):

| הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין שנת 2025 לבין שנת 2024 | הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין הרבעון הרביעי לשנת 2025 לבין הרבעון הרביעי לשנת 2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | סעיף |
|---|--|------------------------------|--------|--|-------|--|
| | | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| הגידול נובע מאכלוס פרויקט קריית גת ופרויקט מודיעין, כאשר החל מרבעון 3 2025 החלה גביית דמי ניהול (תחזוקה) בגין נכסים אלו | הגידול נובע מאכלוס פרויקט קריית גת ופרויקט מודיעין, כאשר החל מרבעון 3 2025 החלה גביית דמי ניהול בגין נכסים אלו | 14,838 | 23,480 | 5,476 | 6,244 | הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים |
| הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקליטת שני פרויקטים חדשים, רכישת ביטוח מבנים ומגיוס מנהל נכסים ברבעון 2 2024 | הגידול נובע בעיקר מתשלום דמי ניהול (תחזוקה) בפרויקט קריית גת ופרויקט מודיעין | 2,407 | 2,778 | 775 | 874 | עלות השירותים והוצאות אחזקה |
| הקטטון נובע בעיקר בשינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה במודיעין | הקטטון נובע בעיקר בשינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה במודיעין | 50,070 | 20,702 | 31,693 | - | עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדלן להשקעה |
| ירידה בהוצאות הפרסום לאור אכלוס הפרויקטים | הקטטון בתקופה נובע משיווק פרויקט קריית גת בשנה קודמת | 1,515 | 140 | 71 | 18 | הוצאות שיווק ופרסום |
| ירידה בהוצאות שכר עקב החלפת סמנכ"ל כספים אשר לאחר ההחלפה, שכרו משולם בחברת הניהול בלבד. מנגד בעיקר עליה בגין הוצאות רישום החברה למסחר | בעיקר בגין הוצאות רישום החברה למסחר | 2,182 | 2,456 | 530 | 813 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| עיקר השינוי בתקופה נובע מגידול בנכסי החברה. כאשר סך דמי ניהול מחברת הניהול מושפע מסה"כ נכסים | דמי הניהול מחברת הניהול מושפע מסה"כ נכסים. תקופה המקבילה אשתקד נכללה השפעת חתך בין תקופות | 3,494 | 5,311 | 1,049 | 1,247 | דמי ניהול (כולל רעיוניים) לחברת הניהול |
| לפרטים בדבר הסכם ניהול חדש מיום ראה סעיף 1.4 לפרק א' לעיל | | - | 309 | - | 203 | תשלום מבוסס מניות לחברת הניהול |

| הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין שנת 2024 לבין שנת 2025 | הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין הרבעון הרביעי לשנת 2025 לבין הרבעון הרביעי לשנת 2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | סעיף |
|---|--|------------------------------|---------|--|-------|---|
| | | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| הנפקת אופציות בשל גיוסי הון | | 1,196 | - | - | - | הוצאות בגין הענקת אופציות לחברת הניהול |
| | | 54,115 | 19,701 | 34,745 | 3,088 | סה"כ רווח/(הפסד) מפעולות |
| הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרכישת נכסי נדל"ן להשקעה. כל ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן | הקיטון נובע מירידה במדד המחירים לצרכן מול תקופה מקבילה אשתקד | 23,939 | 27,465 | 4,033 | 2,426 | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו* |
| | | 30,176 | (7,764) | 30,712 | 662 | רווח (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח כולל לתקופה |

* הוצאות המימון שנרשמו כוללות הצגה מחדש של נתונים מדוחות קודמים. לפרטים אודות הצגה מחדש של הדוח הכספי לשנת 2023 והדוח לרבעון הראשון לשנת 2024 ראו דיווחים מידיים מיום 30 אוגוסט 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-096700 ואסמכתא מס': 2024-01-096715) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
* לפרטים בדבר יחוס תוצאות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר וכן התאמות של הרווח והפסד ל-FFO בתקופה, ראה סעיף 4.6.9 בפרק א' לעיל.

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם (באלפי ש"ח):

| סעיף | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין שנת 2025 לבין שנת 2024 |
|---|--|----------|------------------------------|-----------|--|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| ריבית ששולמה | (4,385) | (5,905) | (12,717) | (20,368) | הקיטון נובע בעיקר מתשלום ריבית בגין מימון עסקת מודיעין. בתקופה המקבילה הריבית בגין המימון מתאגיד בנקאי שולמה אחת לרבעון, בעוד שבמסגרת אג"ח ב' תשלומי הריבית מבוצעים אחת לחצי שנה |
| סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת | (1,440) | (2,664) | (3,024) | (7,596) | עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, תשלומי ריבית ודמי ניהול |
| רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה | (44,383) | (42,325) | (314,996) | (44,383) | בתקופה הדוח נובע מתשלום בגין אבן דרך 4 בפרויקט נתניה השינוי מול תקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרכישת פרויקט מודיעין ופרויקט קריית גת |
| אחר, נטו | 2,153 | 2,442 | (4,881) | 5,282 | השינוי נובע מהפקדה ושחרור מפיקדונות |
| סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה | (42,230) | (39,883) | (319,877) | (39,101) | |
| קבלת (פירעון) אשראי לז"יק וז"א - גיוס חוב | 207,868 | - | - | 207,868 | אגרות חוב סדרה ב בפרויקט מודיעין חלף חוב בנקאי |
| קבלת (פרעון) אשראי לז"יק וז"א מתאגידים בנקאים וממוסדות פיננסיים | (141,069) | 41,958 | 247,923 | (156,748) | עיקר הקיטון נובע מפרעון הלוואה ע"ס 190 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי מנגד קבלת הלוואה ע"ס 42 מיליון מתאגיד בנקאי בגין אבן דרך 4 בפרויקט נתניה |
| תמורה מהנפקת מניות, בניכוי | - | 20,153 | 75,712 | - | בתקופת הדוח לא בוצעו קריאות לכסף |

| הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין שנת 2025 לבין שנת 2024 | הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין הרבעון הרביעי לשנת 2025 לבין הרבעון הרביעי לשנת 2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | סעיף |
|--|--|---------------------------------|--------|--|--------|---|
| | | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | | | | | | הוצאות הנפקה |
| | | 323,635 | 51,120 | 46,146 | 66,799 | סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון |

10.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 36,947 אלפי ש"ח וכ-32,808 אלפי ש"ח, בהתאמה.

10.2. לחברה תזרימי מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. דירקטוריון החברה בחן את תזרימי המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח דירקטוריון זה וכן את ההנחות המהותיות ששימשו בסיס לעריכתו. במסגרת בחינה זו נבחנו בין היתר ההנחות בקשר למועדי השלמת רכישות של פרויקטים ואכלוסם הצפוי היקף ההון העצמי הנדרש לצורך רכישת הפרויקטים הצפויים מקורות המימון של החברה לרבות גיוסי הון וכן אפשרות לגיוסי חוב באמצעות אגרות חוב ו/או קבלת הלוואות מגורמים מממנים. לאחר בחינת מכלול הנתונים וההנחות האמורות ובשים לב למקורות המימון הקיימים והצפויים של החברה הגיע הדירקטוריון למסקנה כי התזרימי השלילי מפעילות שוטפת המוצג בדוחותיה של החברה אינו מצביע על קיומה של בעיית נזילות. בין היתר דירקטוריון החברה לקח בחשבון את היקף ההכנסות מדמי השכירות. לפיכך קבע הדירקטוריון כי נכון למועד הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

10.3. להלן נתונים מתוך ביאור לדוח הכספי וההסברים להתפתחויות שחלו:

- (1) נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמים לסך של כ-878 מיליון ש"ח וכ-822 מיליון ש"ח בהתאמה; סך ההשקעות בנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמו לכ-667 מיליון ש"ח ו-660 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- (2) מימון ההשקעות נעשה באמצעות הלוואות מגופים מוסדיים, תאגידיים בנקאיים, אגרות חוב והון עצמי כדלקמן: הלוואה מגוף מוסדי בגין פרויקט קריית גת בסך של 139 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 ובסך של כ-136 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, בהתאמה. הלוואה אגרות החוב (סדרה א'), בגין פרויקט כרמיאל בסך של 106 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 ובסך של כ-103 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, בהתאמה. הלוואה אגרות החוב (סדרה ב), בגין פרויקט מודיעין בסך של 209 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאמה. הלוואה מתאגיד בנקאי בגין פרויקט נתניה בסך של 85 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 (פרויקט בהקמה מסווג למקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה) והתחייבויות השקעה בהתאם להסכמי ההשקעה בחברה כמפורט בסעיף 3.3 לתשקיף החברה.
- (3) החברה רשמה הוצאות מימון, נטו בגין שנת 2025 בסך של כ-27,465 אלפי ש"ח ובגין שנת 2024 נרשמו הוצאות מימון, נטו בסך של כ-23,939 אלפי ש"ח.
- (4) תוצאות הפעילות נכון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הסתכמו בהפסד בסך של כ-7,764 אלפי ש"ח וברווח בסך של כ-30,176 אלפי ש"ח, בהתאמה, הכוללים דמי ניהול רעיוניים, הוצאות הקמה וגידול בשווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה.
- (5) תזרים המזומנים ששימש את החברה לפעילות שוטפת נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם בסך של כ-7,596 אלפי ש"ח ובסך של כ-3,024 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- (6) תזרים המזומנים ששימש את החברה לפעילות השקעה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם בסך של כ-39 מיליון ש"ח ובסך של כ-320 מיליון ש"ח, בהתאמה, ושימש את החברה לביצוע השקעות בנדל"ן להשקעה בפרויקט נתניה.

10.4. יצוין כי למועד הדוח, לחברה הון חוזר חיובי בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 המסתכם לסך של כ-28 מיליון ש"ח וליום 31 בדצמבר 2024 הון חוזר שלילי בסך של כ-169 מיליון ש"ח.

11. מקורות מימון

- 11.1. לפרטים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 3.17 לפרק א' לעיל.
- 11.2. לפרטים נוספים בנוגע להגבלות הנובעות מהסכמי המימון (קובננטים) ולפירוט תנאי הלוואה מגוף מוסדי בנוגע לרכישת פרויקט קריית גת, ראו להלן: , ראו סעיף 4.6.10.3 לפרק א' לעיל.

| הלוואה מגוף מוסדי | | | |
|-------------------|---|--------------------|--------------|
| בפועל 31.12.2025 | פירוט אמת המידה | נושא אמת המידה | |
| כ-69% | היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי ושווי הנכס בקריית גת לפי הערכת שמאי אחרונה לא יעלה על 70% | יחס חוב לשווי הנכס | פירעון מיידי |
| כ-333 מיליון ש"ח | ההון העצמי של החברה, בצירוף סכום ההתחייבויות הבלתי חוזרות ממשקיעים להשקעת כספים בחברה שטרם מומשו לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח | יחס הון עצמי למאזן | |

11.3. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א'), ר' סעיף 15 להלן וכן להלן פירוט אמות מידה פיננסיות להן מחויבת החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו להלן:

| אגרות החוב (סדרה א') | | | |
|----------------------|---|----------------------------|--|
| בפועל 31.12.2025 | פירוט אמת המידה | נושא אמת המידה | |
| ל.ר לא בוצעה חלוקה | מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של- 115 מיליוני ש"ח | חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית | חלוקת דיבידנד |
| ל.ר לא בוצעה חלוקה | לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור | התקיימות עילת פירעון מיידי | |
| ל.ר לא בוצעה חלוקה | לא מתקיים בחברה סימן אזהרה | מינוף פיננסי | חלוקת דיבידנד |
| כ-333 מיליון ש"ח | ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 90 מיליון ש"ח | הון עצמי של החברה | פירעון מיידי |
| 38% | היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-20% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים | יחס הון עצמי למאזן | מנגנון התאמה בשינוי ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות |
| כ-333 מיליון ש"ח | ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 105 מיליון ש"ח | הון עצמי של החברה | |
| 38% | היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-23% | יחס הון עצמי למאזן | פירעון מיידי |
| כ-67% | יחס חוב לשווי הנכס בכרמיאל (LTV) לא יעלה על 70% | יחס חוב לשווי הנכס | |

11.4. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב'), ר' סעיף 15 להלן וכן להלן פירוט אמות מידה פיננסיות להן מחויבת החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ראו להלן:

| אגרות החוב (סדרה ב') | | | |
|----------------------|---|----------------------------|---------------|
| בפועל 31.12.2025 | פירוט אמת המידה | נושא אמת המידה | |
| ל.ר לא בוצעה חלוקה | מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של- 160 מיליוני ש"ח | חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית | חלוקת דיבידנד |
| ל.ר לא בוצעה חלוקה | לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור | התקיימות עילת פירעון מיידי | |
| ל.ר לא בוצעה חלוקה | לא מתקיים בחברה סימן אזהרה | מינוף פיננסי | חלוקת דיבידנד |
| כ-333 מיליון ש"ח | ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח | הון עצמי של החברה | פירעון מיידי |

| אגרות החוב (סדרה ב') | | | |
|----------------------|--|--------------------|--|
| בפועל 31.12.2025 | פירוט אמת המידה | נושא אמת המידה | |
| כ-38% | היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-20% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים | יחס הון עצמי למאזן | |
| כ-333 מיליון ש"ח | ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח | הון עצמי של החברה | |
| כ-38% | היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-22% | יחס הון עצמי למאזן | מנגנון התאמה בשינוי ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות |
| כ-69% | יחס חוב לשווי הנכס במודיעין (LTV) לא יעלה על 70% - בהתאם לסעיף 6.3.2.2. יובהר כי יחס חוב לבטוחה האמור נבחן אך ורק במועד שחרור כספי התמורה, ואינו מקים לחברה התחייבות לעמידה ביחס לחוב לבטוחה בתקופה של לאחר השלמת ההנפקה, למעט במקרה של הרחבה כמפורט בסעיף 2.2.3.6 לשר הנאמנות | יחס חוב לשווי הנכס | |

נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה לשמור על מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, בהתאם להוראות הקבועות בפקודת מס הכנסה. במסגרת זו, החברה עומדת בכל התנאים הנדרשים, לרבות ההוראות החלות על "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", כפי שמוגדרים בפקודה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות של אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') שבמחזור. להערכת החברה, היא תעמוד באמות המידה הפיננסיות הנדרשות כאמור, גם בעתיד הנראה לעין. כמו כן נכון למועד הדו"ח, להערכת החברה, למלחמה אין השפעה מהותית על מצבה הפיננסי של החברה. למען הסר ספק, יובהר, כי האמור עשוי להשתנות, בין היתר, נוכח חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה ומשכה.

יובהר, כי ההנחות וההערכות המפורטים לעיל בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות המלחמה, היקפה ומשכה וכתוצאה מכך ההשפעה על שינויים באיתנות הפיננסית של החברה במועד נטילת המימון.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

1. תרומות

למועד דוח זה, לא נקבעה על ידי דירקטוריון החברה מדיניות בנושא תרומות.

2. הערכות שווי מהותיות מאוד

לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד שבוצעו לשלושה נכסים לרבות אודות מעריך השווי שהערכתיו מהותיות מאוד לחברה, ראו סעיפים 4.6.10.1(ה), 4.6.10.2(ז), 4.6.10.3(ז) לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לאחר בדיקת הנתונים הרלוונטיים ובשים לב לכך שלא חלו שינויים מהותיים בתפוסה, בדמי השכירות, בנתונים הפיזיים או בתנאי השוק, להערכת החברה אין אינדיקציה לשינוי ערך מהותי ולפיכך להערכתה, לרבות בהתבסס על עמדת מעריך השווי, לא נדרש לעדכן את הערכות השווי שפורסמו במסגרת הדוח לרבעון שלוש לשנת 2025 שפורסם ביום 30 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-094784) (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי בהתחשב בגודל החברה, אופי פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון והרכבו, הכולל אנשי מקצוע בעלי ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים, המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על אחד (1). נכון למועד הדוח, מכהנים 7 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, ה"ה אהרון פוגל (יו"ר הדירקטוריון), שרון תוסייה-כהן (דירקטור ומנכ"ל), יהונתן מיכה יסלזון (דירקטור), יאיר טל (דב"ת), מיכל שפירא (דב"ת), סני זיו (דח"צ), וורד מור פורת (דח"צ). לפרטים אודותיהם, ראו את הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' להלן בדוח זה.

3. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנון הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. נכון למועד הדוח, מכהנים שני דירקטורים בלתי תלויים וכן מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים. לפרטים אודות הדירקטורים כאמור, ראו את הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' להלן בדוח.

4. מבקר פנימי

4.1 ביום 19 בדצמבר 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את מינוי של רו"ח דניאל שפירא, ממשרד דניאל שפירא - רואי חשבון כמבקר הפנימי של החברה (להלן: "**המבקר הפנימי**"). הנימוקים לאישור כאמור, היו בעיקר, השכלתו, כישוריו והניסיון העשיר שהמבקר הפנימי צבר בתחום הביקורת הפנימית שייסעו לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדין, היכרותו של משרד דניאל שפירא – רואי חשבון עם החברה ובהתחשב, בין היתר, באחריות המוטלת על המבקר הפנימי, בהיקף הפעילות של החברה ובמורכבות פעילותה.

4.2 המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק, על טוהר המידות ועל נוהל עסקים תקין.

4.3 המבקר הפנימי הינו ראש משרד דניאל שפירא - רואי חשבון, בעל ניסיון מקצועי של כ- 40 שנים בביקורת פנימית וניהול סיכונים.

4.4 למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי, עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**"). כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי, לרבות משרדו מטעמו הוא פועל, אינם מתזיקים בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה ואין להם כל קשר עסקי עם החברה או גוף קשור לה.

4.5 כממונה הארגוני על המבקר הפנימי נקבע מר אהרון פוגל, יו"ר הדירקטוריון.

4.6 המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת הפנימית בכתב בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. הונחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבקר הפנימי עומד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות.

4.7 במהלך שנת 2025 בוצעה ביקורת פנימית. דוח הביקורת הוגש למנכ"ל ולסמנכ"ל הכספים לקבלת התייחסותם, ולאחר קבלת ההתייחסויות הובא לדיון בפני ועדת הביקורת בישיבתה מיום 23 בדצמבר 2025.

4.8. החל ממועד המינוי, ניתנה למבקר הפנימי גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מסמך ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת למערכת המידע של החברה, לרבות לנתוני הכספיים.

4.9. בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת נערכת בכתב על פי ובהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים בישראל. הונחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות.

4.10. בישיבתה מיום 23 בדצמבר 2025 אישרה ועדת הביקורת את תכנית הביקורת הפנימית לשנת 2026.

4.11. בגין עבודת הביקורת לשנת 2025 שולם למבקר הפנימי שכר טרחה בסך של 27 אלפי ש"ח בעבור 100 שעות ביקורת. בנוסף, אישרה ועדת הביקורת שכר טרחה לשנת 2026 בסך של 27 אלפי ש"ח בעבור 100 שעות ביקורת, בהתאם לתכנית הביקורת שאושרה.

5. פרטים אודות רואה החשבון המבקר בחברה

5.1. בשנת 2022 מינתה החברה את רואה החשבון המבקר של החברה, KPMG ישראל סומך חייקין. השירותים שניתנו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה בשנים 2024-2025 כוללים את הביקורת וכן ייעוץ מס שוטף. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה הינו כמפורט להלן:

| שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 | | |
|----------------------------------|---------------|--|
| סה"כ | שירותים אחרים | שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס |
| אלפי ₪ | אלפי ₪ | אלפי ₪ |
| 188 | - | 188 |

| שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 | | |
|----------------------------------|---------------|--|
| סה"כ | שירותים אחרים | שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס |
| אלפי ₪ | אלפי ₪ | אלפי ₪ |
| 175 | - | 175 |

5.2. קביעת שכר טרחת רואה החשבון המבקר: העקרונות לקביעת שכ"ט רואה החשבון המבקר נקבעו על סמך הערכה של היקף העבודה הנדרש כפי שהיה במועד ההתקשרות. שכר הטרחה אושר ע"י דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה סבר כי שכר הטרחה האמור הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

6. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

נכון למועד פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידי ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, כנדרש בתקנה 38'ה' לתקנות הדוחות.

7. אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לסדרת אגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאת במחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2025 והינה מהותית לחברה (באלפי ש"ח):

| ערבות לתשלום ההתחייבות | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם | בסיס הצמדה קרן וריבית | מועדי תשלום | | סוג ושיעור הריבית | סך שווי בורסאי ליום 31.12.2025 | סך שווי הוגן בספרים 31.12.25 | סך הריבית שנצברה | שווי נקוב מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.2025 | שווי נקוב ליום 31.12.2025 | שווי נקוב במועד ההנפקה | סדרה ומועד הנפקתה |
|------------------------|------------------------------------|---|--|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|--|---------------------------|------------------------|-------------------|
| | | | ריבית | קרן | | | | | | | | |
| - | כן, כמפורט בסעיף 11.2 לשטר הנאמנות | צמודות למדד המחירים לצרכן לחודש יולי 2023 | המועד הראשון לתשלום הריבית חל ביום 31 בדצמבר 2023. לאחר מכן - בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2027 וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל) | 30 ביוני, 2027 (תשלום אחד) | שנתית קבועה בשיעור של 4.2% | 108,000 | 105,980 | 1,134 | 100,000 | 100,000 | 100,000 | א' - 7.9.2023 |
| - | כן, כמפורט בסעיף 11.2 לשטר הנאמנות | צמודות למדד המחירים לצרכן לחודש ספטמבר 2025 | המועד הראשון לתשלום הריבית חל ביום 30 באפריל 2026. לאחר מכן - בימים 30 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2026-2029 וביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2027-2029 (כולל) | 30 באוקטובר, 2029 (תשלום אחד) | שנתית קבועה בשיעור של 2.5% | 211,913 | 208,913 | - | 215,600 | - | 215,600 | ב' - 10.11.2025 |

7.1. הנאמן למחזיקי אגרות החוב של סדרות א' ו-ב': שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב-יפו 6770007, טל. 03-6237777 פקס 03-5613824. איש הקשר – רו"ח אורי לזר, דואר אלקטרוני: ori@slcpa.co.il.

7.2. דירוג אגרות החוב: אגרות החוב לא מדורגות.

7.3. עמידה בהוראות שטרי הנאמנות: נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה פיננסיות להן התחייבה במסגרת שטר הנאמנות.

7.4. נכסים משועבדים: לפרטים בדבר השעבודים שרשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א' ו-ב') ראו סעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות סדרה א' וסעיף 6 לשטר הנאמנות סדרה ב' (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

שרון תוסייה-כהן, דירקטור ומנכ"ל

אהרון פוגל, יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 17 במרץ 2026.



פרק ג

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025



רנט איט - ריט מגורים בע"מ

**דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2025**

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|---|------------------------------|
| 2 | דוחות רואי החשבון המבקרים |
| 4 | דוחות על המצב הכספי |
| 5 | דוחות על רווח והפסד |
| 6 | דוחות על השינויים בהון העצמי |
| 8 | באורים לדוחות הכספיים |



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של חברת רנט איט - ריט מגורים בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברת רנט איט - ריט מגורים בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוחות על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת הדוחות על רווח או הפסד, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"ג – 1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים בדוח זה. 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 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 לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

בהתאם לדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה הינו כ-667 מיליון ש"ח המהווה כ-76% מסך נכסי החברה. בשנת 2025 הכירה החברה ברווח מעליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-7 מיליון ש"ח. כמתואר בביאורים 2ה, 3ג, ו-7 לדוחות הכספיים, נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה מבוססת בעיקר על הערכת שווי של מעריך שווי חיצוני בעל כישורים מקצועיים מתאימים וניסיון בתחום.

השווי ההוגן של הנדליין להשקעה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות בתקופת הסכמי השכירות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים הצפויים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הרלוונטיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים ברי השוואה. השווי ההוגן של הנכס להשכרה בתום תקופת השכירות נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה בנכסים דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות.

קביעת השווי ההוגן של נדליין להשקעה זוהתה על ידי החברה כאומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בדבר נתונים שאינם ניתנים לצפייה (רמה 3) בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור ההיוון של הנכס ואת מחיר השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. שינויים בהנחות בסיס אלו, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדליין להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

הביקורת על קביעת השווי ההוגן של נדליין להשקעה דרשה מאיתנו הפעלת שיקול דעת על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדליין להשקעה. בשל האמור, ולאור מידת שיקול הדעת הנדרש בקביעת ההנחות העיקריות בהן נעשה שימוש, ורגישות השווי ההוגן של הנכסים להנחות אלו, קבענו כי בחינת השווי ההוגן של נדליין להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הערכת הכשירות, הניסיון ואי התלות של מעריך השווי אשר ביצע את הערכת השווי.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת שווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס ובחינת סבירות האומדנים וההנחות שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות שוטפות בשוק ובסקרים ענפיים.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים האריתמטיים.
- בדיקת הערכות השווי על ידי מעריך שווי פנימי.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

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

בהכנת הדוחות הכספיים, 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 מציאאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים 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 אלו.

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

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, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- 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 או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססת 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, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

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

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

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

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא רואה החשבון איתי שניטקביץ.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

17 במרס 2026

| 2024 | 2025 | באור | |
|----------------|----------------|------|---------------------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| 26,726 | 32,000 | 4 | נכסים שוטפים |
| 6,082 | 4,947 | 5 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 437 | 462 | 6 | פקדונות לזמן קצר |
| | | | לקוחות וחייבים ויתרות חובה |
| 33,245 | 37,409 | | סך הכל נכסים שוטפים |
| 660,459 | 667,675 | 7 | נכסים שאינם שוטפים |
| 125,652 | 173,096 | 8 | נדל"ן להשקעה |
| 2,304 | - | 9 | מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה |
| 145 | 169 | | פקדונות לזמן ארוך |
| | | | רכוש קבוע |
| 788,560 | 840,940 | | סך הכל נכסים שאינם שוטפים |
| 821,805 | 878,349 | | סך הכל נכסים |
| 193,200 | - | 13 | התחייבויות שוטפות |
| 157 | 133 | | הלוואה מתאגיד בנקאי |
| 9,132 | 9,060 | 10 | ספקים ונותני שירותים |
| | | | זכאים ויתרות זכות |
| 202,489 | 9,193 | | סך הכל התחייבויות שוטפות |
| 41,958 | 85,011 | 13 | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 103,193 | 314,126 | 11 | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 133,414 | 136,723 | 12 | אגרות חוב |
| | | | הלוואות מגוף מוסדי |
| 278,565 | 535,860 | | סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות |
| 481,054 | 545,053 | | סך הכל התחייבויות |
| | | 14 | הון |
| 3 | 3 | | הון מניות |
| 296,803 | 296,803 | | פרמיה על מניות |
| 8,405 | 8,714 | | קרנות הון |
| 35,540 | 27,776 | | יתרת רווח |
| 340,751 | 333,296 | | סך הכל הון |
| 821,805 | 878,349 | | סך הכל התחייבויות והון |

עומרי טל
סמנכ"ל כספים

שרון תוסייה-כהן
מנכ"ל

אהרון פוגל
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 17 במרס 2026

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לתקופה מיום הקמת החברה ועד ליום 31 בדצמבר 2023 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 | באור | |
|---|---|---|--------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| 1,905 | 14,838 | 23,480 | 7 | הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול |
| 169 | 2,407 | 2,778 | 7 | עלות השכרת נכסים ותפעולם |
| 1,736 | 12,431 | 20,702 | | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם |
| 13,629 | 50,070 | 7,216 | 7 | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| (339) | (1,514) | (140) | | הוצאות שיווק |
| (1,037) | (2,182) | (2,456) | 19 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | - | (309) | 6.א.17 | דמי ניהול מבוסס מניות לחברת הניהול |
| (1,928) | (531) | - | 5.א.17 | דמי ניהול (רעיוניים) לחברת הניהול |
| - | (2,963) | (5,311) | 5.א.17 | דמי ניהול לחברת הניהול |
| - | (1,196) | - | 6.א.17 | הוצאות בגין הענקת אופציות לחברת הניהול |
| 12,061 | 54,115 | 19,701 | | רווח תפעולי |
| (1,874) | (24,451) | (28,703) | 20 | הוצאות מימון |
| 209 | 512 | 1,238 | 20 | הכנסות מימון |
| (1,665) | (23,939) | (27,465) | 20 | הוצאות מימון, נטו |
| 10,396 | 30,176 | (7,764) | | רווח (הפסד) לשנה |
| שקל חדש | שקל חדש | שקל חדש | | |
| 43.4 | 104.8 | (26.1) | 21 | רווח (הפסד) בסיסי ומזולל למניה (ש"ח) |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 | | | | |
|-----------------------------------|---------------|--------------|----------------|------------------|
| סך הכל הון | יתרת רווח | קרנות הון | פרמיה על מניות | הון מניות רגילות |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 340,751 | 35,540 | 8,405 | 296,803 | 3 |
| 309 | - | 309 | - | - |
| (7,764) | (7,764) | - | - | - |
| 333,296 | 27,776 | 8,714 | 296,803 | 3 |

יתרה ליום 1 בינואר 2025

דמי ניהול מבוסס מניות (ראה באור 17. א.8.)
הפסד לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | | | | |
|-----------------------------------|------------------|--------------|----------------|------------------|
| סך הכל הון | יתרת רווח (הפסד) | קרנות הון | פרמיה על מניות | הון מניות רגילות |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 218,137 | 5,364 | 6,678 | 206,093 | 2 |
| 90,711 | - | - | 90,710 | 1 |
| 1,196 | - | 1,196 | - | - |
| 30,176 | 30,176 | - | - | - |
| 531 | - | 531 | - | - |
| 340,751 | 35,540 | 8,405 | 296,803 | 3 |

יתרה ליום 1 בינואר 2024

קריאות לכסף (ראה באור 17. ג.)
אופציות לחברת הניהול (ראה באור 17. א.6.)
רווח לשנה
הטבה מחברת הניהול (ראה באור 17. א.5.)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 | | | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|----------------|------------------|
| סך הכל הון | יתרת הפסד | קרנות הון | פרמיה על מניות | הון מניות רגילות |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 65,788 | (5,032) | 4,750 | 66,068 | 2 |
| 140,025 | - | - | 140,025 | - |
| 10,396 | 10,396 | - | - | - |
| 1,928 | - | 1,928 | - | - |
| 218,137 | 5,364 | 6,678 | 206,093 | 2 |

יתרה ליום 1 בינואר 2023

קריאות לכסף (ראה באור 17. ג.)
רווח לשנה
הטבה מחברת הניהול (ראה באור 17. א.5.)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 |
|---|---|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 10,396 | 30,176 | (7,764) |
| (139) | (56) | (25) |
| (13,629) | (50,070) | (7,216) |
| 850 | 3,865 | (725) |
| 44 | 113 | (24) |
| 1,668 | 23,939 | 27,465 |
| - | - | 309 |
| 1,928 | 531 | - |
| - | 1,196 | - |
| (9,278) | (20,482) | 19,784 |
| (2,850) | (12,718) | (18,765) |
| (1,732) | (3,024) | (6,745) |
| (268,023) | (314,996) | (44,383) |
| 209 | 364 | 1,154 |
| (105) | (17) | (24) |
| (3,010) | (5,228) | - |
| - | - | 5,003 |
| (6,000) | - | - |
| 6,000 | - | - |
| (270,929) | (319,877) | (38,250) |
| 139,793 | 75,712 | - |
| - | 231,958 | 41,958 |
| - | - | (198,706) |
| 46,449 | 15,965 | - |
| 98,743 | - | 207,868 |
| 284,985 | 323,635 | 51,120 |
| 12,324 | 734 | 5,274 |
| 13,668 | 25,992 | 26,726 |
| 25,992 | 26,726 | 32,000 |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לשנה

התאמות:

שינוי בלקוחות וחייבים ויתרות חובה
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי בספקים ונותני שירותים
הוצאות מימון, נטו
דמי ניהול מבוסס מניות
דמי ניהול (רעיוניים) לחברת הניהול
הוצאות בגין הענקת אופציות לחברת הניהול

ריבית ששולמה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה
ריבית שהתקבלה
רכישת רכוש קבוע
הפקדה לפקדונות
שחרור פקדונות
הפקדה לפקדון בנאמנות
שחרור פקדון בנאמנות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קריאות לכסף מהמשקיעים (בניכוי עלויות הנפקה)
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי (בניכוי עלויות עסקה)
פרעון הלוואות מתאגיד בנקאי
קבלת הלוואות מגוף מוסדי (בניכוי עלויות עסקה)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות עסקה)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המוצגים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

רנט איט - ריט מגורים בע"מ (להלן - "החברה" או "הקרן"), התאגדה ביום 16 במרס 2022. החברה הינה חברה פרטית, תושבת ישראל וכתובתה הרשמית הינה הנגב 1 איירפורט סיטי. החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 ובהתאם לתיקון 147 ו- 222 לפקודה (להלן - "הפקודה" או "פקודת מס הכנסה"). קרן השקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה, דירות מגורים להשכרה וכדומה, לצרכי רווח.

מטרתה העיקרית של החברה הינה להשקיע בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישה ואחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה בישראל בהם תשקיע החברה, תוך פיזור סיכונים והצמדה אופטימלית למדד המחירים לצרכן ולמחירי הדיור ותוך ניצול הטבות מס ייחודיות הכרוכות בהשקעה בנכסים מניבים אלו.

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. נכון למועד הדיווח, החברה מקיימת את כל התנאים אשר פורטו בסעיף האמור. בתאריך 29 ביולי 2025 החברה קיבלה את אישור הבורסה לרישום למסחר לאחר התקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(3) ובהתאם לכך בתאריך 4 באוגוסט 2025 נפתח המסחר בבורסה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החזקות בעלי עניין בחברה כדלקמן: פועלים אקוויטי בע"מ - 20.00%, כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - 20.00%, מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים - 15.40%, יובל כהן - 7.75%, גיא ודורון לוי - 5.05%, קרן מקפת מרכז פנסיה ותגמולים א.ש בע"מ - 4.6%, יסלזון השקעות בע"מ - 4.48%, שרון תוסייה-כהן בע"מ - 0.34%.

בתאריך 29 ביולי 2025, עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה עודכן הסכם הניהול, כך שחברת הניהול (להלן - "חברת הניהול" רשאית למנות מספר דירקטורים שיהווה רוב פחות אחד מחברי הדירקטוריון. בהתאם לכך, ממועד זה החברה פועלת ללא גרעין שליטה.

ב. מלחמת "חרבות ברזל"

ברבעון האחרון של שנת 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש, אשר הביאה לסיומו של שלב הלחימה העצים בעזה, כלל החטופים הושבו לארץ, המהלך הצבאי מול איראן ונפילת המשטר בסוריה - כל אלו הפחיתו, לפחות בטווח הקצר, את אי הוודאות ששררה במשק הישראלי בשנתיים האחרונות. לצד המחיר האנושי הכואב שגבתה מלחמת שבעה באוקטובר בשנתיים האחרונות, היו למלחמה משמעותיות מהותיות על מצב המשק, אשר חווה את אחת התקופות המורכבות והמאתגרות - עלויות כספיות כבדות, פגיעה בצמיחה, הגדלת הגרעון, הורדת הדירוג ועוד. עם זאת, המשק הישראלי הראה לאורך שנתיים של מלחמה עמידות, איתנות וחוסן, כאשר נקודת המפנה אירעה ביוני 2025 עם המתקפה הישראלית על מתקני הגרעין באיראן, מתקפה אליה הצטרפה ארה"ב. תחילה עורר האירוע חשש כבד ממלחמה כוללת אזורית וגרר תגובה של פיחות בשקל וירידות שערים, אך עם סיומו של המבצע ניתן שערים חדות. היה להבחין בשינוי חיובי משמעותי במשק, אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, בתיסוף משמעותי של השקל ועלויות המלחמה השפיעה גם על פעילותה של החברה, בין היתר בעלויות כוח האדם בבניה ובעיכובים מסוימים בלוחות זמנים להשלמת פרויקטים שיוזמה ובנתה החברה בשנתיים אלו. עם זאת, למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות. יצוין, כי מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים הצפוניים או באיו"ש, על פעילותה העתידית של החברה, אינה ידועה.

בדבר מבצע שאגת הארי לאחר מועד הדיווח, ראה באור 22.

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- מדד** - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
- צדדים קשורים** - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- בעלי עניין** - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעלי עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards, להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 17 במרס 2026.

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות ראה באור 3, בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה אינו עולה על שנה. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת מדיניות החברה, נמדד הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכת שווי של מעריך שווי חיצוני ובעל כישורים מקצועיים מתאימים. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה. ראה ביאור 7 בדבר נדל"ן להשקעה.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המהותית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה על ידי החברה:

א. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מידי, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר מהווים חלק מניהול המזומנים של החברה, אינם מוגבלים בשעבוד מועד פירעונם, ומועד ההשקעה בהם אינו עולה על שלושה חודשים.

ב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

לחברה יתרות לקוחות, פקדונות לזמן קצר, פקדונות לזמן ארוך וחייבים כאשר תזרימי המזומנים מנכסים פיננסיים אלו הינם קרן וריבית בלבד והם מוחזקים במודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים. בהתאם לכך, נכסים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך.

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות הפיננסיות של החברה שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מגוף מוסדי, אגרות חוב, ספקים וזכאים אחרים. התחייבויות אלו מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, ההתחייבויות הפיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

3. הון מניות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות מוצגות כהפחתה מההון. עלויות תוספתיות המתייחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מניות או מכשיר אחר שישווג כמכשיר הוני מוכרות כנכס במסגרת סעיף חייבים בדוח על המצב הכספי. העלויות מנוכות מההון בעת ההכרה לראשונה במכשירים ההוניים.

ג. נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבנים המצויים בבעלות החברה.

בקביעה האם רכישה של נכס נדל"ן מניב מהווה צירוף עסקים או רכישת נכס החברה רשאית ליישם את מבחן הריכוזיות לפיו אם למעשה כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מתרכז בנכס יחיד הניתן לזיהוי או בקבוצה של נכסים דומים הניתנים לזיהוי, אזי לא מדובר על צירוף עסקים. הבחירה האם ליישם את מבחן הריכוזיות נעשית ביחס לכל עסקה בנפרד.

הנדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישור לרכישת הנדל"ן להשקעה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

מקדמות ששולמו על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בגין עסקאות שטרם הושלמו, מוצגות לפי העלות ונתונות לבחינת ירידת ערך בהתאם להוראות IAS 36. המקדמות נכללות בדוח על המצב הכספי בסעיף מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.

החברה אומדת את השווי של הנדל"ן להשקעה באמצעות שמאי חיצוני, אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מתאימים וניסיון בתחום. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעת בחינת סממנים לשינוי בשווי ההוגן על ידי החברה במטרה לוודא כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס. ערכי השווי ההוגן מבוססים על ערכי שוק. שווי השוק של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע ההערכה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.

ד. עסקאות עם בעל שליטה וצדדים קשורים

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה וצדדים קשורים נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ה. עסקאות תשלום מבוסס מניות

חברת הניהול אשר מספקת שירותי ניהול לחברה זכאית בתמורה לשירותיה להטבות בדרך של תשלומים מבוססי מניות המסולקות במכשירים הונויים של החברה. עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של השירותים המתקבלים בתמורה למכשיריה הונויים שהוענקו. במצבים בהם לא ניתן למדוד את השווי ההוגן של השירותים המתקבלים בתמורה למכשירי ההון של החברה, השירותים נמדדים לפי השווי ההוגן של המכשירים שהוענקו אשר נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור מקובל כמתואר בביאור 8.א.17.

עלות העסקאות של מענקי תשלום מבוסס מניות לחברת הניהול נזקפת כהוצאה במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים.

ו. היוון עלויות אשראי

החברה מהווה עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים. נכסים כשירים הם נכסים אשר נדרש פרק זמן מהותי להכנתם לשימוש המיועד או למכירתם. הנכסים הכשירים של החברה הם מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה. עלויות אשראי ספציפי מהווה לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד. עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

ז. הכנסות

מקורות ההכנסה של החברה הם:

הכנסות משכירות

לחברה קיימים חוזי שכירות ארוכי טווח של שטחי מגורים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן. בנוסף לחברה קיימים גם חוזי שכירות של שטחי מסחר הנלווים לשטחי המגורים. ההכנסות מוכרות בהתאם לתקופת הדיווח שבהן סופקו השירותים.

הכנסות מדמי ניהול

החברה מספקת שירותי ניהול לדיירים בשטחים המושכרים. ההכנסות בגין שירותי ניהול מוכרות לאורך זמן באופן יחסי על פני תקופת השירות.

ח. הכנסות והוצאות מימון

בדוח על תזרימי מזומנים, ריביות שהתקבלו מוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו מוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

ט. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד.

התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשינויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAAP"). כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגורר דרישות גילוי נוספות.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השלכות התקן על הדוחות הכספיים.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

| 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
|-------------------|-------------------|------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 24,204 | 1,746 | יתרה בתאגיד בנקאי |
| 2,522 | 30,254 | פקדון בתאגיד בנקאי (1) |
| 26,726 | 32,000 | |

(1) נכון ל- 31 בדצמבר 2025 הפקדון לתקופה של עד שלושה חודשים. הפיקדון צובר ריבית שנתית בשיעור של פריים בניכוי מרווח של 1.95%.

באור 5 - פקדונות לזמן קצר

| 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
|-------------------|-------------------|--------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 6,082 | 4,947 | פקדונות בתאגיד בנקאי (1) |

(1) נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כולל בעיקר פקדון בסך של כ- 2,608 אלפי ש"ח נושא ריבית בשיעור של 4.4% ומסתיים ביום 06 בינואר 2026 ופקדון בסך של כ- 2,339 אלפי ש"ח נושא ריבית בשיעור של 4% ומסתיים ביום 8 בינואר 2026.

באור 6 - לקוחות וחייבים ויתרות חובה

| 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
|-------------------|-------------------|---------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 395 | 439 | הוצאות מראש וחייבים אחרים |
| 42 | 23 | לקוחות |
| 437 | 462 | |

באור 7 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 151,700 | 660,459 | יתרה לתחילת שנה |
| 170,587 | - | שינויים במשך השנה |
| 281,484 | - | מיון ממוקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה |
| 6,618 | - | רכישות של נכסי נדל"ן להשקעה |
| 50,070 | 7,216 | הוצאות רכישה ישירות שהונו |
| 508,759 | 7,216 | עליה בשווי הוגן |
| | | סה"כ תוספות |
| 660,459 | 667,675 | יתרה לסוף השנה |

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 1,905 | 14,838 | 23,480 |
| 169 | 2,407 | 2,778 |

הכנסות משכירות ומניהול נדל"ן להשקעה (1)
הוצאות תפעוליות ישירות הכוללות ניהול, ביטוח ותחזוקה

(1) ביום 6 באוגוסט 2025 נחתם הסכם ניהול ואחזקה עם חברת רועיקום בע"מ לפרויקט שכונת הפרחים, קריית גת לפיו תמורת שירותי הניהול ואחזקה החברה תשלם כ- 500 אלף ש"ח לשנה. וביום 1 בספטמבר 2025 נחתם הסכם ניהול ואחזקה עם חברת רועיקום בע"מ לפרויקט מוריה אטריום מודיעין, לפיו תמורת שירותי הניהול ואחזקה החברה תשלם כ- 876 אלף ש"ח לשנה.

ג. טכניקת הערכה לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נכסי הנדל"ן להשקעה בחברה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכית השווי ההוגן. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נמדד לפי גישת היוון ההכנסות הצפויות משולב עם גישת השוואה. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

השווי ההוגן של הנכס להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות בתקופת הסכמי השכירות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים הצפויים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הרלוונטיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים ברי השוואה. השווי ההוגן של הנכס להשכרה בתום תקופת השכירות נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה בנכסים דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות.

ד. תהליכי הערכה ששימשו החברה לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות, אשר מפוקחות על ידי מחלקת הכספים של החברה, מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעת בחינת סממנים לשינוי בשווי ההוגן על ידי החברה במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי הנכס.

ה. דבר התחייבות לרישום שעבוד זכויות הנכס בכרמיאל - ראה באור 11.

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

1. **רכישת ארבעה בנייני מגורים בשכונת רמת רבין, כרמיאל**
 1. ביום 9 בפברואר 2023, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן - "המוכר") בהסכם לרכישת ארבעה בנייני מגורים בשכונת רמת רבין בעיר כרמיאל הכוללים 100 יח"ד, וכ-920 מ"ר שטח כולל של מסחר (להלן - "הנכס בכרמיאל") ואשר הוקם במסגרת מכרז של החברה הממשלתית "דירה להשכיר", עם זכויות חכירה מהוונות ל-98 שנה עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים.
 2. הרכישה כללה 4 יח"ד בנות 3 חדרים הכוללות מרפסת בשטח נטו ממוצע של כ-90 מ"ר לכל יח"ד, 32 יח"ד בנות 3 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-89 מ"ר לכל יח"ד, 44 יח"ד בנות 4 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-101 מ"ר לכל יח"ד 16 יח"ד בנות 5 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-119 מ"ר לכל יח"ד, 4 יח"ד בנות 5 חדרים ובתוספת גג לכל יח"ד בשטח נטו ממוצע של כ-146 מ"ר ו-167 חניות.
 3. התמורה על פי הסכם הרכישה בגין הנכס בכרמיאל מסתכמת לסך של כ-134.7 מיליון ש"ח כולל מע"מ, אשר תשולם בהתאם למועדים הבאים:
 - א. סך של 6 מיליון ש"ח יופקד בנאמנות ויועברו במעמד חתימת ההסכם.
 - ב. סך של 34.4 מיליון ש"ח ישולמו תוך 14 ימי עסקים לאחר קבלת אישור מרכז ההשקעות, אישור רמ"י ואישור חברת דירה להשכיר לעסקה.
 - ג. יתרת הסכום בסך של 94.3 מיליון ש"ח ישולמו תוך 45 ימים ממועד קבלת האישורים האמורים.
 4. בחודש אוגוסט 2023 שילמה החברה מס רכישה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח (0.5% מתמורת הרכישה).
 5. בהתאם להסכם בין חברת "דירה להשכיר" - החברה הממשלתית לבין המוכר כל הדירות ישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופת ההשכרה כקבוע בהסכם העיקרי של המוכר אל מול חברת "דירה להשכיר". כמו כן, בהתאם לתנאי המכרז האמור, 25% מהדירות יושכרו לזכאים במחיר ממוקח ו-75% מהדירות יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק. מחיר ממוקח מחושב בשיעור של 80% ממחיר השכירות באותו האזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין מטעם חברת דירה להשכיר ובתוספת דמי אחזקה.
 6. בחודש פברואר 2023, לאחר חתימת ההסכם העבירה החברה את התשלום הראשון בסך של כ-6 מיליון ש"ח לפקדון בנאמנות. ביום 28 ביוני 2023, שוחרר הפקדון בנאמנות והועבר למוכר וכן באותו מועד שולם למוכר התשלום השני בתוספת הצמדה למדד בסך של כ-34.5 מיליון ש"ח.
 7. הסכם הרכישה היה מותנה בקבלת אישור מרכז ההשקעות לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ובקבלה מראש ובכתב של הסכמת חברת "דירה להשכיר" למכירת זכויות המוכר בנכס. כמו כן, נדרש אישור רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") להעברת הזכויות (להלן - "התנאים המתלים"). לא יתקיימו התנאים המתלים בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה, ייחשב הסכם זה כבטל מעיקרו ולצדדים אין ולא יהיו כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות זה כנגד משנהו בגין ביטול ההסכם ו/או בכל עניין אחר. הצדדים יהיו רשאים להאריך המועדים בהסכמה ביניהם. ביום 9 במרס 2023 התקבל אישור חברת דירה להשכיר וביום 10 במאי 2023 התקבל אישור מרכז ההשקעות כאמור. כמו כן, ביום 8 ביוני 2023, אשרה ועדת המכרזים של רמ"י את העברת הזכויות במגרש להשכרה בלבד (לאחר פיצול חוזה המכירה לצורך העברת הזכויות) מהמוכר לחברה. בהתאם הושלם קיומם של התנאים המתלים האמורים והסכם הרכישה נכנס לתוקף ובהתאם שוחררו למוכר כספי הנאמנות שהופקדו בחשבון הנאמנות כאמור לעיל. ביום 14 באוגוסט 2023, נחתם הסכם החכירה של המגרש להשכרה בלבד בין רמ"י לבין המוכר.
 8. ביום 10 בספטמבר 2023 שולם התשלום האחרון בסך של 94.7 מיליון ש"ח כולל הפרשי הצמדה ובכך שולמה התמורה במלואה והועברו כלל הזכויות בנכס בכרמיאל לחברה. התשלום שולם בכספי הנפקת אגרות חוב אשר הונפקו בתחילת חודש ספטמבר 2023. החל מיום 10 בספטמבר 2023 נכללים תוצאות הפעילות של השכרת הנכס בכרמיאל בדוח רווח והפסד של החברה.
 9. ביום 4 בינואר 2024, הושלם רישום זכויות החכירה בנכס בכרמיאל (כהגדרתו "הנכס המשועבד" בטרם הנאמנות לאגרות החוב של החברה) על שם החברה (חלף על שם צמח המרמן בע"מ) בספרי רמ"י.
 10. בדבר שעבוד הזכויות בנכס בכרמיאל לטובת מחזיקי אגרות החוב - ראה ביאור 11.

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

- ו. **רכישת ארבעה בנייני מגורים בשכונת רמת רבין, כרמיאל (המשך)**
11. במועד השלמת הרכישה עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בכרמיאל לסך של כ-155.4 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס בכרמיאל ליום 31 בדצמבר 2022 אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה ובהתאם כללה החברה עליה בשווי ההוגן במועד הרכישה בסך של 17.3 מיליון ש"ח. ביום 31 בדצמבר 2023 עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בכרמיאל לסך של 151.7 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי אותו שמאי. הקיטון בשווי ההוגן בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח נבע בעיקר מעלייה בשיעור ההיוון משיעור של 4.75% ל-5.25%. כתוצאה מהאמור נכלל בשנת 2023, עליה בשווי ההוגן בסך של כ-13.6 מיליון ש"ח. ביום 31 בדצמבר 2024 עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בכרמיאל לסך של 155.3 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי אותו שמאי. הגידול בשווי ההוגן בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח נבע בעיקר מעליה בדמי שכירות וקיטון במח"מ. ביום 30 בספטמבר 2025 עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בכרמיאל לסך של כ-158.6 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס בכרמיאל אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה ובהתאם כללה החברה עליה בשווי ההוגן של הנכס בכרמיאל בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח. יצוין כי במסגרת עדכון זה לא חל שינוי בשיעור ההיוון ששימש בהערכת השווי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאם להערכת השמאי, לא חל שינוי נוסף בשווי ההוגן של הנכס.
- ז. **פרוייקט שכונת הפרחים, קרית גת**
1. ביום 14 ביוני 2022 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן - "המוכר") בהסכם לרכישת מגדל מגורים בן 20 קומות הכולל 119 יחידות דיור, שהיה בשלבי בניית השלד באותה עת (להלן - "הנכס בקרית גת") בשכונת הפרחים שבקרית גת (להלן - "ההסכם"). הנכס בקרית גת כולל 20 יח"ד בנות 3 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-70 מ"ר לכל יח"ד וכ-12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, 94 יח"ד בנות 4 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-100 מ"ר לכל יח"ד וכ-12 מ"ר מרפסת לכל יחידה ו-5 יח"ד בנות 5 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-140 מ"ר לכל יחידה וכ-70 מ"ר מרפסת לכל יחידה. בנוסף הנכס בקרית גת כולל 136 חניות ו-54 מחסנים. על פי ההסכם, מועד המסירה הצפוי של הנכס בקרית גת היה בחודש פברואר 2024.
2. התמורה על פי הסכם הרכישה בגין הנכס בקרית גת מסתכמת לסך של כ-180 מיליון ש"ח כולל מע"מ, הצמודה למדד תשומות הבניה, אשר תשולם בהתאם למועדים הבאים:
 - א. סך של 72 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 45 ימי עסקים ממועד החתימה על הסכם.
 - ב. סך של 36 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים ממועד הודעת המוכר על השלמת עבודות השלד של קומה 12.
 - ג. סך של 45 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים ממועד הודעת המוכר על גמר השלד והשלמת עבודות הטיח של הקומה 16.
 - ד. סך של 27 מיליון ש"ח ישולמו 14 יום לפני מועד המסירה של הנכס בקרית גת וכתנאי למסירה.
3. בגין רכישת הנכס בקרית גת שילמה החברה מס רכישה בשיעור של 0.5% מתמורת הרכישה שהסתכם לסך של כ-0.9 מיליון ש"ח אשר נכלל בעלות הפרוייקט.
4. הנכס בקרית גת הנרכש מהווה בניין חדש להשכרה בהתאם להגדרת מונח זה בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 (להלן - "החוק") ובכוונת החברה, לאחר קבלת הדירות, להשכירן לטווח ארוך לשימוש למגורים בהתאם לחוק האמור.
5. הסכם הרכישה היה מותנה בקבלת אישור ממועד הכלכלה בדבר הסבת זכויות והתחייבויות המוכר מכח החוק האמור לחברה בתוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם (להלן - "התנאי המתלה"). ביום 10 באוגוסט 2022, התקבל האישור האמור ובהתאם שילמה החברה את שני התשלומים הראשונים למוכר בסך של 108,000 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בסך של 3,541 אלפי ש"ח.
6. ביום 14 באוגוסט 2022 חתמה החברה על הסכם מימון עם בנק לאומי (להלן - "הבנק") להעמדת הלוואת גישור בסך של 50 מיליון ש"ח עד לקבלת כספים מהמשקיעים או עד לקבלת מימון מגוף מוסדי בקשר עם מימון התחייבויות החברה במסגרת רכישת הנכס בקרית גת האמור לעיל. ההלוואה נשאה ריבית בשיעור של פריים בתוספת של 1.9% ותיפרע בתשלום אחד בתום שישה חודשים החל ממועד החתימה על הסכם מימון זה. ביום 14 בדצמבר 2022 פרעה החברה את ההלוואה האמורה באמצעות קבלת הלוואה על סך של כ-62,951 אלפי ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצתה לה על ידי גוף מוסדי (ראה באור 12).
7. בחודש מרס 2023, לאחר גמר השלד והשלמת עבודות הטיח של קומה 16, שילמה החברה את התשלום השלישי בסך של כ-45 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה של כ-2 מיליון ש"ח. התשלום האמור סווג תחת סעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה. התשלום השלישי מומן באמצעות הלוואה נוספת שהעמיד הגוף המוסדי לחברה על סך של כ-47 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצה לחברה.
8. ברבעון הראשון לשנת 2024 בטרם הפעלת הנכס הווננו לעלות הנכס בקרית גת עלויות אשראי בגין ההלוואה מהגוף המוסדי בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח.

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. פרויקט שכונת הפרחים, קרית גת (המשך)

9. ביום 18 במרס 2024 התקבל טופס 4 לנכס בקריית גת ושולם התשלום האחרון בסך של 31 מיליון ש"ח. התשלום האמור מומן בחלקו באמצעות הלוואה מהגוף המוסדי ובחלקו באמצעות קריאות לכסף מהמשקיעים. ביום 21 במרס 2024 נמסר הנכס בקרית גת לחברה והחברה החלה באיכלוסו. החל מיום 21 במרס 2024 נכללים תוצאות הפעילות של השכרת הנכס בקרית גת בדוח רווח והפסד של החברה ומוצג הנכס בקרית גת לפי שווי הוגן בסעיף נדל"ן להשקעה.

10. למימון התשלום האחרון קבלה החברה ביום 17 למרס 2024 הלוואה מגוף מוסדי בסך של כ-16 מיליון ש"ח מתוך יתרת מסגרת האשראי שהוקצתה לה. בדבר תנאי ההלוואה, הבטחונות להבטחת הסילוק המלא של ההלוואה ואמות המידה הפיננסיות שהפרתן מקנות עילה להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי - ראה ביאור 12 להלן.

11. ביום 21 במרס 2024 הגיעה החברה להסכמה עקרונית לאכלוס יחידות בנכס בקרית גת על ידי חברי קיבוץ ארז מעוטף עזה שפוננו מביתם בעקבות מלחמת 'חרבות ברזל', באמצעות התקשרות עם עמידר החברה הלאומית לשיכון ישראל בע"מ (להלן - עמידר), זאת לתקופה של תשעה חודשים שתחל ביום 1 במרס 2024 (להלן - "תקופת שכירות בסיסית"), כאשר השוכר יהא רשאי להאריך את תקופת השכירות הבסיסית בארבע תקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת. עוד נקבע בהסכם, כי במקרה של הארכת תקופת השכירות מעבר לתקופת השכירות הבסיסית, השוכר יהא רשאי להודיע לחברה על קיצור תקופת השכירות וזאת באמצעות משלוח הודעה מראש ובכתב של 90 ימים לחברה (הזכות לקיצור התקופה קמה לשוכר רק לאחר שישה חודשי שכירות).

12. בחודש יולי 2024, הודיעה מנהלת תקומה בעבור חברי קיבוץ ארז כי הם מסיימים את ההתקשרות עם החברה במהלך חודש אוגוסט 2024. בהתאם להסכם עם עמידר קיבלה החברה את תשלום דמי השכירות מעמידר עד לסוף חודש נובמבר 2024. ככל שיושכרו 77 הדירות שיתפנו על ידי עמידר יוקטנו בהתאם דמי השכירות של עמידר. לאור הודעת מנהלת תקומה בעבור חברי קיבוץ ארז, החלה החברה בשוק הדירות המתפנות על ידי עמידר.

13. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בקרית גת לסך של כ-201.4 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס בקרית גת אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה (שיעור ההיוון - 5.25%) ובהתאם כללה החברה בשנת 2024 ירידה נטו בשווי ההוגן של הנכס בקרית גת בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.

14. ביום 30 בספטמבר 2025, עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בקרית גת לסך של כ-201 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס בקרית גת אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה ובהתאם כללה החברה ירידה בשווי ההוגן של הנכס בקרית גת בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח. יצוין כי במסגרת עדכון זה לא חל שינוי בשיעור ההיוון ששימש בהערכת השווי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאם להערכת השמאי, לא חל שינוי נוסף בשווי ההוגן של הנכס.

15. בדבר שיעבוד של הזכויות בנכס בקרית גת לטובת הגוף המוסדי - ראה ביאור 12 להלן.

ח. פרויקט שכונת מוריה, מודיעין-מכבים-רעות (להלן - "הנכס במודיעין")

1. ביום 29 בינואר 2024, התקשרה החברה עם גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ, שנכון למועד ההתקשרות הינם צד ג' שאיננו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין (להלן - "המוכר") בהסכם לרכישת נכס במודיעין הכולל 120 יחידות דיור למגורים ומשרדים בשטח עיקרי של כ-217 מ"ר בשכונת מוריה במודיעין-מכבים-רעות בתמורה לסך של 250 מיליון ש"ח. ביום 14 בפברואר 2024 העבירה החברה את התשלום הראשון בסך של 50 מיליון ש"ח.

2. ביום 26 במאי 2024 שילמה החברה את יתרת התמורה לרכישת הנכס במודיעין (כולל ריבית והפרשי הצמדה) בסך של כ-200.4 מיליון ש"ח וקיבלה חזקה על הנכס. התשלום האמור בוצע במזומן בסך של כ-185.4 מיליון ש"ח והיתרה בסך 15 מיליון ש"ח שולמה באמצעות קיזוז התחייבות המוכר בגין מניות החברה שהוקצו לו כאמור בבביאור 2.ב.17. אכלוס הפרוייקט החל בחודש יוני 2024. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חתמה החברה עם שוכרים על 120 חוזי שכירות מתוך 120 דירות ועל 3 חוזי שכירות מתוך 3 משרדים של הנכס במודיעין.

3. בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני ליום 29 בינואר 2024, השווי ההוגן של הנכס במודיעין למועד ההערכה נאמד בסך של כ-267 מיליון ש"ח וזאת לאחר הפחתת 5% עד לקבלת טופס 4. ביום 17 באפריל 2024 קיבלה החברה טופס 4 לנכס במודיעין. נכון לאותו מועד, העמידה החברה את הנכס במודיעין על פי שווי ההוגן לסך של כ-282 מיליון ש"ח (ללא ההפחתה של 5%) בהתבסס על הערכת השווי האמורה ובהתאם כללה החברה ברבעון השני לשנת 2024 בדוח רווח והפסד עליית ערך בשווי ההוגן של הנכס במודיעין בסך של כ-27 מיליון ש"ח המהווה את ההפרש בין עלות הרכישה לשווי ההוגן. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס במודיעין לסך של כ-304 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס במודיעין אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה (שיעור ההיוון - 5.25%) ובהתאם כללה החברה ברבעון הרביעי לשנת 2024 בדוח רווח והפסד עליית ערך נוספת בשווי ההוגן של הנכס במודיעין בסך של כ-22 מיליון ש"ח. הגידול בשווי ההוגן נבע בעיקר מעליה בשיעור עליה שנתי צפוי בדמי השכירות בשוק וגידול באומדן שיעור העלייה השנתי במחירי הדירות ל-1.25%. בשנת 2024, הסתכמה עליית הערך בשווי ההוגן של הנכס במודיעין לסך של כ-49 מיליון ש"ח.

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ח. פרויקט שכונת מוריה, מודיעין-מכבים-רעות (להלן - "הנכס במודיעין") (המשך)

4. ביום 30 בספטמבר 2025 עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס במודיעין לסך של כ-308 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס במודיעין אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה ובהתאם כללה החברה עליה בשווי ההוגן של הנכס במודיעין בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח. יצוין כי במסגרת עדכון זה לא חל שינוי בשיעור ההיוון ששימש בהערכת השווי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאם להערכת השמאי, לא חל שינוי נוסף בשווי ההוגן של הנכס.
5. בדבר התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון רכישת הנכס במודיעין, שעבודים שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי והעילות לפרעון מידי של המימון האמור - ראה ביאור 13 וביאור 11.

באור 8 - מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

| 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | באור | |
|-------------------|-------------------|------|----------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| 125,652 | 172,779 | א'8 | פרויקט שכונת גלי ים בנתניה |
| - | 317 | ב'8 | פרויקט סנסט אשדוד |
| <u>125,652</u> | <u>173,096</u> | | |

א. פרויקט מגורים בשכונת גלי ים, אלכסנדרוני נתניה

1. ביום 8 בנובמבר 2022 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן - "המוכר") בהסכם לרכישת חלק ממגדל מגורים בשכונת גלי ים בנתניה בן 26 קומות הכולל 99 יחידות דיור (להלן - "הנכס בנתניה"), אשר למועד חתימת ההסכם היה בשלבי חפירות ודיפון ולאחר החלטת וועדה לקבלת היתר בנייה (להלן - "ההסכם"). הרכישה כללה 34 יח"ד בנות 4 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-102 מ"ר לכל יח"ד וכ-14 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, 34 יח"ד בנות 5 חדרים בשטח נטו ממוצע של כ-120 מ"ר לכל יח"ד וכ-20 מ"ר מרפסת לכל יחידה, 78 חניות ו-34 מחסנים. הדירות נשוא ההסכם ממוקמות בקומה 2 עד קומה 18 במגדל האמור. על פי ההסכם, מועד המסירה הצפוי של הנכס בנתניה הינו בחודש דצמבר 2026.
2. התמורה על פי הסכם הרכישה בגין הנכס בנתניה מסתכמת לסך של כ-206 מיליון ש"ח כולל מע"מ, צמודה למדד תשומות הבניה, אשר תשולם בהתאם למועדים הבאים:
 - א. סך של 50 מיליון ש"ח ישולמו במועד החלטת וועדה להיתר בנייה בתנאים וחתימה על הסכם שוברים עם הבנק המלווה.
 - ב. סך של 30 מיליון ש"ח ישולמו במועד חתימה על הסכם הליווי עם הבנק המלווה וקבלת היתר בנייה.
 - ג. סך של 42 מיליון ש"ח ישולמו עד ליום 31 בינואר 2025 ובכפוף לכך שהבנייה של הבנין נמצאת בשלב גמר שלד עד לקומה 11 כולל.
 - ד. סך של 42 מיליון ש"ח ישולמו עד ליום 31 בינואר 2026 ובכפוף לכך שהבנייה של הבנין נמצאת בשלב גמר שלד עד לקומה 24 כולל.
 - ה. סך של 42 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 7 ימים מקבלת טופס 4 לאיכלוס לבניין, ובתנאי כי נקבע מועד למסירה תוך 7 ימים מיום ביצוע תשלום זה.
3. בחודש פברואר 2023, לאחר החלטת וועדה להיתר בנייה בתנאים וחתימה על הסכם שוברים עם הבנק המלווה, שילמה החברה את התשלום הראשון בסך של כ-50 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה של כ-0.4 מיליון ש"ח. התשלום האמור סווג תחת סעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה. התשלום האמור מומן בעיקרו באמצעות הכספים שנתקבלו בקריאה השלישית לכסף בסך של כ-49 מיליון ש"ח.
4. בחודש אוקטובר 2023, התקבלה דרישה לתשלום השני בסך של כ-30.2 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה), לאחר שנחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה והתקבל היתר בניה לנכס בנתניה. בחודש נובמבר 2023 שולם התשלום השני בסך של כ-30.2 מיליון ש"ח, באמצעות כספים שנתקבלו בקריאה החמישית לכסף, אשר נזקף אף הוא לסעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה.
5. בחודש דצמבר 2024, שולם התשלום השלישי בסך של כ-43 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה), לאחר שהושלמה הבנייה של הבנין בשלב גמר שלד עד לקומה 11 כולל. התשלום האמור מומן בעיקרו באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי, אשר נזקף אף הוא לסעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה.

באור 8 - מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה (המשך)

6. הוצאות מס רכישה בסך של כ-1 מיליון ש"ח (0.5% מתמורת הרכישה) שולמו בחודש יוני 2023. הוצאות מס הרכישה הונו לעלות הפרוייקט.
7. בהסכם נקבע מנגנון התאמת התמורה במקרה ותהיה ירידת מחירים ממוצעת במשך 18 חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה. במועד זה תעשה בדיקה של עסקאות המכירה בבניין דומה, ובאם ניתנה הנחה ממוצעת על הדירות שנמכרו, אחוז הנחה זהה יינתן לחברה על כלל הרכישה. בהתאם למנגנון האמור בוצעה בדיקה, ולא נמצאה ירידת מחירים כאמור.
8. בדבר התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון רכישת הנכס בנתניה, שעבודים שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי והעילות לפרעון מידי של המימון האמור - ראה ביאור 13.
9. בשנת 2024 ובשנת 2025 הונו לעלות הנכס בנתניה עלויות אשראי בגין ההלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-30 אלפי ש"ח וסך של כ-3 מיליון ש"ח בהתאמה.
10. בחודש דצמבר 2025, שולם התשלום הרביעי בסך של 44 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה), לאחר שהושלמה הבנייה של הבנין בשלב גמר שלד עד לקומה 24 כולל. התשלום האמור מומן בעיקרו באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי, אשר נזקף אף הוא לסעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה.

ב. פרויקט מגורים סניט אשדוד

1. ביום 20 באוקטובר 2025 התקשרה החברה עם חברת שבירו בהסכם לרכישת 25% מהזכויות בפרוייקט מגורים להשכרה ארוכת-טווח (20 שנים) בשכונת לכיש באשדוד ביחד עם חברת מגדל שרכשה 50% מהזכויות בפרוייקט. הפרוייקט כולל 341 יחידות דיור (מחציתן בשכר דירה מפוקח והמחצית השנייה בשכר דירה חופשי). התמורה הכוללת לרכישת הזכויות (25%) נקבעה לסך של כ-147.5 מיליון ש"ח. התמורה תשולם בשלבים בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרבות קבלת מימון בנקאי ואישורים רגולטוריים. ביום 25 בנובמבר 2025 התקבל אישור רשות התחרות לביצוע העסקה.
2. במקביל לעסקה, נחתמו שני הסכמים נוספים עם המוכרת נחתמו עם המוכרת שני הסכמים נוספים, אשר כניסתם לתוקף מותנית גם היא בהתקיימות התנאים המתלים לעסקה, שניהם בהיקף של כ-15 מיליון ש"ח כל אחד:

הסכם הלוואת מוכר - המוכרת תעמיד לחברה הלוואה בסך 15 מיליון ש"ח. ההלוואה תיפרע עם השלמת הגיוס ההוני הראשון של החברה או לכל המאוחר עד 31 במאי 2027. ההלוואה תישא ריבית צמודת מדד (4% שנתית) רק אם לא יושלם גיוס הוני כאמור עד 31 בדצמבר 2025.

הסכם השקעה (הקצאת מניות) - החברה תקצה למוכרת מניות רגילות בשווי כולל של 15 מיליון ש"ח. מחיר ההקצאה למניה יותאם למחיר של ההנפקה הראשונה של החברה שתבוצע לאחר מועד ההשלמה, תוך הבטחת שווי השקעה כולל של 15 מיליון ש"ח למוכרת.

במסגרת העסקה, ניתנה לחברה אופציה בלתי חוזרת לרכוש 25% נוספים מזכויות המוכרת בפרוייקט, כך שחלקה של החברה יגדל ל-50%. מחיר מימוש האופציה הוא 150 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), ותקופתה הכוללת היא 360 ימים (עד 30 בנובמבר 2026). ככל שהאופציה לא תמומש, החברה תשלם תמורה נוספת בסך 2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). בנסיבות מסוימות, מחיר המימוש ישא ריבית חודשית בשיעור של 0.6%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, התקבלה תעודת גמר לכל הבניינים.

3. נכון למועד הדיווח טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים.

באור 9 - פקדונות לזמן ארוך

| 31 בדצמבר | 31 בדצמבר |
|-----------|-----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,304 | - |

פקדונות בבנק

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

| 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 |
|-------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 798 | 380 |
| 3,877 | 3,937 |
| 4,331 | 4,674 |
| 126 | 69 |
| 9,132 | 9,060 |

הוצאות לשלם
ריבית לשלם (ראה באור 12)
פקדונות דיירים
מוסדות

באור 11 - אגרות חוב

| 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 |
|-------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 103,193 | 105,980 |
| - | 208,146 |
| 103,193 | 314,126 |

אגרות חוב כרמיאל (א)
אגרות חוב מודיעין (ב)

א. אגרות חוב כרמיאל

בחודש ספטמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') (להלן - "אגרות החוב"). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2% צמודה למדד המחירים לצרכן, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) כאשר התשלום הראשון שולם ביום 31 בדצמבר 2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027. קרן אגרות החוב תפרע בתשלום אחד ביום 30 ביוני 2027.

התמורה שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב הסתכמה לסך של כ-98.7 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח). הריבית השנתית האפקטיבית מסתכמת בכ-4.6%.

שטר הנאמנות כולל עילות שונות לפירעון מוקדם וביניהן:

1. היחס בין ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) והמאזן של החברה לא יפחת משיעור של 20% במשך שני רבעונים רצופים. היחס נכון למועד הדיווח: 38%
2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 90 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים. ההון העצמי נכון למועד הדיווח: כ-333 מיליון ש"ח.
3. יחס חוב לשווי הנכס בכרמיאל (LTV) לא יעלה על 70%. היחס נכון למועד הדיווח: 67%.

בהתאם לשטר הנאמנות, אמות המידה האמורות מתעדכנות במקרים מסויימים לרבות לאחר חלוקת דיבידנד.

ליום 31 בדצמבר 2025, עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הנדרשות.

בשנת 2025, הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ-7.2 מיליון ש"ח אשר נזקפו להוצאות המימון בדוח רווח והפסד.

להבטחת פרעונן של אגרות החוב התחייבה החברה לשעבד את הזכויות בנכס בכרמיאל לטובת מחזיקי אגרות החוב. בחודש מרס 2024 הגישה החברה את המסמכים לרישום השיעבוד האמור לטובת מחזיקי אגרות החוב. ביום 10 באפריל 2024 נרשם השיעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב.

באור 11 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב מודיעין

ביום 12 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של כ-216.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. התמורה נטו שהתקבלה מההנפקה, לאחר ניכוי הוצאות הנפקה וניכיון, הסתכמה לכ-209 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הגלומה בהנפקה עומדת על כ-3.5%, והריבית השנתית הנקובה הינה 2.5%, צמודה למדד המחירים לצרכן.

אגרות החוב תיפרע בתשלום אחד ביום 30 באוקטובר 2029. בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ב'), הופקדה תמורת ההנפקה נטו בפיקדון בנאמנות. אגרות החוב מובטחות בשעבוד מדרגה ראשונה על נכס החברה מוריה אטריום, במודיעין הכולל 120 יחידות דיור למגורים ושטח משרדים (ראה ביאור 7.ח לעיל). ביום 9 בנובמבר 2025, קיבלה החברה לידיה את מלוא תמורת ההנפקה.

שטר הנאמנות של סדרה ב' כולל עילות שונות לפירעון מוקדם ובניהן:

1. יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ-20% במשך שני רבעונים רצופים. היחס נכון למועד הדיווח: 38%.
2. הון עצמי שלא יפחת מ-140 מיליון ₪ במשך שני רבעונים רצופים. ההון העצמי נכון למועד הדיווח: כ-333 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025, עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הנדרשות.

בשנת 2025, הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ-1 מיליון ש"ח אשר נזקפו להוצאות המימון בדוח רווח והפסד.

להבטחת פרעון של אגרות החוב התחייבה החברה לשעבד את הזכויות בנכס במודיעין לטובת מחזיקי אגרות החוב. בחודש נובמבר 2025 הגישה החברה את המסמכים לרישום השיעבוד האמור לטובת מחזיקי אגרות החוב. ביום 7 בדצמבר 2025 נרשם השיעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב.

באור 12 - הלוואות מגוף מוסדי

| 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 |
|-------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 133,414 | 136,723 |

הלוואות מגוף מוסדי

ביום 7 בדצמבר 2022 התקשרה החברה בהסכם עם מיטב סל אשראי שותפות כללית להעמדת מסגרת אשראי בסכום של 126 מיליון ש"ח בריבית שנתית בשיעור של 2.91% אך בכל מקרה לא פחות ממרווח בשיעור 3% מאג"ח ממשלתי צמוד 0527 ביום העמדת האשראי. מסגרת האשראי שתוענק תשמש לצורך מימון פרעון הלוואת הגישור מבנק לאומי ולצורך מימון יתרת התמורה לרכישת הנכס בקריית גת. מלוא תשלומי קרן הלוואה שתועמד מכוח מסגרת האשראי והריבית יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. תשלומי הקרן של כל אחת מההלוואות שיעמדו מכוח מסגרת האשראי בצירוף הפרשי הצמדה ייפרעו במועד הקבוע לפירעון תשלומי הקרן לאג"ח ממשלתי. הלוואה תועמד בצורה של קו אשראי כאשר תשולם עמלה בגין האשראי הבלתי מנוצל בשיעור של 0.25% לשנה עד ליום 31 במאי 2027.

להבטחת הסילוק המלא של האשראי ישמשו השיעבודים, הבטחות וההתחייבויות המפורטים להלן:

1. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל זכויות החברה בקשר עם הנכס בקריית גת, לרבות זכויות חוזיות קיימות ו/או עתידיות לפי ההסכמים, כפי שאלו ייחתמו מפעם לפעם וכן כל תיקון להם, לרבות על פי חוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970.
2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים לחברה על פי הסכם המכר ו/או על פי חוק המכר דירות ו/או על פי חוק הבטחת השקעות בגין הנכס בקריית גת.
3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה לרבות דמי השכירות על פי הסכמי השכירות, שייחתמו מפעם לפעם בין החברה לבין השוכרים הפוטנציאליים בנכס בקריית גת.
4. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות והסכומים המגיעים ו/או שיגיעו ללווה על פי הסכם הניהול לנכס בקריית גת.

באור 12 - הלוואות מגוף מוסדי (המשך)

המלווה יהיה רשאי להעמיד לפירעון מידי את היתרה הבלתי מסולקת של האשראי, כולה או כל חלק ממנה, אם לא תתקיים איזה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן והחברה לא הגיעה עם המלווה להסכמה והסדר בנושא זה לשביעות רצון המלווה תוך חמישה עשר ימים ממועד אי התקיימות אמות המידה הפיננסיות (אמות המידה יחולו לאחר קבלת הנכס בקריית גת):

- א. היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי ושווי הנכס בקריית גת לפי הערכת שמאי אחרונה לא יעלה על 70%. היחס נכון למועד הדיווח כ-69%.
- ב. ההון העצמי של החברה, בצירוף סכום ההתחייבויות הבלתי חוזרות ממשקיעים להשקעת כספים בחברה שטרם מומשו לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח. ההון העצמי נכון למועד הדיווח: כ-333 מיליון ש"ח.

ביום 14 בדצמבר 2022, העמיד הגוף המוסדי לחברה הלוואה בסך של כ-62,951 אלפי ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצתה לה. כספי הלוואה הנ"ל שמשו לפרעון הלוואה מבנק לאומי שעמדה על סך של 50,978 אלפי ש"ח לאותו מועד. הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.77%. הריבית (כולל הפרשי הצמדה) תשולם ב-5 תשלומים שנתיים החל מיום 31 במאי 2023. קרן הלוואה בצירוף הפרשי הצמדה תפרע ביום 31 במאי 2027.

ביום 12 למרס 2023, העמיד הגוף המוסדי לחברה הלוואה נוספת בסך של כ-47,078 אלפי ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצתה לה. כספי הלוואה שימשו את החברה לביצוע התשלום השלישי עבור הנכס בקריית גת. הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.09%. הריבית (כולל הפרשי הצמדה) תשולם ב-5 תשלומים שנתיים החל מיום 31 במאי 2023. קרן הלוואה בצירוף הפרשי הצמדה תפרע ביום 31 במאי 2027. בחודש מרס 2023 שילמה החברה עמלת הנפקה של כל הלוואות שיועמדו מתוך מסגרת האשראי בסך של 630 אלפי ש"ח.

למימון התשלום האחרון לנכס בקריית גת (ראה באור 10.7) קבלה החברה ביום 17 למרס 2024 הלוואה מגוף מוסדי בסך של כ-16 מיליון ש"ח מתוך יתרת מסגרת האשראי שהוקצתה לה. הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.24%. הריבית (כולל הפרשי הצמדה) תשולם ב-4 תשלומים שנתיים החל מיום 31 במאי 2024. קרן הלוואה בצירוף הפרשי הצמדה תפרע ביום 31 במאי 2027. הריבית השנתית האפקטיבית מסתכמת בכ-4.42%. נכון למועד הדיווח, עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הנדרשות.

באור 13 - הלוואות מתאגיד בנקאי

| 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
|-------------------|-------------------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 15,253 | - | התחייבויות שוטפות הלוואות מתאגיד בנקאי (א) |
| 177,947 | - | חלויות שוטפות הלוואה לז"א (א) |
| 41,958 | 85,011 | התחייבויות לא שוטפות הלוואות מתאגיד בנקאי (ב) |

א. הלוואה למימון הנכס במודיעין

ביום 26 במאי 2024 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון רכישת הנכס במודיעין לפיו יועמדו לחברה הלוואות בסך של 175 מיליון ש"ח ו-15 מיליון ש"ח לתקופות של 18 ו-12 חודשים, בהתאמה. הלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.75% צמודה למדד המחירים לצרכן. קרן הלוואות תשולם בסוף התקופה והריבית תשולם באופן שוטף אחת לרבעון החל מיום 26 בנובמבר 2024.

להבטחת הסילוק המלא של הלוואות התחייבה החברה לרשום לטובת התאגיד הבנקאי את השעבודים הבאים:

1. משכנתא מדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום, על כל זכויות החברה במקרקעין עליהם בנוי הנכס במודיעין
 2. שעבוד קבוע ושעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כל זכויות החברה בנכס במודיעין לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה לקבלת כספים מהשוכרים בנכס במודיעין
 3. שעבוד על חשבון הלוואות המתנהל על שם החברה אצל המלווה.
- בחודש מאי 2024 נרשמו השיעבודים האמורים לטובת המלווה.

המלווה יהיה רשאי להעמיד לפירעון מידי את היתרה הבלתי מסולקת של האשראי, כולה או כל חלק ממנה, אם לא תתקיים איזה מאמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. יחס הכיסוי בין ה- NOI (כהגדרתו בהסכם הלוואה) בגין הנכס במודיעין, לבין ההחזר השוטף של האשראי (כהגדרתו בהסכם הלוואה) לא יפחת מ- 1.1.
2. שיעור ההשכרה של הנכס במודיעין לא יפחת מ- 70% משטחי הנכס בחלוף שנה ממועד החתימה על הסכם הלוואה.
3. שווי הנכס לפי הערכת שווי חיצונית לא יפחת מ- 225 מיליון ש"ח.

הסכם הלוואה כולל עילות מקובלות נוספות להעמדה לפירעון מידי או למימוש הבטוחות, ובכלל זה בקשר עם העברת זכויות החברה בנכס ללא קבלת הסכמת המלווה מראש ובכתב, התקיימות חריגות בנייה בנכס (שלא תוקנו לפי דרישה) ואי המצאת כל הבטוחות הנדרשות במועדים. הלוואות נפרעו במועד פרעון, ביום 26 למאי 2025 נפרעה הלוואה בסך 15 מיליון ש"ח וביום 25 בנובמבר 2025, נפרעה הלוואה בסך 175 מיליון ש"ח.

ב. אשראי למימון הנכס בנתניה

ביום 26 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי בסכום של 84 מיליון ש"ח לצורך מימון יתרת התמורה לרכישת הנכס בנתניה. על הלוואה הראשונה שהועמדה מתוך מסגרת האשראי חלה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.27% צמודה למדד המחירים לצרכן. כל הלוואה שתועמד לאחר הלוואה הראשונה מתוך מסגרת האשראי תישא ריבית שנתית בשיעור שנתי של תשואת אג"ח ממשלתי בצירוף 2.7%, צמוד מדד. הריבית (כולל הפרשי הצמדה) תשולם ב-10 תשלומים שנתיים החל מיום 30 במרס 2025. קרן הלוואה בצירוף הפרשי הצמדה תפרע ביום 30 ביוני 2027. הלוואה תועמד בצורה של קו אשראי כאשר תשולם עמלה בגין האשראי הבלתי מנוצל בשיעור של 0.4% לשנה עד ליום 26 בדצמבר 2025.

להבטחת הסילוק המלא של האשראי ישמשו השעבודים, הבטחונות וההתחייבויות המפורטים להלן:

1. שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלת סכום, בדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה במקרקעין, לרבות זכויות החברה מכוח: (א) הסכם המכר; (ב) הערבויות הבנקאיות אשר הופקו ו/או תופקנה לטובת החברה מאת המוכרת בקשר עם הסכם המכר; (ג) הסכמי השכירות, לרבות זכות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים ולרבות שעבוד זכויות החברה לקבלת כל החזרי כספים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם המקרקעין.
2. התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, בלתי מוגבלת בסכום, על זכויות החברה בנכס.

ביום 26 בדצמבר 2024, העמיד התאגיד הבנקאי לחברה הלוואה בסך של כ-42 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצתה לה. הלוואה כאמור צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.27%. הריבית (כולל הפרשי הצמדה) תשולם ב-10 תשלומים רבעוניים החל מיום 30 במרס 2025. קרן הלוואה בצירוף הפרשי הצמדה תפרע ביום 30 ביוני 2027.

ביום 30 בדצמבר 2025, העמיד התאגיד הבנקאי לחברה הלוואה בסך של כ-42 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהוקצתה לה. הלוואה כאמור צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.4%. הריבית (כולל הפרשי הצמדה) תשולם ב-6 תשלומים רבעוניים החל מיום 30 במרס 2026. קרן הלוואה בצירוף הפרשי הצמדה תפרע ביום 30 ביוני 2027.

באור 14 - הון

א. הון מניות

| 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 | |
|------------------------|----------|
| מונפק ונפרע | רשום |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 3 | 10 |

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. מקנות למחזיק בהן זכות לקבל הזמנות, להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לבעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבבעלותו. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזוכו כמשולמים על ערך הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, להחזר ההון ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק. בקשר להנפקת הון ופרמיה על מניות בגין כספים שנתקבלו מבעלי המניות לאחר הקריאה הראשונה לכסף ראה ביאור ג.17.

ב. קרנות הון

ב. בקשר לקרן הון בגין עסקה עם חברת הניהול ראה באור 5.א.17. בקשר לקרן הון בגין הענקת אופציות לחברת הניהול ראה באור 6.א.17.

ג. בדבר הנפקת מניות וקריאות לכסף - ראה ביאור 17.ב.

באור 15 - מסים על הכנסה

חוקי המס החלים על החברה

1. "קרן להשקעות במקרקעין" (להלן: "קרן להשקעות במקרקעין") הינה חברה בע"מ הזכאית להטבות מס ולהסדרים מיוחדים במסגרת פרק שני 1 לחלק ד' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961. בחודש יוני 2016, נכנס לתוקפו תיקון מס' 222 (להלן: "התיקון") לפקודת מס הכנסה ובמסגרתו הוכנסו, בין היתר, הסדר מס ספציפיים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצרכי דיור להשכרה. כמו כן בחודש נובמבר 2022, במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית פורסם תיקון מס' 258 והכלל כפי שיפורט להלן.
 2. קרן להשקעות במקרקעין, אשר עומדת בתנאים הנקובים בפקודה, הינה גוף שקוף לצרכי מס. דהיינו, לצורך חישוב המס ושיעור המס, תיחשב ההכנסה החייבת המחולקת של קרן להשקעות במקרקעין כהכנסתם החייבת של בעלי המניות.
 3. הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן השקעות במקרקעין, הינו הסדר של מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו לצורך חישוב המס ושיעור המס תחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שיפורט להלן:
- א. על פי הסדר המיסוי, במידה והחברה עומדת בהגדרת קרן השקעות במקרקעין בהתאם לפקודה, החברה פטורה ממיסים על הכנסתה החייבת לרבות רווח הון ושבח ולמעט חלק ההכנסה החייבת שאינו מחולק לבעלי המניות, כמפורט בהמשך.
 - ב. על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם. הפסדים, ככל שיווצרו, יקוזזו ברמת הקרן כנגד ההכנסה, בהתאם להוראות קיזוז הפסדים. ההכנסה החייבת לאחר קיזוז הפסדים תחולק לבעלי המניות בהתאם למדיניות הקרן בדבר חלוקת רווחים.

באור 15 - מסים על הכנסה (המשך)

חוקי המס החלים על החברה (המשך)

4. בהתאם לפקודה, קרן השקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:
- א. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים בישראל.
 - ב. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה. אך עם זאת, החברה תוכל לרשום למסחר בבורסה בישראל את מניותיה בתוך 36 חודשים מיום התאגדותה אם שווי נכסי החברה שהם מקרקעין לצרכי דיוור להשכרה או מקרקעין מניבים לצרכי דיוור להשכרה (דירות למגורים המיועדות להשכרה) לא פחת מ- 30% משווי כלל נכסיה.
 - ג. ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן השקעות למקרקעין.
 - ד. ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.
 - ה. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.
 - ו. ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:
 - 1) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיוור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסות, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסיה.
 - 2) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיוור להשכרה בישראל לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיוור להשכרה.
 - ז. ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:
 - 1) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיוור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה (כהגדרת מונח זה בפקודת מס הכנסה), לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון שקלים חדשים. המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל כספים (מלוות מדינה, פקדונות ומזומנים) שהתקבלו מהנפקות שבוצעו בקרן ותמורה ממימוש מקרקעין. כספים אלו ייחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה" רק במשך התקופות הבאות:
 - א. כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל במשך שנתיים מיום ההנפקה.
 - ב. תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה - במשך שנה מיום המכירה.
 - 2) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסי שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיוור להשכרה, בתוספת ל-80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצרכי דיוור להשכרה או מקרקעין לצרכי דיוור להשכרה ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.
 - 3) מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן- המועד השני) ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה. ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך - לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 20% מאמצעי השליטה בה.
 - 4) ממועד הרישום למסחר בבורסה ההכנסה החייבת הועברה לבעלי המניות במועד אשר נקבע לכך בפקודת מס הכנסה.
 - 5) לדוח שהגישה הקרן לפי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה לגבי כל אחת משנות המס החל ממועד התאגדותה צורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים המנויים לעיל.
5. מיסוי הכנסתה החייבת של הקרן
- א. מיסוי הכנסתה החייבת של הקרן שלא הועברה במועד הקבוע בפקודת מס הכנסה לבעלי המניות בידי הקרן - הכנסה חייבת שניתן לא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עיקרון השקיפות. דהיינו קרן השקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעור מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה (בשנים 2022 ו-2023 - 23%).
 - ב. הכנסות חריגות (כהגדרתה בפקודת מס הכנסה) יחויבו במס בשיעור של 70%.
 - ג. הכנסה חייבת אחרת תחויב במס בהתאם להוראות כל דין.
6. מס רכישה - קרן להשקעות במקרקעין שרכשה מקרקעין לצרכי דיוור להשכרה או מקרקעין מניבים לצרכי דיוור להשכרה, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ובכפוף לתנאים האמורים בחוק.

באור 15 - מסים על הכנסה (המשך)

חוקי המס החלים על החברה (המשך)

7. חבות במע"מ

- א. לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976, הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ.
- ב. בהתאם, מס התשומות אשר ישולם על ידי החברה לצורך רכישה או הקמת הפרויקטים לדיוור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, עלויות הבניה, הוצאות נלוות וכדומה לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, ויחשב כחלק מעלות הפרויקט לצורכי מס. כמו כן, מע"מ התשומות, אשר ישולם ע"י החברה לצורך ניהול פעילותה השוטפת, ככל שעיקר פעילותה יהיה בתחום של השכרת דירות, לא יהיה ניתן לתביעה כמע"מ תשומות וסכום המע"מ יחשב כחלק מעלויותיה.

באור 16 - צדדים קשורים ובעלי עניין

חברת הניהול נחשבת כצד קשור ובעל עניין בחברה. ליתרות ועסקאות עם חברת הניהול ראה באור 5.א.17 ו-6.א.17.

באור 17 - התקשרויות

א. הסכם ניהול

ביום 15 במרס 2022, נחתם הסכם ניהול בין החברה לבין חברת הניהול אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן:

1. חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה, ובמסגרת זו תספק חברת הניהול שירותי ניהול לרבות, אך לא רק, בנושאים הבאים:
 - א. איתור השקעות בעבור החברה, בדיקת כדאיות וניהול משא ומתן לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלו.
 - ב. ניהול מימוש השקעות.
 - ג. מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לחברת הקרן בקשר עם פעילותה.
 - ד. הובלת התקשרות בהסכמי השקעה ובהסכמים אחרים הקשורים בהשקעותיה של חברת הקרן.
 - ה. ליווי, פיקוח וניהול השקעות חברת הקרן ודיווח שוטף לדירקטוריון חברת הקרן בקשר אליהם.
 - ו. ייעוץ והובלת גיוסי הון לחברת הקרן (לרבות גיוסי חוב) לפי החלטות דירקטוריון חברת הקרן.
 - ז. פיקוח ונקיטת הפעולות הדרושות לצורך שמירת מעמדה של חברת הקרן כקרן להשקעות במקרקעין.
2. חברת הניהול תמליץ על נושאי המשרה בחברה לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים כפי שהחברה תמצא לנכון מעת לעת, והחברה תישא בשכר של נושאי משרה אלו בכפוף לאישור תשלום שכרם על ידי האורגנים המוסמכים של החברה על פי הדין.
3. עד להנפקה, לחברת הניהול הזכות למנות מטעמה את כל הדירקטורים של החברה, למעט הדירקטור המקצועי שייבחר, ובכללם למנות ולפטור את הדירקטורים שיכהנו בתפקידים הבאים בחברה:
 - א. יו"ר דירקטוריון החברה.
 - ב. יו"ר ועדת השקעות של החברה.
 - ג. יו"ר ועדת האסטרטגיה של החברה.
 - ד. דירקטורים נוספים לחברה.
4. הסכם הניהול הינו לתקופה בת 7 שנים, ויכנס לתוקפו במועד תחילת קבלת דמי הניהול על ידי חברת הניהול בפועל. הסכם הניהול יוארך באופן אוטומטי, באותם התנאים, לתקופות נוספות בנות 7 שנים כל אחת כל עוד לא ניתנה הודעה בכתב לחברת הניהול לפחות 120 ימים קודם לתום תקופת ההסכם. כל צד בהסכם רשאי להביא הסכם זה לכדי סיום בהתקיים כל אחד מהמקרים הבאים:
 - א. בהודעה בכתב במקרה בו הוגשה בקשה לכינוס נכסים ו/או החלו הליכי על פירוק ו/או הסדר עם נושים כנגד אחד הצדדים והליכים אלו לא בוטלו בתוך 45 ימים מיום מתן ההודעה כאמור.
 - ב. בהודעה בכתב בת 14 ימים במקרה בו הצד האחר הפר הפרה יסודית (לצורך כך תוגדר הפרה יסודית מצד חברת הניהול כהפסקת מתן שירותי הניהול לתקופה העולה על 7 ימי עסקים. הפרה יסודית מצד החברה משמעותה אי תשלום דמי הניהול לתקופה העולה על 7 ימי עסקים) ולא תיקן הפרה כאמור בתוך 21 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר הפרה היסודית.

באור 17 - התקשרויות (המשך)

א. הסכם ניהול (המשך)

5. בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים בשיעור של 0.5% מסך שווי הנכסים של החברה, כולל מזומנים ושווי מזומנים כפי שמוצגים בספרי החברה. דמי הניהול כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון מראש, מחושבים לפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחותייה הכספיים האחרונים, המבוקרים או הסקורים. למרות האמור לעיל או בכל מקום אחר בהסכם זה, מוסכם כי הזכאות של חברת הניהול לדמי הניהול על פי הסכם הניהול והחובה של חברת הקרן לשאת בדמי הניהול כאמור, יחלו רק לאחר חלוף 24 חודשים לאחר מועד הסגירה.

בהתאם להסכם האמור העמידה חברת הניהול לחברה שירותי ניהול ללא תמורה בתקופה של 24 חודשים שהסתיימה ביום 16 במרס 2024. בתקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 16 במרס 2024, הכירה החברה בהוצאות דמי ניהול רעיוניות בגין שירותי הניהול אשר העמידה חברת הניהול לחברה, ללא תמורה, כנגד קרן הון אשר חושבו כ-0.5% מסך שווי הנכסים של החברה בסך של כ-531 אלפי ש"ח.

החל מיום 16 במרס 2024 משלמת החברה לחברת הניהול עבור שירותי הניהול דמי ניהול שנתיים בשיעור של כ-0.5% מסך שווי הנכסים של החברה. בשנת 2024 הכירה החברה בהוצאות דמי ניהול בסך של כ-3,494 אלפי ש"ח, כאשר מתוך סכום זה כ-531 אלפי ש"ח הינם דמי ניהול רעיוניים. בשנת 2025 הכירה החברה בהוצאות דמי ניהול בסך של כ-5,620 אלפי ש"ח, כאשר מתוך סכום זה כ-309 אלפי ש"ח הינם דמי ניהול מבוססי מניות.

6. החברה מתחייבת להעניק לחברת הניהול זכות לרכישת מניות ו/או אופציות של החברה, בשיעור של 5% מכמות המניות ו/או האופציות שתנפיק החברה לצדדים שלישיים מעת לעת, לא יאוחר מ-30 ימים ממועד ההנפקה כאמור, בין אם במסגרת הנפקה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית, במחיר התחלתי של ניירות הערך האמורים בו הוקצו המניות. המחיר ההתחלתי של נייר ערך משמעו המחיר הנמוך ביותר בו נרכשה בהנפקה פרטית או בהנפקה על ידי הציבור, ובמידה שהוצעו ניירות ערך שונים בחבילה בהנפקה ציבורית, ייחשב ממוצע מחירי הסגירה של נייר הערך בבורסה ב-14 ימי המסחר הראשונים בו כמחיר ההתחלתי של אותו נייר ערך.

חברת הניהול תהא רשאית לממש את הזכות כאמור מעת לעת, לגבי כל המניות או האופציות, על פי העניין, או חלקן, בשיקול דעתה הבלעדי, במשך תקופה בת 7 שנים החל ממועד ההנפקה הרלוונטי. חברת הניהול תהא זכאית לממש את האופציות באמצעות תשלום מחיר המימוש או "מימוש נטו", לפי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר כי חברת הניהול תהא רשאית להמחות עד 10% מזכותה לרכישת מניות ו/או אופציות, לעובדיה הנותנים מטעמה שירותים של חברת הקרן.

ביום 17 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות תיקונים להסכם הניהול עם חברת הניהול אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ. בהתאם לתיקון:

- א. דמי ניהול קבועים בשיעור של 0.45% משווי הנכסים נטו של החברה.
- ב. רכיב משתנה בשיעור שנתי של 2.5% מה-NOI של החברה, כמפורט בהסכם הניהול.
- ג. מנגנון תגמול הוני - המנגנון המבוסס על הקצאת מניות רגילות לחברת הניהול בשיעור שבין 0.06% ל-0.1% משווי הנכסים נטו, בהתאם למכפיל הון שנקבע בהסכם.

הקצאת אופציות לחברת הניהול

א. ביום 11 בספטמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 11,964 אופציות לחברת הניהול המהוות 5% מהון המניות שהונפק עד לאותו תאריך, מחיר המימוש של כל אופציה יהיה שווה ל-1,000 ש"ח.

השווי ההוגן של כתבי האופציה אשר נאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלק ושולס Black&Scholes הינו כ-4,312 אלפי ש"ח. הפרמטרים אשר חושבו בהתאם למודל Black&Scholes הינם כדלקמן: מחיר מניה - 1,000 ש"ח, מחיר מימוש - 1,000 ש"ח, אורך חיי כתבי האופציה - 7 שנים, סטיית תקן - 30% וריבית שקלית - 1.9%.

ב. ביום 5 בפברואר 2024 הקצתה החברה לחברת הניהול 1,875 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות להמרה ל-1,875 מניות רגילות של החברה (המהוות 5% מכמות המניות שהונפקה לבעלי המניות כאמור בביאור 2.ב.17 להלן). מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של 1,000 ש"ח.

השווי ההוגן של כתבי האופציה הנ"ל אשר נאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בהתאם למודל בלק ושולס Black&Scholes הינו כ-780 אלפי ש"ח. הפרמטרים אשר חושבו בהתאם למודל Black&Scholes הינם כדלקמן: מחיר מניה - 1,000 ש"ח, מחיר מימוש - 1,000 ש"ח, אורך חיי כתבי האופציה - 7 שנים, סטיית תקן - 31% וריבית שקלית - 3.8%.

באור 17 - התקשרויות (המשך)

א. הסכם ניהול (המשך)

ג. ביום 5 במאי 2024 הקצתה החברה לחברת הניהול 1,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות להמרה ל- 1,000 מניות רגילות של החברה (המהוות 5% מכמות המניות שהונפקה לבעלי המניות כאמור בביאור 17.ב.3 להלן). מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של 1,000 ש"ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה הנ"ל המבוסס על הערכת השווי הקודמת לעיל הינו 416 אלפי ש"ח.

ד. השווי ההוגן של האופציות האמורות נזקף במלואו, במועד הענקת האופציות, כהוצאה בדוח רווח והפסד כנגד קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות.

7. לאחר מועד הדיווח, ביום 5 בינואר 2026, הקצתה החברה עבור חברת הניהול, 11,018 מניות רגילות של החברה, בגין שירותי ניהול לרבעון השלישי של שנת 2025. המניות המוקצות היוו לאחר ההקצאה, כ-0.04% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-0.04% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות המוקצות הסתכם לסך של כ-116.5 אלפי ש"ח, לפי שער מניה ממוצע של כ-10.57 ש"ח.

8. עבור שירותי ניהול לרבעון רביעי לשנת 2025, זכאית חברת הניהול אלוגייו זכאית להקצאת 18,731 מניות של החברה, אשר מהוות, לאחר ההקצאה, כ-0.06% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצעה בה ו-0.06% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות הסתכם לסך של כ-193 אלפי ש"ח לפי שער מניה ממוצע של 10.29 ש"ח.

ב. התחייבות המשקיעים

1. בשנת 2022 חתמה החברה באמצעות חברת הניהול על 28 הסכמי השקעה (הסכמי ההשקעה דומים בעיקרם, פרט לסכום ההשקעה השונה ממשקיע למשקיע) על פיהם התחייבו המשקיעים להשקיע בהון החברה סכומים שונים בהתאם להסכם ההשקעה של כל משקיע והמסתכמים לסך כולל של כ-275 מיליון ש"ח (ללא התחייבויות צולבות) בתמורה להקצאת מניות בחברה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי ההשקעה (להלן - "הסכם ההשקעה").

סכום ההשקעה יועמד לחברה בחלקים בהתאם לקריאות לכסף שיעשו על ידי חברת הניהול ו/או החברה, ובלבד שבכל עת לא יעלה חלקו של משקיע אחד על 20% מהזכויות בחברה (ככל שהרגולציה החלה על המשקיע דורשת זאת).

בתמורה לסכום ההשקעה שהתחייבו המשקיעים להשקיע בחברה, תקצה החברה למשקיעים/לנאמן במועד ההקמה, או סמוך לאחריו, 275,464 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א של החברה, נקיות וחופשיות, לפי מחיר למניה השווה ל-1,000 ש"ח, אשר יהו, במועד הקצאתן, עד 20% מהזכויות בחברה (ככל שהרגולציה החלה על המשקיע דורשת זאת).

לאחר מועד הסגירה, קריאות לכסף יעשו בהודעה בכתב שתשלח למשקיעים (להלן: "הודעת הקריאה") על בסיס צרכיה העסקיים של החברה ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לצורך השקעה בנדליין מניב אשר אושר באורגנים המוסמכים של חברת הניהול ושל החברה (כולל כל הוצאות הקשורות והנלוות).

בהתאם להסכמי ההשקעה משקיע שלא יעביר בהמשך להודעת הקריאה את החלק הנדרש מסכום ההשקעה במועד העמדת ההשקעה הרלוונטי, ייחשב למשקיע מפר. כל משקיע מפר כאמור יחויב בתשלום ריבית בשיעור של 1% לחודש (ריבית דריבית), לתקופה שממועד העמדת ההשקעה הרלוונטי ועד ההעברה בפועל של החלק הנדרש מסכום ההשקעה לחברה. הוגדר המשקיע כמשקיע מפר תמסור החברה למשקיע הודעה בדבר הפרתו תוך דרישה לתקן את ההפרה במהלך 14 ימי עסקים ("תקופת הריפוי"). לא תיקן המשקיע את הפרתו במהלך תקופת הריפוי תהא החברה זכאית בנוסף לריבית ההפרה לסעדים ולפיצויים מוסכמים בגין הפרה זו על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה כדלקמן:

א. רכישה כפויה - לחברה קיימת הזכות לרכוש מהמשקיע המפר את כל או חלק המניות של החברה שבבעלותו בחלוף תקופת הריפוי, כנגד תשלום השווה ל-50% מעלות רכישת המניות שהמשקיע המפר העביר בפועל לחברה.

ב. שלילת זכאותו של המשקיע להיות מעורב בענייני החברה.

ג. העברה ללא תמורה של כל אחזקותיו של המשקיע המפר בחברת הניהול.

ד. שלילת זכויות מינוי נושאי משרה שיש למשקיע המפר.

בנוסף לאמור, החברה תהיה זכאית לכל התרופות האחרות לפי דין בגין הפרה יסודית של ההסכם, לרבות אכיפת ההתחייבות להעברת סכום ההשקעה שלו ותשלום הריבית בגינו.

באור 17 - התקשרויות (המשך)

ב. התחייבות המשקיעים (המשך)

2. בהמשך לאמור בסעיף 1.ח.7 לעיל, ביום 29 בינואר 2024, בד בבד עם חתימת הסכם הרכישה של הנכס במודיעין, התקשרה החברה עם המוכר בהסכם השקעה לפיו ישקיע המוכר בחברה סך של 14,999,000 ש"ח בתמורה להקצאה של 14,999 מניות רגילות של החברה אשר היוו במועד הנפקתן כ- 5.42% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. לאור השקעה זו ביצעה החברה הקצאה של 22,500 מניות רגילות נוספות לבעלי המניות פועלים אקוויטי בע"מ (7,500 מניות רגילות), כלל חברה לביטוח בע"מ (7,500 מניות רגילות), מבטחים וקרן מקפת (7,500 מניות רגילות), וזאת בהתאם להסכמי ההשקעה כאמור לעיל.

3. ביום 5 במאי 2024, הוקצו מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג כ"א של החברה (להלן: "מניות רגילות"), למשקיעים, בהתאם למפורט להלן:

א. הסכם השקעה עם מר יאיר עיני, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן: "מר עיני"), לפיו מר עיני ישקיע בחברה סך של 2,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 2,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 0.67% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.64% בדילול מלא).

ב. הסכם השקעה עם יסלזון השקעות בע"מ (להלן: "יסלזון השקעות"), חברה בבעלותו של מר בנימין יסלזון, בן משפחתו של מר יהונתן מיכה יסלזון שהינו דירקטור בחברה, לפיו יסלזון השקעות תשקיע בחברה סך של 2,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 2,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 0.67% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.64% בדילול מלא).

ג. הסכם השקעה עם שרון תוסייה-כהן בע"מ (להלן: "תוסייה-כהן"), חברה בבעלותו של מר שרון תוסייה-כהן, דירקטור ומנכ"ל החברה, תוסייה-כהן תשקיע בחברה סך של 1,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 1,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 0.34% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.32% בדילול מלא).

ד. תיקון להסכם השקעה מיום 15 במרס 2022 עם מר יובל כהן, דירקטור בחברה, לפיו מר כהן יגדיל את התחייבות ההשקעה שלו בסך של 3,000,000 ש"ח, בתמורה להקצאה של 3,000 מניות רגילות של החברה אשר היוו עם הנפקתן כ- 1.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.96% בדילול מלא).

ה. בהמשך להקצאות המתוארות בסעיפים א'-ד' לעיל, ובהתאם להתחייבויות החברה מכוח הסכמי השקעה בין החברה לבין בעלי מניותיה שהינם משקיעים מוסדיים, ביום 5 במאי 2024 הוקצו לכל אחד מבין פועלים אקוויטי, קבוצת כלל וקבוצת עמיתים, 4,000 מניות רגילות של החברה, על מנת לשמר את שיעור ההחזקה של כל אחד מבין פועלים אקוויטי, קבוצת כלל וקבוצת עמיתים במניות החברה על כ- 20%.

ו. בעלי המניות יעבירו את תמורת המניות שהוקצו להם במועדים בהם תבצע החברה קריאות לכסף.

ג. קריאות לכסף מהמשקיעים

ביום 10 באוגוסט 2022, ביצעה החברה שתי קריאות לכסף. קריאה ראשונה בסך של 66,000 אלפי ש"ח להעברה באופן מיידי וקריאה שנייה בסך של 52,000 אלפי ש"ח להעברה עד ליום 1 בפברואר 2023. ביום 11 ינואר 2023, שלחה החברה מכתבי דחייה לקריאה השנייה עד ליום 30 ביוני 2023. ביום 25 מרס 2023, שלחה החברה מכתבי ביטול לקריאה השנייה.

ביום 6 בפברואר 2023, ביצעה החברה קריאה שלישית לכסף בסך של כ-50 מליון ש"ח. בחודש פברואר 2023 התקבל מלוא סכום הקריאה האמור אשר שימש לתשלום הראשון מסך התמורה לרכישת הנכס בנתניה בסך של 50.4 מליון ש"ח.

ביום 14 ביוני 2023, בצעה החברה קריאה רביעית לכסף בסך של 40 מליון ש"ח. בחודש יוני 2023 התקבל מלוא סכום הקריאה האמור אשר שימש לביצוע התשלום השני לרכישת הנכס בכרמיאל בסך של כ-34.5 מליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה) וכן לתשלום עלויות נלוות לרכישה.

ביום 23 לאוקטובר 2023, בצעה החברה קריאה חמישית לכסף בסך של 52 מליון ש"ח. סכום הקריאה שימש לביצוע התשלום השני לרכישת הנכס בנתניה בסך של 30.2 מליון ש"ח וכן מיועד לביצוע התשלום האחרון בקשר עם הנכס בקרית גת ועלויות נלוות לרכישה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, התקבל סך של 50.1 מליון ש"ח מהקריאה האמורה.

בשנת 2024 התקבלו יתרת הכספים בגין קריאה רביעית וחמישית בסך של כ-1.9 מליון ש"ח.

בשנת 2025 לא בוצעו קריאות לכסף.

באור 17 - התקשרויות (המשך)

ג. התחייבות המשקיעים (המשך)

ביום 30 בינואר 2024, בצעה החברה קריאה שישית לכסף בסך של כ- 68.8 מליון ש"ח עבור התשלום הראשון לרכישת הנכס במודיעין. בשנת 2024, התקבל סך של 68.6 מליון ש"ח מהסכום האמור אשר בחלקו שולם במזומן

בסך של כ-53.6 מליון ש"ח והיתרה בסך של 15 מליון ש"ח שולמה באמצעות קיזוז מיתרת התמורה שהחברה נדרשה לשלם עבור הנכס במודיעין.

ביום 4 בדצמבר 2024, בצעה החברה קריאה שביעית לכסף בסך של כ- 20.1 מליון ש"ח. בחודש דצמבר 2024 התקבל מלוא סכום הקריאה האמור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 התקבלו כ-296,806 אלפי ש"ח מקריאות לכסף.

ד. פטור, שיפוי וביטוח

לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה ובחברת הניהול, פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה עם כלל ביטוח בע"מ (צד קשור) בגבולות אחריות של עד 2.5 מליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המבוטחים בפוליסה האמורה.

ה. אישור מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה

ביום 18 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה בתוקף עד ליום 10 בספטמבר 2028 וזאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 25 באוגוסט 2024 ואישור דירקטוריון החברה מיום 29 באוגוסט 2024 למדיניות התגמול האמורה.

באור 18 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית, בהתעלם מערכם בספרים של בטוחות או חיזוקי אשראי אחרים כלשהם. נכון למועד הדיווח יש לחברה יתרת לקוחות בפיגור של כ- 42 אלפי ש"ח אשר נפרעו עד למועד אישור הדוחות הכספיים.

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החוזיים למועד הדיווח, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2025

| מל 5 שנים | 2-5 שנים | 1-2 שנים | עד שנה | תזרים | |
|-----------|----------|----------|----------|--------------|-------------|
| | | | | מזומנים חזוי | הערך בספרים |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | - | 142,343 | 5,406 | 147,749 | 139,892 |
| - | - | 86,828 | 3,684 | 90,512 | 85,011 |
| - | 226,380 | 114,101 | 9,707 | 350,188 | 314,894 |
| - | 226,380 | 343,272 | 18,797 | 588,448 | 539,797 |

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
 הלוואות מגוף מוסדי
 הלוואות מתאגיד בנקאי
 אגרות חוב
 סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2024

| מל 5 שנים | 2-5 שנים | 1-2 שנים | עד שנה | תזרים | |
|-----------|----------|----------|----------|--------------|-------------|
| | | | | מזומנים חזוי | הערך בספרים |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 139,060 | 5,281 | 5,281 | 149,622 | 136,510 |
| - | 42,894 | 1,793 | 198,770 | 243,457 | 235,939 |
| - | 106,204 | 4,369 | 4,369 | 114,942 | 103,193 |
| - | 288,158 | 11,443 | 208,420 | 508,021 | 475,642 |

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
 הלוואות מגוף מוסדי
 הלוואות מתאגיד בנקאי
 אגרות חוב
 סך הכל

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון מדד

להלן פירוט של המכשירים הפיננסיים הצמודים למדד המחירים למדד לצרכן של החברה :

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|-------------|
| 2024 | 2025 |
| הערך בספרים | הערך בספרים |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 103,193 | 314,894 |
| 235,939 | 85,011 |
| 136,510 | 139,892 |

אגרות חוב (כולל ריבית לשלם)
 הלוואות מתאגיד בנקאי (כולל ריבית לשלם)
 הלוואה מגוף מוסדי (כולל ריבית לשלם)

ד. סיכון שיעורי ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של החברה למעט מכשירים נגזרים :

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|-------------|
| 2024 | 2025 |
| הערך בספרים | הערך בספרים |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 8,386 | 4,947 |
| 475,642 | 539,797 |

מכשירים בריבית קבועה עם הצמדה למדד
 נכסים פיננסיים
 התחייבויות פיננסיות

| | |
|-------|--------|
| 2,522 | 30,254 |
|-------|--------|

מכשירים בריבית משתנה
 נכסים פיננסיים

ה. שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים שאינם נגזרים של החברה, כוללים, בין היתר: מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות וחייבים ויתרות חובה. התחייבויות: ספקים וזכאים ויתרות זכות. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הללו, אינו שונה באופן מהותי מערכם בספרים, למעט השווי ההוגן של יתר הנכסים פיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------------|----------------|------------|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2025 |
| שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 106,300 | 103,193 | 319,913 | 314,126 |
| 132,355 | 136,510 | 133,610 | 139,892 |
| 234,686 | 235,939 | 86,460 | 85,011 |
| 473,341 | 475,642 | 539,983 | 539,029 |

התחייבויות שאינן שוטפות:
 אגרות חוב
 הלוואות מגוף מוסדי
 הלוואות מתאגיד בנקאי

סה"כ

ו. היררכיית שווי הוגן

בניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן הוגדרו רמות שונות כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

מדידת השווי ההוגן של אגרות החוב הינה בשיטת הערכה רמה 1 ושל הלוואות מגוף מוסדי והלוואות מתאגידים בנקאיים בשיטת הערכה רמה 2.

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|--------------|--------------|----------------------------------|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 362 | - | - | הוצאות בגין התשקיף |
| 163 | 391 | 333 | משפטיות |
| 209 | 336 | 329 | ייעוץ מקצועי |
| 125 | 147 | 160 | דמי שכירות וניהול משרדים |
| 26 | 288 | 408 | שכר וביטוח דירקטורים |
| - | 741 | 301 | שכר עבודה |
| 67 | 141 | 79 | מחשוב |
| - | - | 630 | אגרות(בעיקר לרשות לני"ע ולבורסה) |
| 85 | 138 | 216 | אחרות |
| 1,037 | 2,182 | 2,456 | |

באור 20 - הוצאות מימון, נטו

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|---------------|---------------|---|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (209) | (512) | (1,238) | הכנסות מימון מפקדון בנקאי |
| 1,865 | 8,135 | 8,304 | הוצאות ריבית ומדד בגין אגרות חוב |
| - | 8,067 | 14,560 | הוצאות ריבית ומדד בגין הלוואות מתאגיד בנקאי |
| 7,899 | 9,414 | 8,715 | הוצאות ריבית ומדד בגין הלוואות מגוף מוסדי |
| (7,899) | (1,173) | (2,951) | היוון עלויות אשראי |
| 9 | 8 | 75 | עמלות תאגיד בנקאי |
| 1,874 | 24,451 | 28,703 | סה"כ הוצאות מימון |
| 1,665 | 23,939 | 27,465 | |

באור 21 - רווח (הפסד) למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק במוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, באופן הבא:

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|---|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 10,396 | 30,176 | (7,687) | רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות (באלפי ש"ח) |
| 239,287 | 287,716 | 296,786 | מספר המניות הרגילות (באלפי מניות) |
| 43.4 | 104.8 | (26.1) | רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) |

באור 22 - אירועים לאחר מועד הדיווח

1. ביום 5 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 5,934,935 מניות רגילות של החברה למשקיע מסווג - מגדל סל מניות ישראל, בתמורה כוללת של כ-39.9 מיליון ש"ח (כ-6.72% ש"ח למניה), אשר לאחר השלמתה תהווה כ-16.66% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-15.99% בדילול מלא), וזאת בכפוף לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב לרישומן למסחר.
2. ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן, פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרץ 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה. עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע. בשלב זה, אין לחברה יכולת לאמוד את השפעת המבצע על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותיה ועל תזרימי המזומנים שלה ככל שישנם. עם זאת, היות ומדובר באירוע שאינו בשליטת החברה, גורמים כגון המשך התמשכות המבצע והתרחבותו לגזרות נוספות, כמו גם אירועים נוספים, עשויים להשפיע על החברה, על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותיה ועל תזרימי המזומנים שלה. החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות השונות בכדי לבחון את אופן השפעת המבצע על פעילותה. המשכות המערכה ושיבוש שגרת העבודה במשק עלולים להשפיע לרעה על הכנסתם הפנויה של משקי הבית, ובאופן נגזר מכך, על יכולתם של שוכרים לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה ותשלום דמי השכירות.



פרק ד

פרטים נוספים על החברה

RENT IT
Rent with Confidence

פרק ד - פרטים נוספים על החברה

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לשנת 2025 (באלפי ש"ח)

(תקנה 10א')

| רבעון 1 2025 | רבעון 2 2025 | רבעון 3 2025 | רבעון 4 2025 | סה"כ לשנת 2025 | |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|--|
| 5,428 | 5,663 | 6,145 | 6,244 | 23,480 | הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים |
| 533 | 554 | 817 | 874 | 2,778 | עלות השירותים והוצאות אחזקה |
| 86 | 15 | 22 | 18 | 140 | הוצאות שיווק ופרסום |
| 408 | 381 | 853 | 813 | 2,456 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 1,703 | 1,075 | 1,286 | 1,247 | 5,311 | דמי ניהול לחברת הניהול |
| - | - | 106 | 203 | 309 | דמי ניהול מבוסס מניות לחברת הניהול |
| - | - | 7,216 | - | 7,216 | שינוי בשווי הוגן נדלן להשקעה |
| 2,698 | 3,638 | 10,277 | 3,088 | 19,701 | סה"כ רווח מפעולות |
| (5,219) | (9,838) | (9,982) | (2,426) | (27,465) | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| (2,521) | (6,200) | 295 | 662 | (7,764) | רווח (הפסד) מפעילות מיוחדת לבעלים של החברה ורווח כולל לתקופה |

2. שימוש בתמורת ניירות הערך שהוצעו

(תקנה 10ג')

ביום 9 בנובמבר 2025 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 215,600,000 ש"ח ערך נקוב מכוח דוח הצעת מדף שפורסם על פי תשקיף המדף של החברה. אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון בתשלום קרן אחד ביום 30 באוקטובר 2029, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.5% (כפופה להתאמות בהתאם לשטר הנאמנות), צמודות למדד המחירים לצרכן ומובטחות בשעבודים כמפורט בשטר הנאמנות. סך של כ-185 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה שימש לפירעון חוב לתאגיד בנקאי בקשר עם מימון הנכס במודיעין המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), הכולל פרויקט להשכרה ארוכת טווח במודיעין-מכבים-רעות, ויתרת התמורה שימשה ותשמש את החברה לפעילותה השוטפת, לרבות לצורך העמדת הון עצמי לרכישת זכויות בפרויקטים נוספים וליישום יעדיה והאסטרטגיה העסקית. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ב') והבטחות שניתנו לטובת מחזיקיהן ראו דוח הצעת המדף מיום 6 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-084682) ושטר הנאמנות מיום 10 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-085595).

3. מסחר בבורסה

(תקנה 20)

ביום 29 ביולי 2025 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 29,678,500 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1 לפרק א' בדוח זה. ביום 10 בנובמבר 2025 נרשמו למסחר אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, אשר הונפקו מכוח דוח הצעת מדף שפורסם ביום 6 בנובמבר 2025. המסחר באגרות החוב (סדרה ב') החל ביום 11 בנובמבר 2025. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5.6 לפרק א' בדוח זה. ביום 15 בינואר 2026 נרשמו למסחר 11,018 מניות רגילות של החברה אשר הוקצו בהקצאה פרטית לאלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ בהתאם להוראות הסכם הניהול של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2026 בדבר הצעה פרטית מהותית. ביום 5 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה למגדל סל מניות ישראל, משקיע מסווג הנמנה על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, להקצאה של 5,934,935 מניות רגילות רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת, של החברה. המניות המוקצות מהוות, לאחר השלמת ההקצאה, כ-16.66% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-15.99% בדילול מלא). ההקצאה בוצעה בתמורה לסך כולל של כ-39,882,763 ש"ח, המשקפת מחיר של כ-6.72 ש"ח למניה. למיטב ידיעת החברה, עם השלמת ההקצאה הפכה מגדל לבעלת מניות מהותית בחברה ול-"צד מעוניין" כהגדרת מונח זה בסעיף 270(5) לחוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 8 במרץ 2026 ניתן אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות שהוקצו למגדל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 5 במרץ 2026 (אסמכתאות מס' 2026-01-020033 ו-2026-01-019140) (מידע זה מובא על דרך ההפניה).

4. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

(תקנה 21)

4.1. ביום 15 במרץ 2022 התקשרה החברה עם אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ ("אלוג'יו") בהסכם ניהול לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל. ביום 17 ביולי 2025 אושר תיקון להסכם הניהול, אשר נכנס לתוקף עם רישום מניות החברה למסחר ביום 29 ביולי 2025, ובמסגרתו עודכנו, בין היתר, מנגנון מינוי הדירקטוריון, מבנה דמי הניהול ומנגנון התגמול ההוני. לתיאור עיקרי הסכם הניהול והוראותיו לאחר התיקון ראו סעיף 4.2 להלן. נכון לתקופת הדוח, לא חברה לא היו הסכמים אישיים עם נושאי משרה.

4.2. להלן פירוט עלות התגמולים של חברת הניהול בגין התקופה שמיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2025 כפי שהוכרו בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

| תגמולים בעבור שירותים | | | | | פרטי מקבל התגמולים | | | | |
|-----------------------|-----|-------------------|--------|---------------|------------------------------------|-------------------------|-----------|----------------------|--|
| סה"כ | אחר | תשלום מבוסס מניית | מענקים | שכר/דמי ניהול | שיעור החזקה בהון התאגיד בדילול מלא | שיעור החזקה בהון התאגיד | היקף משרה | תפקיד | שם |
| כ- 5,620 | - | כ- 309 | - | כ- 5,311 | 4.85% | 0.1% | - | חברת הניהול של החברה | אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ (ב) |

אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ

אלוג'יו מעניקה לחברה שירותי ניהול מכוח הסכם ניהול שנחתם בין הצדדים ביום 15 במרץ 2022, כפי שתוקן במסגרת כתב תיקון ותוספת מס' 1 מיום 17 ביולי 2025, אשר נכנס לתוקף עם רישום מניות החברה למסחר ביום 29 ביולי 2025 (להלן: "הסכם הניהול"). בהתאם להסכם הניהול, בתמורה לשירותי הניהול וכל עוד ההסכם בתוקף, זכאית חברת הניהול לדמי ניהול שנתיים המורכבים משני רכיבים: רכיב בשיעור של 0.45% משווי נכסי החברה (כהגדרתם בהסכם), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה, וכן רכיב בשיעור שנתי של 2.5% מה-NOI של החברה (0.625% לרבעון), כפי שהוא מוצג בדוח הדירקטוריון המצורף לדוחות הרבעוניים ברבעונים הראשון, השני והשלישי, ובפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) של הדוח התקופתי, וזאת בהתאם להגדרתו בהנחיות הגילוי של רשות ניירות ערך החלות על פעילות נדל"ן להשקעה. דמי הניהול משולמים אחת לרבעון בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם ובכפוף להתחשבות לאחר פרסום הדוחות הכספיים הרלוונטיים. בנוסף, זכאית חברת הניהול לתגמול הוני רבעוני באמצעות הקצאת מניות רגילות של החברה בשיעור שנתי השווה ל-0.06% מנכסי החברה נטו (0.015% לרבעון), כאשר במקרה שבו שווי השוק של מניות החברה עולה על 80% מהונה העצמי, יוגדל שיעור ההקצאה באופן לינארי עד לתקרה של 0.1% לשנה (0.025% לרבעון), במקרה ששווי השוק של מניות החברה הוא 100% מהונה העצמי או יותר. כמות המניות שתוקצה בפועל תחושב על בסיס שער ממוצע של מניית החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד הרלוונטי. הסכם הניהול קובע גם הוראות בדבר הרכב ומינוי הדירקטוריון כך שחברת הניהול רשאית למנות מספר דירקטורים השווה לרוב חברי הדירקטוריון פחות אחד, בכפוף לאישור האסיפה הכללית ובהתאם להוראות הדין והתקנון, וכן הוראות בדבר סיום כהונת נושאי משרה בכירים, סיום כהונת איש מפתח, ועדת השקעות ותנאי סיום ההסכם. הסכם הניהול הינו בתוקף עד ליום 15 במרץ 2031 ויוארך אוטומטית לתקופות נוספות של שבע שנים כל אחת, אלא אם ניתנה הודעה מוקדמת בהתאם לתנאיו, וכל צד רשאי להביאו לידי סיום בנסיבות הקבועות בו, לרבות במקרה של הליכי חדלות פירעון או הפרה יסודית שלא תוקנה, כאשר במקרה של סיום כהונת איש מפתח (מר שרון תוסייה-כהן) כהגדרתו בסעיף 13.1 להסכם הניהול) מצד החברה תהא חברת הניהול זכאית להביא את ההסכם לסיומו תוך המשך זכאות לדמי ניהול לתקופה נוספת של 12 חודשים. לפרטים אודות הסכם הניהול טרם תיקונו, ראו נספח א' לתשקיף החברה וכן לפרטים

נוספים אודות הסכם הניהול (לאחר תיקונו בחודש יולי 2025), ר' נספח 8א' לתשקיף החברה והדיווח המידי מיום 29 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-056459), אשר המידע הכלול בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.3. להלן פירוט התגמולים שניתנו, וכן ההתחייבויות למתן תגמולים, לנושאי המשרה של החברה בתקופת הדוח, אשר בהם נושאת חברת הניהול (יצוין כי הנתונים להלן מוצגים במונחי עלות לחברת הניהול):

| תגמולים בעבור שירותים | | | | | פרטי מקבל התגמולים | | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------|-------------------|-----|------------------|
| שם | תפקיד | היקף משרה | שיעור החזקה בהון התאגיד | שיעור החזקה בהון התאגיד בדילול מלא | שכר/דמי ניהול (באלפי ש"ח) | מענקים | תשלום מבוסס מניות | אחר | סה"כ (באלפי ש"ח) |
| שרון תוסייה-כהן (א) | מנכ"ל ודירקטור | 100% | 0.34% | 0.32% | כ-1,075 | כ-280 | - | - | כ-1,355 |
| אהרן פוגל (ב) | יו"ר דירקטוריון | 10% | - | - | כ-120 | - | - | - | כ-120 |
| עומרי טל (ג) | סמנכ"ל כספים | 100% | - | - | כ-540 | - | - | - | כ-540 |

יצוין כי לאחר יום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, לא שולמו לנושאי המשרה הבכירה כל תגמולים בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח, אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

4.4. פירוט תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה:

(א) **מר שרון תוסייה-כהן**

מר תוסייה-כהן מועסק על-ידי חברת הניהול מכוח הסכם העסקה בינו לבין חברת הניהול מחודש מרץ 2022 (להלן בס"ק 4.1(א) זה: "**הסכם ההעסקה**"). בהתאם להסכם ההעסקה, מר תוסייה-כהן מעניק לחברה ולחברת הניהול שירותי מנכ"ל בהיקף של משרה מלאה (100%) (להלן בס"ק 4.2(א) זה: "**שירותי הניהול**"). תמורת שירותי הניהול שמעניק לחברה ולחברת הניהול, מר תוסייה-כהן, הוא זכאי לשכר חודשי בסך של 70 אלפי ש"ח ברוטו (להלן בס"ק 4.2(א) זה: "**התמורה החודשית**"). בהסכם ההעסקה נקבע כי על כל גיוס נוסף שתבצע החברה בסך של כ-300 מיליוני ש"ח מעבר לגיוס ראשון בסך של כ-300 מיליוני ש"ח, מר תוסייה-כהן זכאי להעלאת שכר חודשית בסך של כ-10 אלפי ש"ח ברוטו, זאת עד לתמורה חודשית מקסימלית בסך של 100 אלפי ש"ח.

בהתאם להסכם ההעסקה, מר תוסייה-כהן זכאי ל-24 ימי חופשה שנתית, ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות והעמדת רכב בשווי של עד 360 אש"ח. כמו כן, חברת הניהול התחייבה לשאת בהוצאות של מר תוסייה-כהן בגין מתן שירותי ניהול שבוצע בשעות העבודה ובמסגרתה, כנגד הצגת חשבוניות ואסמכתאות נאותות בגין התשלום ובהתאם לנוהל החזר ההוצאות כפי שיהא קיים בחברת הניהול ו/או בחברה, לפי העניין, מעת לעת.

כמו כן בהתאם להסכם ההעסקה, מר תוסייה-כהן זכאי למענק שנתי בגין כל שנה קלנדרית, בכפוף להחלטת דירקטוריון חברת הניהול, בסך השווה לארבע פעמים התמורה החודשית. מר תוסייה-כהן נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה, וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, בנוסחים המקובלים בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.1 להלן.

הסכם ההעסקה הינו בתוקף לתקופה בלתי קצובה, כאשר כי כל צד רשאי להביאו לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת שתימסר בכתב, 180 ימים מראש. בנוסף, כחלק מהסכם ההעסקה, חתם מר תוסייה-כהן על התחייבות לאי תחרות והפניית הזדמנויות השקעה לחברה.

(ב) מר אהרון פוגל

מר אהרון פוגל מועסק על-ידי חברת הניהול מכוח הסכם העסקה בינו לבין חברת הניהול מחודש מרץ 2022 (להלן בס"ק 4.2(ב) זה: "**הסכם ההעסקה**"). בהתאם להסכם ההעסקה, מר פוגל מעניק לחברה ולחברת הניהול שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף של משרה חלקית (10%) (להלן בס"ק 4.2(ב) זה: "**שירותי הניהול**"). תמורת שירותי הניהול שמעניק לחברה ולחברת הניהול, זכאי מר פוגל לשכר חודשי בסך של 10 אלפי ש"ח ברוטו בתוספת מע"מ כדין (להלן בס"ק 4.2(ב) זה: "**התמורה החודשית**").

הסכם ההעסקה הינו בתוקף לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי להביאו לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת שתימסר בכתב, 30 ימים מראש בנוסף, כחלק מהסכם ההעסקה, חתם מר פוגל על התחייבות לאי תחרות והפניית הזדמנויות השקעה לחברה.

מר פוגל נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה, וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, בנוסחים המקובלים בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.1 להלן.

(ג) מר עומרי טל

מר עומרי טל מועסק על-ידי חברת הניהול מכוח הסכם העסקה בינו לבין חברת הניהול מחודש ינואר 2025 (להלן בס"ק 4.2(ג) זה: "**הסכם ההעסקה**"). בהתאם להסכם ההעסקה מר טל מעניק לחברה ולחברת הניהול שירותי סמנכ"ל כספים בהיקף של משרה מלאה (100%) (להלן בס"ק 4.2(ג) זה: "**שירותי הניהול**"). תמורת שירותי הניהול שמעניק לחברה ולחברת הניהול זכאי מר טל לשכר חודשי בסך של 35 אלפי ש"ח ברוטו כאשר החל משנת 2026 עודכן שכרו לסך של 38 אלפי ש"ח ברוטו לחודש (להלן בס"ק 4.2(ג) זה: "**התמורה החודשית**"). בנוסף לשכר, מר טל זכאי לזכויות סוציאליות כמקובל, לרבות ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות, וכן לרכב חברה (מדגם סקודה קארוק או שווי ערך), לרבות נשיאה בתשלום המס בגין השימוש ובכל הוצאות הרכב. בנוסף מר טל עשוי להיות זכאי למענק שנתי של עד שלוש משכורות חודשיות בכפוף לאישור הדירקטוריון. הסכם ההעסקה הינו בתוקף לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להביאו לסיומו מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת שתימסר בכתב מראש בהתאם לתנאי ההסכם. מר טל נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וקיבל מהחברה כתב

התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות בנוסחים המקובלים בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 17.1 להלן.

4.5. גמול לדירקטורים

בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מיום 15 בנובמבר 2023 ומיום 22 בינואר 2024 ולהחלטות האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 16 בנובמבר 2023 ומיום 5 בפברואר 2024 החברה משלמת לה"ה סני זיו ורד מור פורת ומיכל שפירא בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים או בלתי תלויים בחברה גמול שנתי בגובה "הסכום הקבוע" וגמול השתתפות לשיבה בגובה "הסכום הקבוע" כמפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") בהתאם לדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת. בנוסף בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מיום 29 ביוני 2025 זכאי מר יאיר טל בגין כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה לגמול שנתי בגובה "הסכום הקבוע" ולגמול השתתפות לשיבה בגובה "הסכום הקבוע" כמפורט בתקנות הגמול ובהתאם לדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת.

לפרטים אודות הדירקטורים האמורים, ראו סעיף 12 להלן.
גמול זה הסתכם בשנת 2025 בסך כולל של כ-390 אלפי ש"ח.

5. בעלי השליטה בחברה

(תקנה 21א')

נכון למועד הדוח, לחברה אין בעל שליטה, כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999. יצוין, כי עד למועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה, החברה ראתה באלוגיו כבעלת השליטה בחברה מכוח הוראות הסכם הניהול, אשר הקנו לה זכויות למינוי מרבית הדירקטורים ולמינוי המנהל הכללי של החברה. עם רישום מניות החברה למסחר כאמור, חדלה אלוגיו מלהיחשב כבעלת שליטה בחברה

6. עסקאות עם בעלי שליטה

(תקנה 22)

כאמור בסעיף 5 לעיל, נכון למועד הדוח, לחברה אין בעל שליטה, כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

לפרטים אודות הסכם הניהול של החברה עם אלוגיו (אשר החברה ראתה בעלת שליטה עד לרישום מניות החברה למסחר בחודש יולי 2025 כאמור בסעיף 5 לעיל), טרם תיקונו בחודש יולי 2025, ר' נספח א' לתשקיף החברה.

7. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה חברה

(תקנה 24)

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בחברה, ראו דיווח מידי מיום 20 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-061989), מיום 15 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-01)

006744), מיום 19 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-007837) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

8. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

(תקנה 24א')

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המירים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-006744) (להלן: "הדיווח מינואר 2026") (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

9. מרשם בעלי המניות של החברה

(תקנה 24ב')

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו הדיווח מינואר 2026.

10. מען רשום

(תקנה 25א')

גבעת הלבונה 30, מודיעין-מכבים-רעות 7179902

טלפון: 052-2951000

דוא"ל: sharon@rent-it.co.il

דירקטוריון החברה

(תקנה 26)

להלן פירוט לגבי כל אחד מהדירקטורים של החברה :

| שם | מספר זיהוי | תאריך לידה | מען להמצאת כתבי בי-דין | נתינות | חברות בוועדות דירקטוריון החברה | דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה | תאריך תחילת כהונתו בחברה | השכלה | עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור | בן משפחה של בעל עניין |
|-------------------|------------|------------|-------------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------------------|---|---|--------------------------|---|---|-----------------------|
| אהרון פוגל (יו"ר) | 10176485 | 19.4.1947 | שד' תרס"ט 3, תל אביב, 6428303 | ישראלית | לא | לא | מומחיות חשבונאית ופיננסית | יו"ר דירקטוריון אלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ | 6.5.2022 | תואר ראשון B.A בכלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני M.A בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים (ללא תואר). | 2024-היום: דירקטור בכלל ביטוח 2019-2021: דירקטוריון איילון חברה לביטוח בע"מ; יו"ר 2017-היום: דירקטוריון Green Onyx; יו"ר 2019-2016: דירקטור חיצוני באיי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ; 2014-2020: דירקטוריון צים ספנות בע"מ; יו"ר 2013-היום: חבר ועד מנהל אוניברסיטת תל אביב; | לא |

| שם | מספר זיהוי | תאריך לידה | מען להמצאת כתבי בי-דין | נתינות | חברות בוועדות דירקטוריון החברה | דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה | תאריך תחילת כהונתו בחברה | השכלה | עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור | בן משפחה של בעל עניין |
|--------------------|------------|------------|------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------------------|---|---|--------------------------|---|---|-----------------------|
| | | | | | | | | | | | 2010 - היום: יו"ר דירקטוריון התזמורת הפילהרמונית הישראלית | |
| יהונתן מיכה יסלזון | 38087177 | 21.11.1985 | בר הופמן 1א6, תל אביב | ישראלית | לא | לא | לא | דירקטור באלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ | 6.5.2022 | תואר ראשון במנהל עסקים, אוניברסיטת רייכמן | מוביל את פעילות ההשקעות של משפחת יסלזון, עם השקעות בארה"ב, אירופה וישראל במגוון מגזרים, לרבות נדל"ן, פרייבט אקוויטי, קרנות למיניהן, חברות תעשייתיות וסטארט אפים. תאגידים בהם מכהן כדירקטור: סידקס טכנולוגיות אינק (חברה זרה); אוריקס מחקר וניהול בע"מ; פוינט-פארו השקעות בע"מ; מגנה-מד (GMBH חברה זרה); אסנס פרטנרס בע"מ וחברות קשורות; רייקול גבישים בע"מ; רייקול אחזקות בע"מ; אפ.אל.סי ונצ'רס ג'י.פי בע"מ; גייז תרא בע"מ; גיי.איי 4 השקעות בע"מ; קיי.אל.גיי קפיטל 19 | כן |

| שם | מספר זיהוי | תאריך לידה | מען להמצאת כתבי בי-דין | נתינות | חברות בוועדות דירקטוריון החברה | דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, חברה קשורה או של בעל עניין בחברה | תאריך תחילת כהונתו בחברה | השכלה | עיסוק 5-שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור | בן משפחה של בעל עניין |
|-----------------|------------|------------|------------------------|---------|---|-----------------------------------|---|---|--------------------------|---|--|-----------------------|
| | | | | | | | | | | | בע"מ; רובוטיקה כחול לבן בע"מ. | |
| שרון תוסייה-כהן | 56015290 | 12.8.1959 | קורדוברו 12, תל אביב | ישראלית | לא | לא | מומחיות חשבונאית ופיננסית | מנכ"ל החברה וכן מנכ"ל ודירקטור באלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ | 16.3.2022 | תואר ראשון בכלכלה ומדע המדינה, האוניברסיטה העברית; תואר שני במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית | 2022-היום: מנכ"ל החברה ומנכ"ל אלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ 02/2017-12/2020- מנכ"ל משותף של אירפורט סיטי בע"מ; נצבא החזקות 1995 בע"מ תאגידים בהם מכהן כדירקטור: שרון תוסייה-כהן בע"מ | לא |
| יאיר טל | 038267035 | 28.11.1975 | נהר פרת, 27 מבשרת ציון | ישראלית | ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת ביקורת, ועדת תגמול | דירקטור בלתי תלוי | מומחיות חשבונאית ופיננסית | אין | 29.07.2025 | MBA - מנהל עסקים, התמחות במימון מהאוניברסיטה העברית בירושלים, ביה"ס למנהל. BA - כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים, ביה"ס למנהל | 2023-היום: מנכ"ל ביאיר טל - שירותי יעוץ וליווי נדל"ן. 2023-היום: דירקטור בלתי תלוי בבית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ. 2023-היום: חבר ועדת הביקורת במפעל הפיס 2021-2023 | לא |

| שם | מספר זיהוי | תאריך לידה | מען להמצאת כתבי בי-דין | נתינות | חברות בוועדות דירקטוריון החברה | דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה | תאריך תחילת כהונתו בחברה | השכלה | עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור | בן משפחה של בעל עניין |
|-------------------|------------|------------|----------------------------|---------|---|-----------------------------------|---|---|--------------------------|--|--|-----------------------|
| | | | | | | | | | | | מנכ"ל באקונה ריט למגורים 2019-2021 : מנכ"ל דירה להשכיר | |
| מיכל שפירא | 022215792 | 23.11.1965 | התות 1, רמות השבים 4593000 | ישראלית | ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת ביקורת, ועדת תגמול | דירקטורית בלתי תלויה | מומחיות חשבונאית ופיננסית | אין | 26.11.2023 | בוגרת BA במדעי המדינה, אוניברסיטת תל אביב. בעלת רישיון בשמאות מקרקעין, מועצת השמאים | 2017-היום : שמאית מקרקעין ויועצת פיננסית, משרד כספי שפירא - שמאות מקרקעין וייעוץ פיננסי; 2019-היום : מנכ"ל משותף, הייצ. קיי. אם ניהול נדל"ן בע"מ; 2017-היום : דירקטורית חיצונית, אטראו שוקי הון בע"מ; 2018-היום : דירקטורית חיצונית, אפיק 1 שותפות מוגבלת; 2023-היום : דירקטורית חיצונית, גיזה זינגר אבן חיתום בע"מ; 2021-2023 : דירקטורית חיצונית, אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ; 2018-2020 : דירקטורית בלתי תלויה, קבוצת אחים יעקובי (וואי.אס.בי.) בע"מ | לא |

| שם | מספר זיהוי | תאריך לידה | מען להמצאת כתבי בי-דין | נתינות | חברות בוועדות דירקטוריון החברה | דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, חברה קשורה או של בעל עניין בחברה | תאריך תחילת כהונתו בחברה | השכלה | עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור | בן משפחה של בעל עניין |
|---------------------|------------|------------|------------------------------------|---------|---|-----------------------------------|---|--|--------------------------|---|---|-----------------------|
| סני זיו | 057825929 | 23.11.1962 | מגידו 8, תל אביב-יפו 6438708 | ישראלית | ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת ביקורת, ועדת תגמול | דירקטור חיצוני | מומחיות חשבונאית ופיננסית | אין | 26.11.2023 | בוגר BA כלכלה והיסטוריה, האוניברסיטה העברית; מוסמך MA כלכלה, האוניברסיטה העברית | 2008-היום: מרצה לכלכלה וניהול, המכללה האקדמית תל אביב-יפו; 2011-היום: דירקטור ומנהל שותף, מאקרו אנליטיקס, יעוץ ומחקר כלכלי; 2018-2010: דירקטור חיצוני, סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ; 2018-2022: דירקטור בלתי תלוי, טלרד נטוורקס בע"מ | לא |
| ורד מור פורת | 022424105 | 30.06.1966 | שמואל תמיר 31, תל אביב-יפו 6963716 | ישראלית | ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת ביקורת, ועדת תגמול | דירקטורית חיצונית | מומחיות חשבונאית ופיננסית | אין | 26.11.2023 | בוגרת BA בכלכלה, אוניברסיטת תל-אביב; מוסמכת עם MBA התמחות במימון, אוניברסיטת תל-אביב. בעלת רישיון ניהול השקעות ורישיון ייעוץ (בהתליה) | 2012-היום: ייעוץ לחברות וקרנות בגיוס כספים בשוק ההון, בעיקר השקעות אלטרנטיביות; 2022-היום: דירקטורית בלתי תלוי, אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ; 2021-היום: דירקטורית חיצונית, דה לסר גרופ לימיטד; 2025-06-2021: דירקטורית חיצונית, סונוביה בע"מ; 2017-היום: דירקטורית חיצונית, סיגמא בית השקעות בע"מ; 2023- | לא |

| שם | מספר זיהוי | תאריך לידה | מען להמצאת כתבי בי-דין | נתינות | חברות בוועדות דירקטוריון החברה | דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | תפקיד שממלא כעובד של החברה, בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה | תאריך תחילת כהונתו בחברה | השכלה | עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור | בן משפחה של בעל עניין |
|----|------------|------------|------------------------|--------|--------------------------------|-----------------------------------|---|---|--------------------------|-------|---|-----------------------|
| | | | | | | | | | | | היום: דירקטורית בלתי תלוי, תמיס גיי.אר.אי.אנ. בע"מ | |

ביום 22 ביולי 2025 ה"ה יובל כהן ושמואל בראשי חדלו לכהן כדירקטורים בחברה.

11. נושאי משרה בכירה של החברה

(תקנה 26א')

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה שלושה נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים, שפרטיהם לא הובאו בהתאם לתקנה 26 כאמור בסעיף 10 לעיל, אשר מפורטים להלן:

| שם | מספר זיהוי | תאריך לידה | תאריך תחילת כהונה | תפקידו בחברה, בחברת הבת או בחברה קשורה אליה | בעל עניין בחברה | האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה | השכלה | עיסוק בחמש שנים האחרונות |
|------------------------------------|------------|--------------------------|-------------------|--|-----------------|---|--|---|
| עומרי טל | 066501594 | 01.06.1984 | 16.01.2025 | סמנכ"ל כספים של החברה ושל אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ | לא | לא | בוגר מנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. רואה חשבון מוסמך. | מנהל כספים, שלום את נתן חברת יזמות וביצוע נדל"ן, פאלאס דיור מוגן מקבוצת עזריאלי בע"מ. עוזר חשב וחשב איירפורט סיטי - נצבא. |
| דניאל שפירא | 052755998 | 21.07.1954 | 19.12.2023 | מבקר פנימי | לא | לא | בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בר אילן. רואה חשבון מוסמך. | היום: רואה חשבון ומבקר פנימי במשרד דניאל שפירא, רואי חשבון |
| אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ | 516487279 | תאריך התאגדות 01.11.2021 | 15.03.2025 | חברת הניהול של החברה | לא | לא | --- | --- |

12. מורשי חתימה עצמאיים

(תקנה 26ב')

נכון למועד הדוח, אין מורשה חתימה עצמאית בחברה כמשמעות בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

13. רואה החשבון של התאגיד

(תקנה 27)

KPMG ישראל סומך חייקין, רואי חשבון, רח' הארבעה 17, תל אביב-יפו. לפרטים אודות שכר טרחת רואה החשבון של החברה ראו סעיף 13.1 לחלק ב' לפרק ב' (דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד) לדוח תקופתי זה.

14. שינויים בתזכיר או בתקנון החברה

(תקנה 28)

ביום 17 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה שינויים בתקנון החברה, אשר נכנסו לתוקף ביום 29 ביולי 2025 עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה. השינויים כללו, בין היתר, ביטול הערך הנקוב של מניות החברה, הגדלת ההון הרשום של החברה והתאמת התקנון למעמדה של החברה כחברה ציבורית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29 ביולי 2025 (אסמכתא מס' 056256-01-2025), אשר המידע הכלול בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

15. המלצות והחלטות דירקטוריון החברה ואסיפות כלליות מיוחדות

(תקנה 29)

להלן פירוט החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 17 ביולי 2025 (לאחר אישור דירקטוריון החברה) בתוקף ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה בחודש יולי 2025:

1) אישור תיקון להסכם הניהול עם אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ, כמפורט בסעיף 4.2 לעיל ועדכון מדיניות התגמול בהתאם.

2) פיצול הון מניות החברה ביחס של 1:100, ביטול הערך הנקוב של מניות החברה והגדלת ההון הרשום ל-100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב, לרבות ביצוע התאמות לאופציות בהתאם לפיצול ההון

3) אימוץ תקנון חדש לחברה, המותאם להפיכתה של החברה לחברה ציבורית ולתיקונים בהסכם הניהול, וכן תיקון כתב הפטור מאחריות כמפורט בסעיף 17 להלן, כך שהחברה אינה רשאית לפטור דירקטור או נושא משרה מאחריות בשל הפרת חובת הזהירות בקשר עם החלטה או עסקה שלבעל שליטה או נושא משרה אחר בחברה יש בה עניין אישי;

4) מינוי מר יאיר טל כדירקטור בלתי תלוי בחברה ואישור תנאי כהונתו, לרבות מתן כתב פטור והתחייבות לשיפוי והכללתו בפוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 29 ביולי 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-056459, 2025-01-056256, 2025-01-056450, ו-2025-01-056255), אשר המידע הכלול בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

16. החלטות החברה

(תקנה 29א)

לפרטים אודות כתבי שיפוי וכתבי פטור מאחריות לנושאי המשרה, לרבות תיקון כתב הפטור שאושר ביום 17 ביולי 2025 במסגרת אימוץ התקנון החדש של החברה, לפיו החברה אינה רשאית לפטור דירקטור ו/או נושא משרה מאחריות בגין הפרת חובת הזהירות כלפיה בקשר עם החלטה או עסקה שלבעל שליטה או לנושא משרה אחר בחברה יש בה עניין אישי, ראו סעיפים 8.5.2 ו-8.5.3 בפרק 8 לתשקיף החברה וכן דיווח מיידי מיום 29 ביולי 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-056256), אשר המידע הכלול בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים אודות פוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות חידוש ההתקשרות בפוליסה לתקופה שמיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026, ראו דיווח מיידי מיום 22 בינואר 2026 (אסמכתא מס' 2026-01-008852), אשר המידע הכלול בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות פוליסת הביטוח שהייתה בתוקף בשנת 2025 ראו דיווח מיידי מיום 5 בפברואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-013656).

17.03.2026

תאריך

רנט איט-ריט מגורים בע"מ

חלק ה'

הצהרת מנהל כללי

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום
הכספים**

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, שרון תוסייה כהן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של רנט איט בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אחד אחר, על פי כל דין.

שרון תוסייה כהן
דירקטור ומנכ"ל

תאריך חתימה: 17 במרץ, 2026.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עומרי טל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של רנט איט בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

עומרי טל
סמנכ"ל כספים

תאריך חתימה: 17 במרץ, 2026.



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

17 במרס, 2026

לכבוד
חברת רנט איט - ריט למגורים בע"מ
הנגב 1
איירפורט סיטי
א.ג.נ.,

הנדון : רנט איט ריט מגורים בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של רנט איט - ריט מגורים בע"מ, הרינו לאשר כי נכון למועד אישורנו זה מתמלאים בחברה תנאים אשר נקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

בהתאם לכך, החברה עונה על הקריטריונים לסיווג כקרן השקעות במקרקעין על פי סעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון