



RZ

דוחות כספיים
ליום 31.12.25

רני צים מרכזי קניות בע"מ
RANI ZIM SHOPPING CENTER

RZ

רני צים
SHIPPING מרכזי
MALL קניות

רני ציס מרכזי קניות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025

תוכן העניינים:

- פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ג' - הדוחות הכספיים (לרבות מכתב הסכמה להכללה על דרך ההפניה בדוחות הצעת מדף)
- פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי

לדוח תקופתי זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

פרק א' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

מספר עמוד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

3	פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה	1
5	תחומי הפעילות של החברה	2
8	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	3
9	חלוקת דיבידנדים	4

חלק שני – מידע אחר

12	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה	5
14	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	6

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

17	תחום הנדל"ן להשקעה	7
95	תחום נדל"ן יזמי	8
107	תחרות	9
107	רכוש קבוע, משרדים ומתקנים	10
108	הון אנושי	11
109	קבלני משנה, חומרי גלם וספקים	12
110	הון חוזר	13
110	השקעות	14
111	מימון	15
112	מיסוי	16
112	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	17
114	מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום פעילות הקבוצה	18
116	הסכמים מהותיים	19
117	הליכים משפטיים מהותיים	20
117	יעדים ואסטרטגיה עסקית	21
118	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	22
118	גורמי סיכון	23

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה"; וביחד עם החברות הבנות וחברות כלולות שלה: "הקבוצה") והתפתחות עסקיה. למעט אם נאמר מפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח זה נכונים ליום 31 בדצמבר, 2025 ("מועד הדוח").

1. פעילויות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

1.1.1. החברה התאגדה ביום 24 בנובמבר 2009, על-פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כחברה פרטית מוגבלת במניות והחל מיום 21 במרץ 2018 הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, וניירות הערך שלה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

1.1.2. עד ליום 16 בינואר 2025, מר רני צים, באמצעות רני צים אחזקות בע"מ ורני צים בע"מ, חברות פרטיות בשליטתו המלאה של מר רני צים היה בעל השליטה היחיד בחברה. ביום 1 בדצמבר 2024, התקשרו מר רני צים, יו"ר דירקטוריון החברה, וקבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ בהסכם בעלי מניות אשר ייצור שליטה משותפת שלהם בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21א' בפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד להלן.

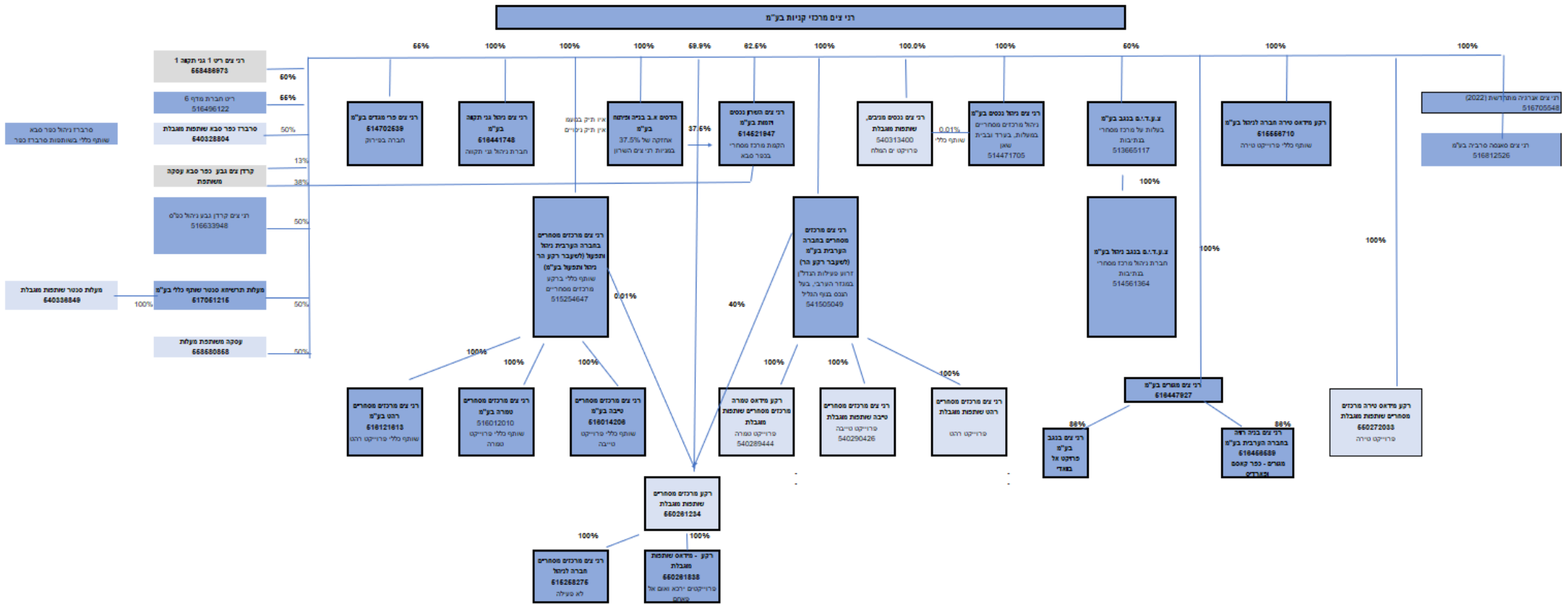
1.2. אופיים ותוצאותיהם של כל שינוי מבני, מיזוג, רכישה או מכירה בהיקף מהותי

1.2.1. מכירת מניות מגידו י.ק. בע"מ

ביום 4 באפריל 2024, נחתם הסכם בין רני צים מגורים בע"מ, חברה בבעלות ושליטה מלאה של החברה ומגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ (בס"ק זה ביחד: "המוכרים"), מגידו י.ק. בע"מ ("מגידו") לבין אאורה השקעות בע"מ (בס"ק זה: "הרוכשת"), לפיו הרוכשת רכשה, את מלוא זכויות המוכרים במגידו, כאשר בחודש יוני 2024, העסקה הושלמה על פי תנאיה וזאת לאחר שהתקיימו מלוא התנאים הקבועים בהסכם המכר. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בתאריכים 4 באפריל 2024, 1 במאי 2024 ו-6 ביוני 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-038451, 2024-01-046173 ו-2024-01-057706, בהתאמה).

1.3 תרשים מבנה אחזקות של הקבוצה למועד הדוח

להלן תרשים מבנה אחזקות של החברה ושיעורי החזקות בתאגידים עיקריים בקבוצה, נכון למועד הדוח:



2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות בתחום הנדל"ן:

2.1.1. ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים בישראל ובחברה הערבית בישראל ("תחום הנדל"ן להשקעה");

2.1.2. ייזום, בניה והקמה של פרויקטים לדיור בישראל, בעיקר פרויקטים בחברה הערבית, הכולל, בין היתר, ייזום והקמת יחידות דיור בבנייה רוויה, השתתפות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי ("תחום הייזום והבנייה למגורים").

נכון למועד הדוח, לאור מצב השוק בישראל (הבטחוני והכלכלי), ובכלל זה העלייה במדד המחירים לצרכן ובריבית בנק ישראל, שהביאו לעלייה בהוצאות המימון של החברה, ובשים לב להשקעות הנוספות הנדרשות מהחברה בתחום פעילות זה, ממשיכה החברה באסטרטגיה של מימוש אחזקותיה בתחום הייזום והבנייה למגורים תוך התמקדות בתחום פעילות הנדל"ן להשקעה בישראל. בתקופת הדוח, וכחלק מהאסטרטגיה של מימוש אחזקותיה בתחום הייזום והבנייה למגורים, מימשה החברה את זכויות החכירה בפרויקט בפרדיס כאמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-003360) וזאת בהמשך למימוש אחזקותיה במגידו כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל.

2.2. בנוסף, החברה ממשיכה בפיתוח תחום האנרגיה המתחדשת בישראל באמצעות רני צים אנרגיה מתחדשת (2022) בע"מ, חברת בת בבעלות החברה (להלן: "חברת האנרגיה"),¹ אשר מהווה פעילות נלווית ומשלימה לתחום הנדל"ן להשקעה. נכון למועד דוח זה, הקבוצה מפעילה מערכות פוטו וולטאיות, אשר הוקמו על גגות מרבית מהמרכזים המסחריים אשר בבעלות הקבוצה (מעלות, בית שאן, ערד, נתיבות, אום אל פאחס, כפר סבא, טייבה, טירה, ירכא, טמרה ורהט) וכן מערכת פוטו וולטאי קרקעית בהיקף של 1.2 מגה-וואט DC בשטח סמוך למרכז המסחרי המצוי בבעלותה בבית שאן המשתרע על כ-7 דונם. לפרטים נוספים ראו ה"ש 21 להלן.

נכון למועד הדוח, לקבוצה רישיונות לייצור חשמל ממערכות פוטו וולטאיות בכל המרכזים המסחריים הנ"ל והקבוצה התקשרה עם חברת חשמל לישראל בע"מ בהסכמי מונה נטו או הסדרה תעריפית, כך שייצור החשמל משמש לאספקת חשמל למרכזים המסחריים או קבלת תעריף מחברת חשמל.

בנוסף, לחברת האנרגיה ניתן רישיון כספק חשמל וירטואלי. בהתאם לרישיון רשאית החברה לרכוש חשמל ולמכור אותו לצרכני החשמל כגון במרכזים המסחריים שלה (כגון בעלי חנויות, עמדות טעינת רכבים וכו'). היקף הכנסותיה (נטו) השנתיות של הקבוצה (חלק החברה) ממכירת חשמל לשוכרים הנובעות מהפערים בין תעריף מתח נמוך שמחייבים את השוכר לבין תעריף מתח גבוה מוזל המשולם בגין רכישת החשמל והכנסות מייצור חשמל עצמי באמצעות מערכות הפוטו וולטאי, לשנים 2025 ו-2024, נאמד בכ- 4.2 מיליון ש"ח ובכ- 3.6 מיליון ש"ח (בהתאמה) בשנה.

כמו כן, חברת האנרגיה החלה בהקמת שני מתקני אגירת חשמל במרכזים המסחריים בבית שאן ובערד בהיקפים של כ-80 אלפי KWh וכ-55 אלפי KWh, בהתאמה, והיא צפויה להתחיל בהפעלתם במחצית השניה של שנת 2026. בנוסף, החברה מקדמת הקמת שני מתקני גנרציה לייצור חשמל באמצעות גז טבעי במרכזים המסחריים בערד וברהט בהיקפים של כ-5 אלפי KWh כל אחד. לפרטים נוספים אודות מתקני האגירה והגנרציה אשר בכוונת החברה להקים כאמור לעיל ראו סעיפים 7.9.3.6 ו-7.9.6.6 להלן וכן ה"ש 26.

¹ ביום 27 במאי 2025 החליט דירקטוריון החברה להעניק למר יורם כהן, מנכ"ל חברת האנרגיה, כתבי אופציה (לא סחירים), הניתנים למימוש בשיעור של עד 5% מהון המניות של חברת האנרגיה.

בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מתאריך 6 ביולי 2023 בנוגע ליציאת החברה מתחום האנרגיה המתחדשת בחו"ל, נכון למועד הדוח החברה ממשיכה לפעול לקידום ההליכים הסטטוטוריים לצורך קבלת האישורים הנדרשים להפעלת הפרויקט בעיר פרושטיצה בבולגריה, אשר יאפשרו למצות את הפוטנציאל במכירת הפרויקט. נכון למועד הדוח, נתקבלו היתרי בניה להקמת פרויקט סולארי בהיקף של כ-60MW ולהקמת קו חיבורו לרשת החשמל. היתרי בניה לתחנת משנה ולמתקן אגירה בגודל של 80 MWh צפויים להתקבל במחצית השניה של שנת 2026. חברת האנרגיה (באמצעות חברת בת המאוגדת בבולגריה) חתמה על הסכם לחכירת קרקע (בהיקף של כ-800 דונם) לתקופה של 30 שנים, וחברת האנרגיה (באמצעות חברת בת המאוגדת בבולגריה) פועלת להשלמת היתרי הבנייה הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראו ביאור 17(א) (6) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

תחום הנדל"ן להשקעה

למועד אישור הדוח, הקבוצה הינה בעלת זכויות בנכסי נדל"ן כדלקמן:

א. חמישה עשר (15) מרכזיים מסחרים ביישובים: מעלות (50%), בית שאן, ערד, ים המלח, נתיבות (50%), גני תקווה (50%), כפר סבא (50%), אור יהודה (70%), נוף הגליל, אום אל פאחם (שלב א'), ירכא, טייבה, רהט, טירה (שלב א') וטמרה (לגבי ששת האחרונים, מכוח הסכמי שכירות עם בעלי זכויות במקרקעין), המשתרעים על שטח כולל לשיווק של כ-140,000 מ"ר (חלק החברה) ("המרכזים המסחריים"). השטח לשיווק הנ"ל כולל גם את שטחים לשיווק בנכס בכפר סבא, כמפורט להלן, וגם שטחים לשיווק בנכס הידוע בכינויו 'צים אורבן נוף הגליל', המשמש לתעשייה, מלאכה, משרדים ומסחר, המשתרע על שטח לשיווק של כ-25,800 מ"ר. לפרטים אודות המרכזים המסחריים ואודות צים אורבן נוף הגליל, ראו סעיף 7 להלן.

ב. מחצית (50%) מהזכויות בפרויקט (בהקמה) באזור התעשייה המזרחי בכפר סבא הכולל מרכז מסחרי משולב עם לוגיסטיקה ואחסנה אלקטרונית הכולל שטח של כ-45 דונם, מכוח הסכמי חכירה מהוונים (להלן: "פרויקט כפר סבא"). למועד הדוח השלימה החברה בניית 3 מבנים מסחריים בשטח כולל של כ-9,600 מ"ר וכן בניית מרכז המסחרי בשטח של כ-8,900 מ"ר נוספים. כמו כן, הקבוצה מקימה חוות שרתים על שטח של כ-12,500 מ"ר כאשר בעקבות פעולות של הנהלת הפרויקט מול חברת החשמל גדלה הקיבולת שלה לכ-16 מגה IT ובהתאם, הנהלת הפרויקט החלה לפעול לה השלמת ההתאמות הנדרשות לכך. (יצוין כי אישור האכלוס צפוי להתקבל עד לתום הרבעון השני לשנת 2026). לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.7.1 להלן. לפרטים בדבר פרויקט LOGIX המהווה חלק מפרויקט כפר סבא והמתייחס לשטחים המיועדים למכירה בשטח כולל של כ-36,000 מ"ר ברוטו שטחי לוגיסטיקה ומלאכה ואשר מסווגים למלאי, ראו סעיפים 7.7.1, 8.1 ו-8.11 להלן.

ג. מלוא (100%) הזכויות של הקבוצה בקרקעות/מיזמים מכוח הסכמי שכירות שנחתמו עם בעלי הזכויות הרלוונטיים במקרקעין הממוקמים במספר יישובים בחברה הערבית בישראל, ביניהם טירה (שלב ב'), אום אל פאחם (שלב ב') ודלית אל כרמל, אשר, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כפי שנקבעו בהם, וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, נבנים/ייבנו על המקרקעין האמורים שלושה (3) מרכזי מסחר תחת המותג "SEVEN" המתוכננים לכלול שטח לשיווק (בהיקף כולל) של כ-20,000 מ"ר. לפרטים נוספים, ראו גם בסעיף 7.6.2 להלן.

ד. זכויות חכירה מהוונות במקרקעין במתחם אגם מונפורט, אשר במעלות תרשיחא, בשטח המשתרע על כ-12.1 אלף מ"ר (בסעיף זה: "מגרש החברה"). החברה התקשרה עם קבוצת אבנון בע"מ (בסעיף זה: "הרוכש") במערכת הסכמים כפי שתוקנו, במסגרתם מכרה החברה לרוכש 30% מזכויותיה במגרש החברה בתמורה לסך של 9 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ. כמו כן, החברה והרוכש חתמו על הסכם שיתוף במסגרתו יפעלו במשותף לתכנון ולהקמת בית מלון ושטחי מסחר

על המקרקעין. לפרטים אודות המקרקעין, ראו סעיף 7.6.2 להלן.

במהלך חודש נובמבר 2025 פרסמה רשות מקרקעי ישראל מכרז לשיווק מגרש באגם מונפורט הסמוך למגרש החברה בשטח כולל של כ-4,968 מ"ר ביעוד מלונאי (להלן: "מגרש המכרז"). ביום 23 בפברואר 2026 קיבלה החברה הודעה בדבר זכייתה במכרז. עם השלמת הרכישה מכוח המכרז, תחזיק החברה בזכויות במקרקעין בשטח משותף של כ-18,400 מ"ר ביעוד מלונאי לבניית 250 חדרים ושטחים תומכים לפעילות המלון, לרבות שטחי מסחר.

לפרטים נוספים בדבר זכויות החברה במקרקעין באגם מונפורט ראו סעיף 7.6.2 (א) להלן.

ה. 55% (בזכויות בחברה המוחזקת על ידי החברה וריט 1 בע"מ (יחדיו: "הרוכשת"²), המחזיקה בכ-98% משטחי מקרקעין בגני תקווה המשתרעים על שטח כולל של כ-12,500 מ"ר ("הממכר" ו-"ההסכם", לפי העניין), אשר ניתן להקים על גביהם מרכז מסחרי ומשרדים בהיקף של כ-19,300 מ"ר מסחר.

החברה המוחזקת מקדמת תוכנית בניין עיר מעודכנת במסגרתה יוסבו זכויות בנייה בהיקף 7,250 מ"ר (עיקרי ושירות) משימושי תעסוקה (משרדים) למגורים, ובכלל זה להקמת 50 יחידות דיור (להלן "הסבת הזכויות למגורים"). נכון למועד אישור הדוחות התקבל אישור עקרוני של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בגני תקווה להסבת הזכויות למגורים כאמור. בנוסף, בתחילת חודש פברואר 2026 נערכה ישיבת פרה-רולינג בלשכת התכנון המחוזית במסגרתה הוצגה התכנית להסבת הזכויות למגורים. בסיכום הישיבה שנכתב על ידי לשכת התכנון המחוזית, צוין כי זו אינה רואה מניעה בקידום התכנית המוצעת. יחד עם זאת, בשלב מקדמי זה אין כל ודאות כי הסבת הזכויות למגורים תצלח בסופו של ההליך.

ו. זכויות חכירה במגרש מספר 600 בגוש 5955 חלקה (בחלק) 120 בשטח של כ-4,862 מ"ר ביעוד למסחר בראש העין (בס"ק זה: "המקרקעין"), כאשר בהתאם לתוכנית 418-0528687, על המקרקעין ניתן להקים מבנה מסחרי בן 2 קומות שיכלול שטח מסחר של כ-6,100 מ"ר לשיווק. נכון למועד הדוח, נתקבל היתר בנייה למרכז המסחרי והחברה נמצאת בעיצומן של עבודות הבנייה, כשלהערכת החברה עבודות הבנייה צפויות להסתיים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2027. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.6.2 להלן.

ז. זכויות חכירה מהוונות במקרקעין בשטח של כ-6 דונם, המצויים באזור ים המלח שעליהם בנוי קניון "ים המלח" ("קניון ים המלח"). לפרטים נוספים אודות קניון ים המלח ראו סעיף 7.9.5 להלן.

ח. רני צים בנגב בע"מ ("רני צים בנגב") אשר 86% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בזכויות במקרקעין בהיקף של כ-1,477 דונם המצויים בסמיכות לישוב הבדואי אבו תלול, למושב נבטים ולריכוזי אוכלוסייה בדואית על כביש באר שבע דימונה (בס"ק זה: "המקרקעין"). על עיקר המקרקעין חלה תוכנית 624-1146430 (שם התוכנית: אל בוואדי, אבו תלול החדשה), המתייחסת להקמת פרויקט על שטח של כ-1,319 דונם מתוך מקרקעין בהיקף של כ-1,477 דונם כאמור לעיל. בהתאם לתוכנית כאמור ניתן יהיה לבנות בשטחי התוכנית הנ"ל כ-4,100 יחידות דיור וכ-35 אלף מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה וכן מבני ציבור (בכוונת רני צים בנגב לפעול לקידום תוכנית בניין עיר שתחול גם על יתרת שטחי המקרקעין שבבעלותה להקמת שטחי מסחר ותעסוקה נוספים). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.6.2 להלן.

² לריט 1 קיימת אופציה לרכוש 5% מזכויות החברה בחברה המוחזקת, כך שכלל שהאופציה תמומש החברה וריט 1 יחזיקו בחלקים שווים בחברה המוחזקת (50% כ"א).

2.2.1. תחום הייזום והבנייה למגורים

כאמור בסעיף 2.1.2 לעיל, החברה ממשיכה באסטרטגיה של מימוש אחזקותיה בתחום הייזום והבנייה למגורים תוך התמקדות בתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל. בתקופת הדוח, וכחלק מהאסטרטגיה של מימוש אחזקותיה בתחום הייזום והבנייה למגורים, מימשה החברה את זכויות החכירה בפרויקט בפראדיס כאמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003360) וזאת בהמשך למימוש אחזקותיה במגידו כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל.

נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות רני צים בניה רוויה בחברה הערבית בע"מ ("רני צים בניה רוויה בחברה הערבית"), זכויות חכירה, לתקופה של 98 שנים ואופציה ל- 98 שנים נוספות, ב-5 (חמישה) מגרשים צמודים לבנייה רוויה ושטחי מסחר במתחם 6399 בכפר קאסם, אשר נרכשו במכרז של רמ"י במסגרת מסלול "דיוור במחיר מטרחה". רכישת זכויות החכירה כאמור בוצעה ממקורותיה עצמאיים של החברה ובאמצעות נטילת מימון בנקאי. בהתאם לתנאי המכרז ניתן לבנות על המגרשים 154 יחידות דיור ו-1,500 מ"ר שטחי מסחר מלווי רחוב, מתוכם 100 יחידות דיור ישווקו במסגרת מסלול "מחיר מטרחה" בהתאם לתנאי המכרז. בחודש מאי 2023, פורסמה החלטת הוועדה המקומית כפר קאסם, במסגרתה אושרו בקשות ההיתר, לרבות הקלות שהתבקשו על ידי החברה (שעיקרן תוספת של 21 יחידות דיור מתוכם 65% ישווקו במסגרת מסלול מחיר מטרחה) ובשלב זה ניתן היתר בתנאים, והחברה פועלת להשלמתם. למידע נוסף, ראו סעיף 8.10 להלן.

המידע המתואר בסעיף 2 (לרבות סעיפי המשנה בו) לעיל, ובכלל זה הערכות החברה בקשר עם תוכניות החברה, מועדי השלמת פרויקטים וכן מועד צפוי לקבלת אישורים למתקני אגירה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד אישור הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט ו/או שינויים בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, אשר אינם בשליטתה של החברה; (2) קבלת אישורים והיתרים כנדרש בדין; (3) התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנתיים האחרונות שקדמו למועד הדוח ועד סמוך למועד אישור הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות שנעשו על ידי בעלי עניין בחברה בניירות הערך שלה, מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

ביום 16 בינואר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית לקבוצת חגיג' ייזום נדל"ן בע"מ, לרבות באמצעות חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה, של 29,080,027 מניות רגילות של החברה בהתאם לתנאי הקצאה פרטית כמפורט בדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 4 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622138) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003348).

להלן יפורטו, למיטב ידיעת החברה, עסקאות שנעשו במהלך השנתיים האחרונות ועד סמוך למועד אישור הדוח על ידי בעלי עניין בחברה בניירות הערך שלה, מחוץ לבורסה:

תאריך דיווח	מספר אסמכתא:	כמות המניות	המוכר	הרוכש	מחיר למניה (אג')
7.5.2024	2024-01-044914	3,950,897	יואב קפלן	צד ג'	282
8.9.2024	2024-01-601854 2024-01-601857	13,086,012	רני צים	בית הזהב בע"מ	277.41
2.12.2024	2024-01-621366	9,228,587	צדדי ג'	קבוצת חגיג' ייזום נדל"ן בע"מ	367.94
9.12.2024	2024-01-622953 2024-01-622946	13,086,012	בית הזהב בע"מ	קבוצת חגיג' ייזום נדל"ן בע"מ	298.43

מחיר למניה (אג')	הרוכש	המוכר	כמות המניות	מספר אסמכתא:	תאריך דיווח
890.5	קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ	רני צים	1,454,001	2025-01-004368	15.1.2025
422.5	צדדי ג'	רני צים	15,384,616	2025-01-012020	20.2.2025
458.1	צד ג'	יואב קפלן	424,418	2025-01-013268	26.2.2025
432.55	צד ג'	אבישי אברהם	8,332	2025-01-017376 2025-01-021955	16.3.2025 30.3.2025
445	צד ג'	יואב קפלן	88,474	2025-01-045366	25.6.2025
495	צד ג'	יואב קפלן	5,564	2025-01-065472	31.8.2025
475	צד ג'	יואב קפלן	98,996	2025-01-073087	30.9.2025
482	צד ג'	אבישי אברהם	23,155	2025-01-073087	30.9.2025
89.25	צד ג'	בני חליף	139,158	2025-01-077978	20.10.2025
489	צד ג'	בני חליף	49,607	2025-01-077978	20.10.2025

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 26 ביוני 2024 דירקטוריון החברה החליט לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד חדשה בחברה, אשר תחליף את המדיניות שאומצה על ידי הדירקטוריון ביום 27 בפברואר 2018, לפיה, בכפוף להוראות הדין, ובכלל זה, לעמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות ומגבלות חוקיות כפי שתהיינה מעת לעת, החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, מגבלות הסכמיות שיש ו/או תהיינה לחברה, לרבות קובננטים והתניות פיננסיות אחרות שנטלה על עצמה החברה ו/או שתיטול על עצמה החברה בעתיד, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של עד 30% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה בשנה הרלוונטית. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-065112).

4.2. חלוקת דיבידנד

בשנתיים שקדמו למועד הדוח החברה לא הכריזה ולא חילקה דיבידנדים. לאחר מועד הדוח, ביום 25 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-30 מיליון ש"ח (כ-0.17 ש"ח למניה).

4.3. מגבלות חלוקה

א. למגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד שנקבעו בהסכמי המימון עם תאגידים בנקאיים המממנים את פעילות החברה ו/או חברות הקבוצה ראו סעיף 15 להלן.

ב. מגבלות החלות על החברה מכוח שטרי הנאמנות לאגרות חוב שהנפיקה החברה

נכון למועד אישור הדוח, חלות על החברה מגבלות בביצוע 'חלוקה' כהגדרת המונח בחוק החברות מכוח שטרי נאמנות שנחתמו בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרות ב', ג' ו-ה') שהנפיקה החברה, וכן מכוח שטר הנאמנות שנחתם בין החברה למשמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') כפי שיפורט להלן:

(1) מכוח שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה (בס"ק זה להלן: "שטר

הנאמנות"): כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה: (1) קיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ב'); (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בדוחות הכספיים של החברה, נמוך מ-330 מיליון ש"ח; (3) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה היחס בין החוב הפיננסי נטו לעניין CAP של החברה לבין בסיס ההון (CAP) נטו (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות) - גבוה מ-65%; (4) החברה אינה עומדת באיזו התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב');

(5) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה יחס הון עצמי למאזן (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.4.2.4 לשטר הנאמנות) פחת מ-20%; (6) החברה אינה עומדת במבחני החלוקה, הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפירעון. ו-(7) התחייבות החברה, כי בסכום ה'חלוקה' לא יכללו רווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה.

(2) מכוח שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה (בס"ק זה להלן: "שטר הנאמנות"): עד לסילוק המלא של אגרות החוב (סדרה ג'), החברה לא תבצע חלוקה, בכפוף להוראות כל דין ואם עמדה החברה בכל התנאים המצטברים הבאים: (1) ההון העצמי של החברה, כהגדרת המונח בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) עובר למועד החלוקה ובניכוי סכום החלוקה, לא יפחת מסך של 380 מיליון ש"ח; (2) יחס ההון העצמי למאזן של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) עובר למועד החלוקה, לא יפחת מ- 22%; (3) יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו (כהגדרת המונחים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) עובר למועד החלוקה, לא יעלה על 65%; (4) יחס EBITDA לריבית (כהגדרת המונח בסעיף 6.2 בשטר הנאמנות) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) עובר למועד החלוקה לא יפחת מ- 1.3; (5) במועד החלוקה ולאחר החלוקה, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר, בהתאם לנתונים כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין), וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; (5) נכון למועד החלוקה, לא מתקיימת עילה להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ג') המפורטות בסעיף 8.1 לשטר; ו-(6) נכון למועד החלוקה, החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

(3) מכוח שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה (בס"ק זה להלן: "שטר הנאמנות"):

כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו במלואן, חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: (1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות) של החברה יפחת מ-470 מיליון ש"ח; (2) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי מאוחד נטו ל-CAP נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות), בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים יעלה על 72.5%; (3) החברה לא תבצע חלוקה מרווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה); (4) החברה לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימת אילו מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, וזאת מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הכלולות בעילות לפירעון מיידי; (5) החברה לא תבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות; (6) החברה לא תבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה אחד או יותר מסימני האזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון החברה שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

(4) מכוח שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה (בס"ק זה להלן: "שטר הנאמנות"):

כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') לא נפרעו במלואן, חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: (א) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות) של החברה יפחת מ-470 מיליוני ש"ח. יובהר כי ההון העצמי כאמור בסעיף זה לעיל, ייבדק בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה. (ב) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי מאוחד נטו ל CAP נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות), בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים יעלה על 72.5%. (ג) החברה לא תבצע חלוקה מרווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה). (ד) החברה לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימת אילו מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, וזאת מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הכלולות בעילות לפירעון מיידי. (ה) החברה לא תבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה. (ו) החברה לא תבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה אחד או יותר מסימני האזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון החברה שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

4.4 יתרת רווחים ראויים לחלוקה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרת רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ-602,729 אלפי ש"ח. לחברה רווחים שנצברו בשנתיים (2) האחרונות שקדמו ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ-146,441 אלפי ש"ח.

חלק שני- מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

5.1. להלן פרטים בדבר מידע כספי המתייחס לתחום פעילות נדל"ן להשקעה לשנים 2023, 2024 ו-2025, באלפי ש"ח:

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
113,406	136,835	147,554	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
149,488	179,880	24,133	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
9,370	4,200	118,978	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
272,264	320,915	290,665	סך ההכנסות
(58,936)	(69,155)	(78,804)	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות ³
(8,607)	(7,272)	(7,422)	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות ⁴
(67,543)	(76,427)	(86,226)	סך הכל
206,744	244,488	204,439	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
-	10,567	(1,492)	החלק ברווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,868,985	3,031,065	3,390,233	סך הנכסים
2,138,691	2,222,089	2,379,908	סך ההתחייבויות

³ עלויות קבועות, לרבות הוצאות תפעול שוטפות בגין הנכסים (אחזקה, אבטחה, ביטוח, חשמל, מיסים), הוצאות הנהלה וכלליות והעמסות מטה והוצאות פחת.
⁴ עלויות משתנות, לרבות הוצאות מכירה ושיווק.

5.2. להלן פרטים בדבר מידע כספי המתייחס לתחום הייזום והבנייה למגורים לשנים 2023, 2024 ו-2025, באלפי ש"ח:

2023	2024	2025	
61,369	12,649	13,500	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
(3,757)	(45)	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
2,815	750	-	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
60,427	13,354	13,500	סך ההכנסות
-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות ⁵
-	(10,074)	(15,783)	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות ⁶
-	(10,074)	(15,783)	סך הכל
60,427	2,530	(2,283)	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
290,619	76,809	62,231	סך הנכסים⁷
(197,881)	(47,924)	(39,577)	סך ההתחייבויות

5.3. התפתחויות שחלו בנתונים

לפרטים נוספים בדבר תוצאות תחומי הפעילות ובדבר ההתפתחויות שחלו בנתוני המידע הכספי, ראו סעיף 2 בחלק ב' לדוח תקופתי זה 'דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד'.

⁵ עלויות קבועות, לרבות הוצאות תפעול שוטפות, הוצאות מטה והוצאות פחת.
⁶ עלויות משתנות, לרבות הוצאות מכירה ושיווק.
⁷ במהלך חודש ינואר 2025 מימשה החברה את זכויות החכירה בפרויקט בפראדיס כאמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003360).

6. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת הקבוצה, אשר להערכת מנהלי החברה יש להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה. הערכות החברה המפורטות בסעיף זה להלן, בדבר השפעות וא/או התפתחויות עתידיות מבוססות על הנתונים ומידע שהתפרסמו ולא אומתו על-ידי החברה נכון למועד אישור הדוח, והינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר להתפתחויות עתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ני"ע אשר אינו בשליטת החברה ואשר אינו וודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

6.1 השלכות מלחמת "התקומה" (מלחמת "חרבות ברזל"), מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי. המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד. מן תחילת הלחימה חברות תעופה רבות ביטלו את טיסותיהן לישראל ובוצעו שינויים נרחבים בתדירות והיקף הטיסות מישראל ואליה. ביום 10 באוקטובר 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון החמאס, אשר הביאה לסיום המלחמה.

המחצית השנייה של השנה, לאחר תום המלחמה, שיקפה שינוי משמעותי על רקע התחזקות תחושת הביטחון והערכות כי האיום המרכזי על ישראל צומצם.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", הכולל פעילות צבאית עצימה מול איראן בתיאום עם ארה"ב, אשר הוביל להכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ושיבושים נרחבים בפעילות המשק.

נכון למועד אישור הדוח, כלל המרכזים המסחריים של החברה פעילים באופן סדיר תוך הקפדה אחר הנחיות פיקוד העורף המתעדכנות מעת לעת.

יובהר כי הערכות החברה בדבר השלכות המלחמה או בשל שינוי בהיקפה או חומרתה על פעילותה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. הערכות כאמור מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה, היערכותה של המדינה להתמודדות עם השלכות התארכות המלחמה, הערכות הנהלת החברה על השפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מהתארכות המלחמה או בשל שינוי בהיקפה או חומרתה והערכות הנהלת החברה בדבר האמצעים האפשריים להתמודדות עם השפעות שונות כתוצאה מהאמור. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי.

6.2 נתונים כללים על מצב המשק הישראלי

הפעילות הריאלית המקומית:

במהלך השנה חזר המשק הישראלי למסלול צמיחה, לאחר פגיעה זמנית במהלך הרבעון השני של השנה בעקבות מבצע "עם כלביא" ("המבצע"). בהתאם לנתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה בשיעור של 2.8% בשנת 2025, למרות השלכות מבצע "עם כלביא", וזאת בהמשך לעליה של 1% בשנת 2024. בהתאם לתחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-2027 ב-4.3%. התחזית גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע פעילות כלכלית המתאפיינת בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק. הקדמת הפסקת האש, ביחס להנחה שעמדה בבסיס תחזית בנק ישראל שפורסמה בספטמבר 2025, הובילה להקדמת ההקלה במגבלות ההיצע, בעיקר באמצעות שחרור אנשי מילואים וחזרתם להשתלבות בתעסוקה במגזר העסקי. נוסף על כך, בהתאם לתחזית בנק ישראל כאמור, ניכרת התאוששות בענף הבנייה, המתבטאת בחזרת מצבת העובדים לרמתה ערב המלחמה, וכן בהגברת ההשקעות בציוד ובמכונות כתחליף למחסור בכוח אדם.

שיעור האבטלה בחודש דצמבר 2025 עמד על 3.1%. במהלך תקופת מלחמת התקומה הורידו חברות דירוג האשראי הבינלאומיות את דירוג האשראי של ישראל, תוך הדגשת הסיכונים הביטחוניים והאתגרים הפוליטיים הפנימיים. במהלך שנת 2025 וכן לאחר תאריך המאזן, עדכנו חברות דירוג האשראי הבינלאומיות את דירוג האשראי של ישראל לטובה - כך לדוגמה, S&P Global Ratings הפחיתה את דירוג האשראי של ישראל מרמה של AA- לרמה של A, בצירוף תחזית שלילית, כאשר בחודש נובמבר 2025 עודכנה התחזית ליציבה. במקביל, Moody's Investors Service הורידה את הדירוג מרמה של A1 (יציבה) לרמה של Baa1, גם כן עם תחזית שלילית, ולאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026 עודכנה התחזית ליציבה.

המדיניות המוניטארית והשפעות האינפלציה⁸:

לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילות החברה ועל התשואה שמפיקה החברה בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב.

נכון למועד אישור הדוח, שיעור הריבית עומד על 4% לאחר שהוועדה המוניטרית החליטה להוריד את שיעור הריבית במסגרת שתי החלטות. בהודעתו מיום 5 בינואר 2026, בנק ישראל נימק את ההחלטה להותיר את שיעור הריבית בעינו על רק התגברות החשש ממלחמה, חוסר ודאות פסקלית (תקציב) ואינפלציה שנמצאת בתוך טווח היעד, אך מראה סימני אי ודאות.

במקביל, לאחר תקופה ארוכה בה שיעור הריבית בארצות הברית היה הגבוה ביותר מזה כ-23 שנים (5.25%-5.5%), בחודש דצמבר 2025, הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) החליט להוריד את שיעור הריבית ל-3.75% ובכך הקל את המדיניות המוניטרית בארה"ב, וזאת למרות שציין כי קצב הגידול בתעסוקה בארצות הברית נחלש, שיעור האינפלציה עדיין מעל היעד שקבע הבנק המרכזי וכי רמת אי הוודאות לגבי התחזית הכלכלית נותרה גבוהה.

שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 הסתכם ב-2.6% לעומת 3.0% כפי שצפה בנק ישראל בתחזית שפורסמה במהלך חודש ספטמבר 2025, כאשר שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026, צפוי לעמוד על 1% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%. הקדמת מועד הפסקת האש ברבעון, ביחס להערכות שגובשו בתחזית ספטמבר, הביאה להאצה בתהליך הקלת מגבלות ההיצע במשק, אשר צפוי להפחית את עודפי הביקוש ולמתן את לחצי האינפלציה. במקביל, חלה ירידה בפרמיית הסיכון של ישראל, נרשם צמצום במרווחי התשואות הדולריות, והשקל התחזק. על פי הודעת בנק ישראל, שילוב גורמים אלה, והצפי לאינפלציה מתונה בכלכלות המפותחות, תומך בהתמתנות סביבת האינפלציה, בהתייבשות סביב מרכז יעד המחירים, ובהמשך מגמת הפחתות הריבית שהחלה בהחלטת נובמבר 2025.

לחברה חשיפה למדד המחירים לצרכן שכן חלק מהמימון אותו נוטלת הקבוצה, שעיקרו אגרות החוב שהנפיקה החברה, צמודות לעלייה למדד המחירים לצרכן. מאידך, נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה מושכרים בעיקרם בהסכמי שכירות צמודים למדד המחירים לצרכן והחברה רואה בכך הקטנת החשיפה בטווח הארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מנכסי הנדל"ן המניב ובהתאם לעליה בשווי ההון של נכסים אלו. עם זאת, לחברה חשיפה שעיקרה מאזנית לאור רישום הוצאות ההצמדה למדד כהוצאות מימון שוטפות, דבר הפוגע משמעותית בתוצאותיה. בנוסף, לחברה יתרות מזומן שאינן צמודות. לפיכך, עלייה במדד המחירים לצרכן משפיעה ישירות הן על תוצאותיה העסקיות של החברה והן על גובה החזר ההלוואות/אגרות החוב של החברה. בהתאם, ביום 18 ביולי 2022, ביצעה החברה עסקת הגנה בדרך של רכישת מדד לתקופה קצובה של כשנה וחצי ועד שלוש שנים בהיקף של 70 מיליון ש"ח לפי שיעור עליה של כ-2.6% עד 3.1% לשנה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הלוואות צמודות פריים בהיקף של כ-371 מיליון ש"ח והלוואות צמודות מדד, לרבות אג"ח, בהיקף של 1,656 מיליון ש"ח.

⁸ נתונים מאתר בנק ישראל www.boi.org.il

במהלך שנת 2025 החברה רשמה הוצאות מימון נטו בסך של כ- 93.5 מיליוני ש"ח.

6.3. ענף הנדל"ן בישראל ותחום הנדל"ן המניב

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת.

6.4. המצב הביטחוני – מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. החמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל, לרבות שינויים פוליטיים וחוסר היציבות המאפיינים את אזור המזרח התיכון, עלולים להביא להאטה במשק ולהקטנת ביקושים וכן, ביחס לפעילות הקמת המרכזים המסחריים של הקבוצה, למחסור בכוח אדם ובחומרי גלם והתייקרות עלות הבניה. לפרטים אודות השפעות ביטחוניות ראו סעיף 6.1 לעיל.

6.5. זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית

קישור או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן והקשחת תנאי המימון, המתבטאת, בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון, עלולים לחשוף את הקבוצה לקשיים ביזום פרויקטים חדשים, בקבלת מימון לביצוע פרויקטים ואו המרת אשראי לטווח קצר באשראי ארוך טווח עם סיום הקמת הפרויקט.

בנוסף, נכון למועד דוח זה, קיימות הוראות בנק ישראל המגבילות את הבנקים בישראל במתן אשראי לענף הנדל"ן, המשפיעות, בין היתר, על שיעור ריבית. לנוכח המגבלות, גופים בענף הנדל"ן הרחיבו את מקורות המימון לגיוס חוב בעיקר באמצעות השוק המוסדי. גורמים אלו עשויים להשפיע בעתיד על התפתחותה של החברה בהתאם למגמות ולשינויים שיחולו וכן תוצאותיה העסקיות.

6.6. מדיניות הממשלה

בתחילת שנת 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תוכנית לביצוע רפורמה במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים מעוררים מחולקת וביקורת, הן בקרב מומחים מתחום המשפט והכלכלה והן מקרב הציבור, ועל פי הערכות של גופים כלכליים וכלכלנים במשק, עלולים להשפיע גם על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו ולהוביל, בין היתר, לפגיעה נוספת בדירוג האשראי של מדינת ישראל, שיעור הריבית והאינפלציה במשק ופגיעה בהשקעות במשק הישראלי. ככל שההערכות, כולן או חלקן, תתממשה, עלולים להיפגע גם ביצועיה של החברה. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות האמורות על המשק הישראלי ועל החברה, ככל ותהיינה.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. תחום הנדל"ן להשקעה

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

7.1.1 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

נכון למועד הדוח, תחום פעילותה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום, פיתוח וניהול של פרויקטים מסחריים (שלא למגורים) - בישראל בלבד, החל משלב רכישת או השכרה של קרקע פנויה, השלמת הליכי התכנון והאישור ועד להשלמת בניית הפרויקטים, השכרתם, תפעולם וניהולם כנכסי נדל"ן מניבים, למטרת מרכזי מסחר פתוחים וסגורים ("תחום פעילות הנדל"ן המניב" או "תחום הפעילות").

נכון למועד הדוח, אזורי הפעילות כוללים את מעלות, ערד, בית שאן, נתיבות, ראש העין, נוף הגליל, גני תקווה, אור יהודה, כפר סבא, ים המלח ומרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי, כמפורט להלן.

החברה רואה במגזר הלא יהודי כיעד פוטנציאלי ומנוע צמיחה לגידול בתחום פעילות הנדל"ן המניב. על פי הערכת החברה, המגזר הלא יהודי, המהווה סמוך למועד דוח זה כ-21.1% מהאוכלוסייה בישראל, המתאפיין באופן עקבי בעלייה ברמת החיים, בין היתר, בשל גידול במספר האקדמאים, בהצטרפות נשים לשוק העבודה וכדומה, כאשר על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2024 נרשמה עלייה בקרב ערבים בשיעור המועסקים שתפקידם תואם את תחום לימודיהם והוא הגיע ל-76.4%. בהתאם לכך, משנת 2017 פועלת החברה באיתור, ייזום והקמה של פרויקטים במגזר הלא יהודי ונכון למועד הדוח, הקבוצה הינה בעלת זכויות שכירות ב-7 ישובים שונים במגזר זה, מתוכם ונכון למועד אישור הדוח, נפתחו לקהל הרחב שישה (6) מרכזי מסחר ביישובים אום אל פאחם, ירכא, טייבה, טירה, רהט וטמרה. ההתקשרויות בהסכמי המקרקעין במגזר זה מתאפיינים על-פי רוב בהסכמי שכירות ארוכי טווח עם אופציה לבעלי הזכויות במקרקעין להארכת תקופות הסכמי השכירות, בתנאים הקבועים בהסכמים האמורים.

חלקם של המרכזים המסחריים של הקבוצה הינם מרכזיים מסחריים פתוחים אשר הבנייה בהם הינה בנייה מתועשת רגילה, המאפשרת למגוון רחב של שוכרים להפעיל חנויות בעלויות נמוכות יחסית, ובשל כך להציע את מוצריהם במחירים אטרקטיביים.

מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים, המאפשרים גישה נוחה וחניה חופשית ופתוחה לרווחת קהל המבקרים מהישובים הסמוכים.

7.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

מקובל לחלק את תחום הנכסים המניבים (שלא למגורים) לשלושה ענפים: ענף המשרדים והעסקים, ענף המלאכה והתעשייה וענף המרכזים המסחריים. פעילות הקבוצה כאמור, למועד דוח זה, הינה בעיקרה במרכזים מסחריים ובמבנים מעורבי שימושים, כגון פרויקט כפר סבא כמפורט בסעיף 7.7.1 להלן.

למיטב ידיעת החברה, הגורמים העיקריים המשפיעים על הביקוש ושיעורי התפוסה במבנים המשמשים להשכרה, הינם: מיקום הנכס, חשיפת הנכס לדרכי גישה ותחבורה (כולל תחבורה ציבורית), חניה בנכס ובסביבה, מצבו הפיסי ו/או התכנוני של הנכס, איכות השוכרים העיקריים ויציבותם, ה-NOI של הנכס, סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור ו/או קירבה לציבור מבקרים פוטנציאליים לנכס) וגורמים נוספים.

בשנים האחרונות, ניתן להצביע על גידול בפעילות הקבוצה בתחום הפעילות, הבא לידי ביטוי בגידול בפרויקטים בהם היא מעורבת למועד הדוח ובכלל זה כניסה לאזורי פעילות חדשים ובניית מרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי.

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

פעילות החברה כפופה, בין היתר, לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 והתקנות מכוחו, חוקי עזר עירוניים, חוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ד-1960 וחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות מכוחם ביחס לזכויות במקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים של החברה וכן לעיתים מהחלטות רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), המופקדת, בין היתר, על הקצאת קרקעות וביצוע מדיניות המקרקעין הנקבעת על ידי מועצת מקרקעי ישראל.

פעילות החברה כפופה לחקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס שבח ומס רכישה לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירות לתקופה העולה על 25 שנים, וכן במקרה בו הקבוצה רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המושלמת ברכישת הנכס.

לסקירה תמציתית של חוקים, תקנות וצווים החלים על תחום הפעילות של הקבוצה, ראו סעיף 18 להלן.

7.1.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בהיקף הפעילות בתחום הפעילות, למעט הגידול במספר המרכזים הפעילים של החברה. לפרטים אודות השפעות גורמים חיצוניים על תחום הפעילות ראו סעיף 6 לעיל.

לפרטים אודות תוצאות הפעילות בתחום הפעילות ראו סעיף 5 לעיל וכן סעיף 2.2 בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025.

7.1.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה עיקריים בתחום פעילות זה:

(א) איתור קרקעות ונכסים מתאימים להקמת ולהפעלת מרכזים מסחריים וזיהוי הזדמנויות עסקיות תוך יכולת תגובה וביצוע מהירים.

(ב) מיקומם הגיאוגרפי של נכסי הנדל"ן - האטרקטיביות של נכס מניב מושפעת במידה רבה ממיקומו. נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר ועל פי רוב דמי השכירות המתקבלים מהם גבוהים יותר.

(ג) איתור מגזרים בהם קיימים ביקושים גבוהים יותר.

(ד) היכרות עם השוכרים, הרשתות הקמעונאיות והשוכרים הפוטנציאליים.

(ה) רקע והבנה בתחום הקמעונאות.

(ו) איכות השוכר ומידת חוסנו הפיננסי משפיעים על מידת יכולתו של השוכר לשלם את דמי השכירות ולהמשיך ולשכור את הנכס לתקופה ארוכה.

(ז) מיצוב ומיתוג נכונים של הנכסים.

(ח) התקשרות מראש עם שוכרים וקיומם של שוכרים אסטרטגיים ושוכרים עימם מקיימת הקבוצה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות וכן התקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים המהווים עוגנים.

(ט) הקפדה על היקף עלויות הקמה ובניה לרבות הקפדה על לוחות זמנים לביצוע עבודות כלפי השוכרים.

(י) עלויות שוטפות באחזקת נכס, עלויות הניהול והתפעול מעבר לעלות ההשקעה ברכישתו ו/או הקמתו, בהשוואה להכנסות המתקבלות ממנו, מהוות מדד חשוב בבחינת כדאיות ההשקעה.

(יא) איתנות פיננסית, ידע ומוניטין בתחום ההקמה והניהול של הפרויקטים, כך שניתן להציע מחירים אטרקטיביים לשוכרים בזכות עלויות בנייה ותחזוקה נמוכות יחסית.

(יב) חשיפה לשינויים במחירי חומרי גלם ובתשומות עבודה.

(יג) קבלת תנאי מימון נוחים לביצוע פרויקטים.

7.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים והשינויים החלים בהם

כלל, לא קיימים חסמי כניסה ויציאה חוקיים מהותיים בתחום הפעילות של הקבוצה. עם זאת, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות הנדל"ן בכלל, והנדל"ן המניב בפרט, ניתן להצביע על מספר חסמי כניסה ויציאה המשפיעים על יכולת הכניסה והיציאה מתחום פעילותה זה של הקבוצה:

חסמי כניסה:

(א) השקעה בנכס נדל"ן מניב דורשת משאבים פיננסיים, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון ומכאן שגורמים שלא עומדים לרשותם משאבים, כאמור, יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו לקבל מימון לרכישת נכסי נדל"ן;

(ב) השקעה בנכס נדל"ן אטרקטיבי, כרוכה במידה רבה בידע וניסיון באיתור ורכישה של שטחי קרקע באזורים גיאוגרפים מתאימים, מבחינת גודלם ומיקומם, להקמת מרכזים מסחריים וקיומם של קשרים עסקיים ענפים אשר יאפשרו נגישות להזדמנויות עסקיות;

(ג) צורך בידע וניסיון בייזום, ביצוע, שיווק וניהול פרויקטים;

(ד) מוניטין חיובי בענף.

חסמי יציאה:

יציאה מתחום הפעילות יכולה לארוך זמן ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק. בנוסף, מימוש נכסי נדל"ן כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי. כמו כן, תחום הפעילות מתאפיין בהתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הזכויות, שוכרים וגופים מממנים, ובכלל זה מחזיקי אגרות החוב (ככל ששועבדו לטובתם זכויות החברה בנכסים כאמור).

7.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

להערכת החברה, ענף הנדל"ן המניב בו עוסקת הקבוצה הוא ענף תחרותי, המתאפיין בריבוי שחקנים החל מיזמים פרטיים קטנים ועד לקבוצות הגדולות במשק, ובשנים האחרונות מתאפיין גם בגידול ניכר בהיקפי שטחים למסחר. כמו כן, להערכת החברה, עיקר התחרות בענף מושפעת מהמיקום הגיאוגרפי של הנכס ואיכותו. התחרות נסובה בעיקר על שיעור דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה, מצבם הפיזי של המבנים, רמת הגימור של המבנים, איכות הבניה של המבנים המושכרים, רמת השירותים הנלווים הניתנים לשוכרים והמוניטין של המשכיר. לפרטים נוספים בדבר התחרות בתחום פעילות הקבוצה, ראו סעיף 9 להלן.

7.1.8 סוגי נכסים מניבים והשימושים בהם

הנכסים המניבים של הקבוצה, נכון למועד הדוח, הינם בעיקר מרכזים מסחריים ושני נכסים בעירוב שימושים – בנוף הגליל (מסחר, משרדים, ותעשייה קלה), וכפר סבא (מסחר, לוגיסטיקה וחווה שרתים), כאשר רובם בנויים במתכונת של מרכזי קניות פתוחים, שלושה במתכונת קניון ושניים במתכונת של נכס מעורב שימושים, כאמור לעיל. בנוסף, לקבוצה קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה.

ייחודם של הנכסים כאמור נעוץ בכך שהם מאפשרים לשוכרים להקים ולהפעיל חנויות בגדלים שונים, בעלויות נמוכות יחסית (דמי שכירות ודמי ניהול) ובשל כך להציע את מוצריהם במחירים אטרקטיביים ולציבור המבקרים יתרון נוסף בכך שמתאפשר ביקור במרכז קניות הכולל מגוון חנויות בעלות מבחר מוצרים גדול, במיקום נוח, נגיש וללא בעיות חניה.

עלות התחזוקה השוטפת של מרכזי מסחר פתוחים, לרוב, נמוכה יחסית וזאת בשל מאפייני המבנים, אשר אינם כוללים שטחים ציבוריים רבים המצריכים דרגנועים, מעליות מערכות מיזוג לחללים משותפים וכו'.

המרכזים המסחריים של הקבוצה כאמור, לרבות הפרויקטים בהקמה, ממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים, המאפשרים חשיפה גבוהה לנוסעים על צירים אלו, גישה נוחה וחנייה פתוחה וחופשית לרווחת קהל המבקרים.

7.1.9 תמהיל השוכרים

תמהיל השוכרים של הקבוצה, עימם מתקשרת הקבוצה בהסכמי שכירות, הינו מענפי מסחר שונים וכוללים, מזון, פארמה וטואלטיקה, חשמל וסלולר, ביגוד, הסעדה וכדומה. כל זאת, בנוסף לענף השירותים הכולל בנקים, קופות חולים ומשרדי שירות ממשלתיים כדוגמת מנהל האוכלוסין ומשרדי רישוי. הקבוצה שואפת כי במרכזים המסחריים יהיה קיים שוכר עוגן אחד לפחות, אשר מהווה גורם משיכה למרכז המסחרי.

מדיניות החברה הינה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית ואשר ניתן לקיים עימם מערכת יחסים יציבה ומתמשכת. למועד דוח זה, רוב חוזי השכירות הינם לתקופות בינוניות וארוכות עם אופציות להארכת תקופת השכירות לתקופות נוספות.

7.1.10 מדיניות רכישת נכסים

ככלל, נכנסת החברה לפרויקטים בשלב הראשוני שלהם, ואולם אם וככל שמתקבלות הצעות לרכישת נכסים מניבים ו/או נכסים שהינם בשלבי הקמה, אשר לדעת החברה, הינן אטרקטיביות ורלוונטיות לחברה, החברה לא תימנע מלבחון עסקאות כאמור.

ככל שמדובר בייזום, פיתוח ורכישת קרקעות ו/או זכויות חכירה לצורך בניית מרכזים מסחריים, נכון למועד הדוח, הקבוצה מתמקדת באזורים שונים ברחבי הארץ וכן במגזר הלא יהודי. לעיתים נדרשת הקבוצה לפעול לשינוי ייעוד המקרקעין באופן שיאפשר הקמת פרויקטים כאמור. במקרים כאמור, פועלת הקבוצה עם הרשויות והגופים הנוגעים בדבר ולאחר אישור שינוי הייעוד, היא פועלת להוצאת היתרי בנייה להקמת המבנים והמתקנים לצורך הקמת מרכזים מסחריים.

פרויקטים פוטנציאליים שאותרו על ידי הקבוצה, עוברים תהליך של בדיקת התאמתם לאסטרטגיה של החברה, בדיקת כדאיות עסקית, תוך התייחסות למאפיינים של הפרויקט הנבחן, לייעודו ולרמות הסיכון הנגזרות ממאפיינים נוספים. עיקרי נוהלי החברה בקשר לכניסה לפרויקט הינם כדלקמן: (א) ביצוע בדיקת היתכנות כניסה לעסקה (Feasibility) לרבות בדיקות הנדסיות, איכות הסביבה, ארכיטקטוניות, משפטיות ושיווקיות; (ב) ביצוע בדיקת נאותות;

(ג) הכנת תכנית עסקית לרבות - הכנת תקציב, מבנה רכישה, בדיקת האישורים הנדרשים, ואנליזה של תזרים המזומנים הצפוי לפרויקט.

האתרים הפוטנציאליים נבדקים על ידי החברה, בין היתר, באמצעות צוותי ההנדסה והפיננסים של הקבוצה, העורכים בדיקות סבירות להתקיימות כלכלית של המרכזים המסחריים ובמידת הצורך מבצעת החברה, באמצעות מומחים, סקרי צרכנות.

בבסיס השיקולים לרכישה והשקעה בנכסים מניבים עומדים, בין היתר, השיקולים העיקריים הבאים:

7.1.10.1 שיעור התשואה אשר מתקבל מהנכס

למועד הדוח, לקבוצה אין מדיניות קבועה לגבי התשואה הנדרשת מנכסים מניבים והיא נוהגת לבחון כל פרויקט לגופו בטרם קבלת החלטה. לצורך כך משקיעה החברה מאמצים באיתור קרקעות לפיתוח והשבחה ו/או פרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה שונים, בעלי פוטנציאל השבחה בטווח הבינוני והארוך. כדי למקסם את התשואה, בדרך כלל נכנסת החברה לפרויקטים בשלב הראשוני שלהם, קרי בשלב רכישת קרקעות לאחר מכן פועלת להשבחתם בדרך כלל בדרך של ייזום שינוי בתכניות בניין עיר ("תב"ע");

7.1.10.2 מיקום הנכס

- (א) בשנים האחרונות, התמקדות, בעיקר, באזורים במרכז הארץ ובמגזר הלא יהודי אותו רואה החברה כמנוע צמיחה לפעילותה;
- (ב) התמקדות בנכסים, המניבים תזרים מזומנים והכנסות קבועות תוך שימת דגש להעדפת שוכרים בעלי איתנות פיננסית;
- (ג) התמקדות בנכסים בעלי פוטנציאל השבחה;
- (ד) דרכי גישה לתחבורה - להערכת החברה, המיקומים של המרכזים המסחריים, לרבות של הפרויקטים בהקמה, יוצרים עדיפות על פני מתחרים קיימים נוכח העובדה כי הם ממוקמים ב"פריים לוקיישן" בהיבט הנגישות העירונית, ומשכך יש גישה נוחה לקהל המבקרים מהיישובים הסמוכים;
- (ה) שטח המרכז המסחרי והשטח הניתן להשכרה לרבות מספר מקומות החנייה.

השיקולים האמורים ביחס לרכישה והשקעה של נכסים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבססים, בין היתר, על תנאי השוק ושיעורי הריבית הקיימים והצפויים, המצב הכלכלי בישראל, מקורות מימון לרכישת הנכסים ועוד. שיקולים אלו עשויים להשתנות באופן מהותי מהקריטריונים המפורטים לעיל כתוצאה משינויים מהותיים בתנאי השוק לרבות בשיעורי הריבית, בכלכלה בישראל ובשוק הנדל"ן בישראל, וכן כתוצאה משינוי במקורות המימון ו/או בתמהילם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 23 להלן.

7.1.11 מדיניות מימוש נכסים

נכון למועד הדוח, אסטרטגיית החברה היא לשאוף להגדיל את היקף הנכסים המניבים שלה, בעצמה ו/או בשיתוף עם צדדים שלישיים, אולם אם וככל שתתקבל הצעה למימוש נכס, כולו או חלקו (לדוגמה, בדרך של הכנסת שותף לפרויקט), אשר לדעת החברה, היא אטרקטיבית ורלוונטית, החברה לא תימנע מלבחון מימוש הנכס כאמור.

7.1.12. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשנתיים האחרונות

בשנתיים האחרונות לא היו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה ביחס לתחום פעילות זה.

7.1.13. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

הפעילות בתחום זה מושפעת, בין היתר, ממיסוי המקרקעין, לרבות מס רכישה, מס שבח והיטלי השבחה על עסקאות בנכסי מקרקעין בכלל, ובקרקעות המנהל בפרט. שינוי בחבות המס החלה על הקבוצה בגין פעילותה וכן, שינוי שיעורי מס הרכישה או מס רווחי ההון או לחילופין היטל השבחה, ככל שנדרש, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים, השבחתם ומכירתם. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה נכון למועד דוח זה, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

7.2. תמצית התוצאות

להלן תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2024 ו-2025:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים			פרמטר
2023 (*)	2024 (*)	2025 (*)	
אלפי ש"ח			
113,406	136,835	147,554	סך הכל הכנסות הפעילות (מאוחד)
149,488	179,880	24,133	רווחים או הפסדים משוערכים (מאוחד)
84,366	101,900	103,314	רווחי הפעילות (מאוחד)
84,366	101,900	98,350	NOI מנכסים זהים (Same Property) NOI (מאוחד) (*)
-	-	4,964	מנכסים שנרכשו בתקופה
84,366	101,900	103,314	סך הכל NOI (מאוחד) (*)

(*) ללא חברות כלולות.

7.3. פרמטרים כלליים לפי אזורים גיאוגרפיים

ישראל			
ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			
2023	2024	2025	
			פרמטרים מאקרו כלליים:
1,882,809	2,006,304	2,111,333	תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני ש"ח) (PPP)*
191,241	201,200	208,904	תוצר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (בש"ח) (PPP)*
2.1%	1.0%	3.1%	שעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)*
(0.1%)	(0.3%)	1.7%	שעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*
3.0%	3.2%	2.6%	שעור אינפלציה**
4.07%	4.49%	4.04%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**
A1	Baa1	Baa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
3.63 ש"ח	3.647 ש"ח	3.19 ש"ח	שע"ח ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**

* מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>

** מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.boi.org.il>

*** מקור: אתר משרד האוצר- אגף החשב הכללי, על ידי חברת הדירוג העולמית Moody's.

7.4 פילוחים ברמת הפעילות בכללותה?

בטבלאות שלהלן יוצגו פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים ושימושים, תוך הפרדה בין מאוחד לבין חלק החברה.

7.4.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר 2025							
שימושים אזורים		משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
	מ"ר						%
מרכז	במאוחד	-	-	48,822	-	48,822	29%
	חלק התאגיד	-	-	34,269	-	34,269	24%
צפון	במאוחד	-	-	73,480	-	73,480	44%
	חלק התאגיד	-	-	67,756	-	67,756	48%
דרום	במאוחד	-	-	44,492	-	44,492	27%
	חלק התאגיד	-	-	38,050	-	38,050	27%
סה"כ	במאוחד	-	-	166,794	-	166,794	100%
	חלק התאגיד	-	-	140,075	-	140,075	100%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	-	-	100%	-	100%	
	חלק התאגיד	-	-	84%	-	84%	

ליום 31 בדצמבר 2024							
שימושים אזורים		משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
	מ"ר						%
מרכז	במאוחד	-	-	31,327	-	31,327	21%
	חלק התאגיד	-	-	22,081	-	22,081	17%
צפון	במאוחד	-	-	66,023	-	66,023	46.8%
	חלק התאגיד	-	-	60,201	-	60,201	50.4%
דרום	במאוחד	-	-	32,660	-	32,660	25.1%
	חלק התאגיד	-	-	26,215	-	26,215	24.2%
סה"כ	במאוחד	-	-	130,010	-	130,010	100%

⁹ במסגרת הפילוחים ברמת המצרפית (במאוחד), הנכללים במסגרת סעיף 7.4 לעיל ולהלן, כללה החברה נכסים מניבים שבנייתם הסתיימה בלבד. בהתאם לכך, לא כללה החברה נתונים ביחס לפרויקטים בהקמה ואשר עבודות ההקמה בהם, נכון ליום 31 בדצמבר של כל שנה רלוונטית, טרם החלו ו/או הסתיימו. כמו כן, נכסים מוחזקים ו/או שהוחזקו בשליטה משותפת והוצגו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בשנים הרלוונטיות לפי שיטת השווי המאזני, מוצגים ב- 100%, כאשר לעניין חישוב 'חלק התאגיד' הנתונים מוצגים בהתאם לשיעור החזקה האפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר 2024							
שימושים אזוריים		משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
	מ"ר						%
	חלק התאגיד			108,497		108,497	100%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאחד	-	-	100%	-	100%	100%
	חלק התאגיד			83%		83%	83%

7.4.2. פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזוריים ושימושים (ללא שווי נכס זכות שימוש בגין חכירה)

ליום 31 בדצמבר 2025							
שימושים אזוריים		משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
	אלפי ש"ח						%
מרכז	במאחד	-	-	1,013,793	-	1,013,793	37%
	חלק התאגיד			662,770		662,770	30%
צפון	במאחד	-	-	1,030,727	-	1,030,727	37%
	חלק התאגיד			890,277		890,277	41%
דרום	במאחד	-	-	717,099	-	717,099	26%
	חלק התאגיד			622,649		622,649	29%
סה"כ	במאחד	-	-	2,761,619	-	2,761,697	100%
	חלק התאגיד			2,175,696		2,175,734	100%
אחוזים מסך שווי הנכסים	במאחד	-	-	100%	-	100%	-
	חלק התאגיד			79%		79%	-

ליום 31 בדצמבר 2024							
שימושים אזוריים		משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
	אלפי ש"ח						%
מרכז	במאחד	-	-	608,391	-	608,391	30%
	חלק התאגיד			387,176		387,176	24%
צפון	במאחד	-	-	884,073	-	884,073	43%
	חלק התאגיד			753,923		753,923	47%
דרום	במאחד	-	-	546,211	-	546,211	27%
	חלק התאגיד			454,261		454,261	29%

ליום 31 בדצמבר 2024							
שימושים אזוריים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים	
אלפי ש"ח						%	
סה"כ	-	-	2,038,675	-	2,038,675	100%	במאוחד
			1,595,360		1,595,360	100%	חלק התאגיד
אחוזים מסך שווי הנכסים	-	-	100%	-	100%	100%	במאוחד
			78%		78%	78%	חלק התאגיד

7.4.3 . NOI לפי אזוריים ושימושים¹⁰

ליום 31 בדצמבר 2025							
שימושים אזוריים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים	
אלפי ₪						%	
מרכז			39,430		39,430	28%	במאוחד
			27,272		27,272	25%	חלק התאגיד
צפון	-	-	65,645	-	65,645	47%	במאוחד
	-	-	54,038	-	54,038	50%	חלק התאגיד
דרום	-	-	35,071	-	35,071	25%	במאוחד
	-	-	27,351	-	27,351	25%	חלק התאגיד
סה"כ	-	-	140,146	-	140,146	100%	במאוחד
	-	-	108,661	-	108,661	100%	חלק התאגיד
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	-	-	100%	-	100%	100%	במאוחד
	-	-	78%	-	78%	78%	חלק התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2024							
שימושים אזוריים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים	
אלפי ש"ח						%	
מרכז			39,136		39,136	31%	במאוחד
			26,346		26,346	25%	חלק

¹⁰ כולל הכנסות בגין נכסים בחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2024							
שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל הנכסים של NOI	אזורים
				אלפי ש"ח		%	
							התאגיד
צפון			59,806	-	59,806	47%	במאחד
			59,051	-	59,051	55%	חלק התאגיד
דרום			28,971	-	28,971	22%	במאחד
			21,865	-	21,865	20%	חלק התאגיד
סה"כ			127,913	-	127,913	100%	במאחד
			107,262	-	107,262	100%	חלק התאגיד
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים			100%	-	100%	100%	במאחד
			84%	-	84%	84%	חלק התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2023							
שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל הנכסים של NOI	אזורים
				אלפי ש"ח		%	
מרכז			17,261	-	17,261	20%	במאחד
			10,253	-	10,253	14%	חלק התאגיד
צפון			47,682	-	47,682	56%	במאחד
			47,682	-	47,682	66%	חלק התאגיד
דרום			20,164	-	20,164	24%	במאחד
			14,395	-	14,395	20%	חלק התאגיד
סה"כ			85,107	-	85,107	100%	במאחד
			72,330	-	72,330	100%	חלק התאגיד
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים			100%	-	100%	100%	במאחד
			85%	-	85%	85%	חלק התאגיד

7.4.4 .רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים

ליום 31 בדצמבר 2025							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך (הפסדי)
אזורים	אלפי ש"ח						%
מרכז	במאוחד	-	-	27,260	-	27,260	38%
	חלק התאגיד	-	-	25,460	-	25,460	40%
צפון	במאוחד	-	-	47,906	-	47,906	67%
	חלק התאגיד	-	-	42,846	-	42,846	67%
דרום	במאוחד	-	-	(3,962)	-	(3,962)	(6%)
	חלק התאגיד	-	-	(3,962)	-	(3,962)	(6%)
סה"כ	במאוחד	-	-	71,204	-	71,204	100%
	חלק התאגיד	-	-	64,344	-	64,344	100%
רווחים מסך כל רווחי (הפסדי) השערוך	במאוחד	-	-	100%	-	100%	100%
	חלק התאגיד	-	-	90%	-	90%	90%

ליום 31 בדצמבר 2024							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך (הפסדי)
אזורים	אלפי ש"ח						%
מרכז	במאוחד	-	-	40,982	-	40,982	42%
	חלק התאגיד	-	-	21,863	-	21,863	33%
צפון	במאוחד	-	-	25,812	-	25,812	27%
	חלק התאגיד	-	-	25,578	-	25,578	39%
דרום	במאוחד	-	-	29,940	-	29,940	31%
	חלק התאגיד	-	-	19,013	-	19,013	28%
סה"כ	במאוחד	-	-	96,734	-	96,734	100%
	חלק התאגיד	-	-	66,454	-	66,454	100%

ליום 31 בדצמבר 2024							שימושים אזורים
אחוז מסך רווחי (הפסדי) השערוך	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים		
%	אלפי ש"ח						
	100%	-	100%	-	-	במאוחד	אחוזים מסך כל רווחי (הפסדי) השערוך
	69%	-	69%	-	-	חלק התאגיד	

ליום 31 בדצמבר 2023							שימושים אזורים
אחוז מסך רווחי (הפסדי) השערוך	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים		
%	אלפי ₪						
24%	24,295	-	24,295	-	-	במאוחד	מרכז
17%	14,796		14,796			חלק התאגיד	
51%	51,102	-	51,102	-	-	במאוחד	צפון
60%	51,102		51,102			חלק התאגיד	
26%	25,993	-	25,993	-	-	במאוחד	דרום
23%	19,385		19,385			חלק התאגיד	
100%	101,390	-	101,390	-	-	במאוחד	סה"כ
100%	85,283		85,283			חלק התאגיד	
	100%	-	100%	-	-	במאוחד	אחוזים מסך כל רווחי (הפסדי) השערוך
	84%	-	84%	-	-	חלק התאגיד	

7.4.5. פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר¹¹, לפי אזורים ושימושים:

חניונים		מסחר		תעשיה		משרדים		שימושים אזורים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים								
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
באלפי ₪								
-	-	122	148 ¹²	-	-	-	-	מרכז
-	-	112	117	-	-	-	-	צפון
-	-	117	123	-	-	-	-	דרום

7.4.6. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

מסחר*			תעשיה			משרדים			שימושים אזורים
2024	2025	31.12.2025	2024	2025	31.12.2025	2024	2025	31.12.2025	
%									
95%	96%	96%	-	-	-	-	-	-	מרכז
96%	91%	91% ¹³	-	-	-	-	-	-	צפון
99%	98%	98%	-	-	-	-	-	-	דרום

* שיעורי התפוסה בשנת 2024 אינם כוללים את הנכסים ברהט (דרום) וטמרה (צפון) שהיו בשלבי אכלוס נכון למועד 31.12.24 ואינם כוללים את הנכסים בנוף הגליל (צפון) וים המלח (דרום) שהיו בשלבי השבחה. שיעורי התפוסה בשנת 2025 אינם כוללים את הנכס 'אונו סנטר' באור יהודה אשר נפתח בסוף שנת 2025, ולא את הנכס בים המלח בשל היותו בשיפוץ ובהשבחה. בנוסף, בשנת 2025 שיעורי התפוסה בטמרה (צפון) ורהט (דרום) חושבו באופן חלקי ביחס למועד פתיחת הנכס בשנת 2025 לקהל הרחב.

7.4.7. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים:

חניונים		מסחר		תעשיה		משרדים		שימושים אזורים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים								
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
-	-	4	5	-	-	-	-	מרכז
-	-	5	6	-	-	-	-	צפון
-	-	3	4	-	-	-	-	דרום
-	-	12	15	-	-	-	-	סה"כ

¹¹ "דמי שכירות ממוצעים למ"ר" משמעם סך כל ההכנסות מהשימוש העיקרי בנכס, לרבות דמי ניהול, חלקי השטח המושכר בפועל שבו מתבצע השימוש העיקרי.

¹² ללא הנכס באור יהודה (מרכז) שקיבל טופס אכלוס בסוף דצמבר 2025.

¹³ בנטרול הנכס בנוף הגליל שבהליך השבחה, שיעור תפוסה ממוצע בנכסים בצפון הארץ עומד על 95%.

7.4.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, לפי אזורים ושימושים:

שימושים אזורים	משרדים		תעשיה		מסחר		חניונים	
	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים							
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
מרכז	-	-	-	-	6.6	6.6	-	-
צפון ¹⁴	-	-	-	-	7.6	6.6	-	-
דרום ¹⁵	-	-	-	-	7.3	6.8	-	-

7.4.9. הכנסות צפויות בגין חוזי-שכירות חתומים^{16,17,18}

בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)		
3,089	11	36,566	רבעון 1	שנת 2026
1,359	15	36,257	רבעון 2	
1,954	13	35,683	רבעון 3	
8,117	55	34,521	רבעון 4	
27,884	151	115,275	שנת 2027	
32,991	119	74,900	שנת 2028	
16,827	76	41,429	שנת 2029	
28,882	72	57,696	שנת 2030 ואילך	
121,013	512	432,327	סה"כ	

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות של תחום הנדל"ן המניב, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי החברה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 23 להלן.

¹⁴ בשנת 2024 ללא הנכס בנוף הגליל אשר היה מצוי בשלבי השבחה וללא הנכס בטמרה שקיבל אישור אכלוס בסוף שנת 2024.

¹⁵ בשנים 2024-2025 ללא הנכס בים המלח אשר מצוי בשלבי השבחה.

¹⁶ הנתונים המפורטים בסעיף 7.4.9 לעיל הינם בהתאם לשיעורי ההחזקה של החברה במרכזים המסחריים.

¹⁷ "הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים" בחלק זה, משמען הכנסות מדמי שכירות מינימאליים בלבד וללא תוספת אחוזים מפדיון, בתוספת הכנסות מדמי ניהול. יובהר כי לחברה מספר התקשרויות עם מספר שוכרים, בהיקפים לא מהותיים, לפיהם דמי השכירות הינם כאחוזים מפדיון בלבד, ללא מרכיב קבוע.

¹⁸ ללא הכנסות מהנכס באונו סנטר שנמצא נכון למועד הדוח בשלבי אכלוס.

7.4.10. שוכרים עיקריים (גילוי מצרפי) ליום 31 בדצמבר 2025:

נכון למועד הדוח אין בחברה שוכרים עיקריים שההכנסה מהם היא עשרה אחוזים (10%) לפחות מהכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים.

7.5. נכסים מניבים בהקמה (גילוי מצרפי)

משתנים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			אזור	
	2023	2024	2025		
מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	2	מרכז	
סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	23	23	27		
סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (אלפי ש"ח)	49,000	15,972	24,994		
הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (אלפי ₪)	95,810 (חלק החברה)	156,405 (חלק החברה)	262,087 (חלק החברה)		
תקציב הקמה בשנה העוקבת (אלפי ש"ח)	16,000	30,000	72,300		
סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אלפי ש"ח)	16,000	30,000	72,300		
שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות (%) ¹⁹	-	36%	52%		
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אלפי ש"ח)	-	-	-		
מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	-		דרום
סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	12	12	-		
סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (אלפי ₪)	59,000	33,700	-		
הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (אלפי ש"ח)	86,393	130,825	-		
תקציב הקמה בשנה העוקבת (אלפי ש"ח)	18,000	9,000	-		
סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אלפי ש"ח)	18,000	9,000	-		
שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות (%)	87%	100%	-		
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אלפי ש"ח)	11,362	11,362	-		
מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	-	צפון	
סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	9	9	-		
סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (אלפי ₪)	28,000	33,700	-		
הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (אלפי ש"ח)	50,400	85,300	-		
תקציב הקמה בשנה העוקבת (אלפי ש"ח)	44,000	7,000	-		
סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אלפי ש"ח)	44,000	7,000	-		

¹⁹ שיעור השכרה משטחי המסחר לרבות השטח המושכר לחוות השרתים.

אזור	משתנים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2023	2024	2025
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חווי השכירות (%)	42%	84%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אלפי ש"ח)	-	9,300	-

7.6 קרקעות להשקעה (גילוי מצרפי)

7.6.1 להלן פרטים אודות קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה, לפי אזורים ושימושים :

שימושים אזורים	פרמטרים	תקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר בשנים	
		2024	2025
אזור מרכז	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה המדווחת (אלפי ש"ח)	222,000	233,258
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)	30,800	19,727
	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר)	24,330	כ-29,900
	עיקרי שירות	39,220	כ-16,800
אזור צפון	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה המדווחת (אלפי ש"ח)	70,692	79,762
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)	35,051	41,722
	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (מ"ר)	35,051	כ-35,300
	עיקרי שירות	25,588	כ-5,600
אזור דרום	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה המדווחת (אלפי ש"ח)	193,022	201,900
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (דונם)	כ-1,478 דונם	כ-1,478 דונם
	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר)	כ-546 אלף	כ-546 אלף
	עיקרי שירות	כ-173 אלף	כ-173 אלף
סה"כ סכום הקרקעות (100%) בתום התקופה (אלפי ש"ח)		485,714	514,920
סה"כ סכום הקרקעות בדוחות (בנטרול קרקעות בחברות כלולות) בתום התקופה (אלפי ש"ח)		264,368	280,410

הערכות החברה בקשר עם תקציב ההקמה וסה"כ יתרת תקציב משוער הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד אישור הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) שינויים בתכנון, (2) קצב התקדמות הבניה בפרויקטים בהקמה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (3) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, אשר אינם בשליטתה של החברה; (4) שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (5) ו/או בהתקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

7.6.2 . להלן פרטים נוספים אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה, ליום 31 בדצמבר 2025

למועד הדוח, לחברה זכויות חכירה או זכויות שכירות, לפי העניין, בקרקעות להשקעה לא מהותיות או מהותיות מאוד, במספר יישובים, כדלקמן:

פרטים נוספים	ייעוד השטח על פי תכניות החברה	מצב תכנוני	תקופה	בעל הזכויות ("השוכר") וחלק החברה במישרין בזכות	סוג הזכות	יישוב
החברה התקשרה עם קבוצת אבנון בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במערכת הסכמים לפיהם החברה מכרה לרוכש 30% מזכויותיה במקרקעין. לפרטים נוספים לרבות בנוגע לזכיית החברה במכרז לחכירת קרקע סמוכה, ראו סעיף (א) להלן.	מלונאות	תכנון ראשוני	49 שנים המסתיימת ביום 11.9.2049 ותקופת חכירה נוספת בת 49 שנים	החברה 70%	חכירה מהוונות	מתחם אגם מונפורט במעלות תרשיחא
החל ממועד הפעלת המרכז המסחרי ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כאחוזים מפדיון בשיעורים שנקבעו בהסכם השכירות, ובלבד שדמי השכירות השנתיים לדונם לא יפחתו מסך של - 6,250 דולר (ארה"ב), ובמהלך התקופה הנוספת, ככל שזו תמומש, יתעדכנו דמי השכירות ויחושבו ביחס ל- NOI של המרכז המסחרי.	מרכז מסחרי ותעסוקה בשטח לשיווק של כ- 9,000 מ"ר וכן שטחי חניה (מקורה ופתוחה).	התקבל היתר בנייה	24 שנים ו- 11 חודשים ממועד פתיחת שלב ב' עם אופציה לתקופת שכירות נוספת של 24 שנים ו- 11 חודשים, בהתאם לבחירת המשכיר.	שותפות רקע מידאס עפ"י הסכם שכירות חלק החברה- 100%	שכירות	אום פאחם (שלב ב')
החל ממועד תחילת תקופת השכירות (הפעלת המרכז המסחרי), ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כאחוזים מפדיון בשיעורים שנקבעו בהסכם השכירות, ובמהלך התקופה הנוספת, ככל שתמומש יתעדכנו דמי השכירות. יצוין, כי בד בבד עם ההסכם האמור, נחתם הסכם הלוואה (באמצעות רני צים בחברה הערבית), במסגרתו ניתנה הלוואה לבעלים כנגד שעבוד המקרקעין לטובת רני צים בחברה הערבית. הסכם השכירות מאפשר לשוכר קיזוז של דמי השכירות כנגד פירעון ההלוואה.	מרכז מסחרי ותעסוקה בשטח לשיווק של כ- 4,000 מ"ר וכן שטחי חניה (מקורה ופתוחה).	החלטת ועדה היתר בתנאים	24 שנים ו- 11 חודשים, עם אופציה לתקופת שכירות נוספת בת 24 שנים וחודש אחד.	החברה 100%	שכירות	טירה מערב שלב ב'
החל ממועד תחילת תקופת השכירות (הפעלת המרכז המסחרי), ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כאחוזים מפדיון בשיעורים שנקבעו בהסכם השכירות, ובמהלך התקופה הנוספת, ככל שתמומש יתעדכנו דמי השכירות. הסכם השכירות, כולל תנאים מתלים בהם חתימת הסכם ליווי ושיווק מוקדם מינימלי, אלא אם השוכרת ויתרה על התקיימותם. הסכם השכירות כולל תנאים מפסיקים לרבות, זכות הצדדים לבטל את הסכם השכירות ככל ולא תתקבל החלטת הוועדה המקומית	מרכז מסחרי בשטח לשיווק של כ- 8,000 מ"ר וכן שטחי חניה (מקורה ופתוחה).	תכנון	24 שנים ו- 11 חודשים עם אופציה לתקופת שכירות נוספת של 24 שנים ו- 11 חודשים, בהתאם לבחירת המשכיר.	החברה 100%	שכירות	דלית אל כרמל

פרטים נוספים	ייעוד השטח על פי תכניות החברה	מצב תכנוני	תקופה	בעל הזכויות ("השוכר") וחלק החברה במישרין בזכות	סוג הזכות	יישוב
לתכנון ובניה ליתן היתר בנייה בתוך 3 שנים ממועד חתימת ההסכם או בתוך שנתיים ממועד הסדרת השימוש למסחר, לפי המאוחר. נכון למועד הדוח אושרה תוכנית בניין עיר והחברה פועלת בימים אלה לקבלת היתר בנייה.						
זכויות החכירה במגרש מספר 600 בגוש 5955 חלקה (בחלק) 120 בשטח של כ-4,862 מ"ר בייעוד למסחר. התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין מסתכמת לסך של כ-55,555 אלפי ש"ח בתוספת מס רכישה ומע"מ. סכום הוצאות הפיתוח בפרויקט הינו כ-10,672 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח החברה יזמה תיקון לתוכנית בניין עיר, הכולל, בין היתר, הוספה של כ-500 מ"ר שטחי מסחר, שקיבלה תוקף. בנוסף, התקבל היתר בנייה למרכז המסחרי והחברה נמצאת בעיצומן של עבודות הבנייה, כשלהערכת החברה עבודות הבנייה צפויות להסתיים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2027.	בהתאם לתוכנית 418-1232412, על המקרקעין ניתן להקים מבנה מסחרי בן 2 קומות שיכלול שטח מסחר של כ-6,100 מ"ר לשיווק על ידי החברה וכן שטחי חניה (מקורה ופתוח).	התקבל היתר בניה.	חווה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש	החברה 100%	חכירה מהוונת	ראש העין
נכון למועד אישור הדוחות התקבל אישור עקרוני של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גני תקווה להסבת הזכויות למגורים ובנוסף נערכה בתחילת חודש פברואר 2026 ישיבת פרה רולינג בלשכת התכנון המחוזית במסגרתה הוצגה התכנית להסבת הזכויות למגורים. בסיכום הישיבה שהופץ על ידי לשכת התכנון המחוזית, צוין על ידה כי היא אינה רואה מניעה בקידום התכנית המוצעת. יובהר, כי בשלב מקדמי זה אין כל ודאות כי הסבת הזכויות למגורים תצלח בסופו של ההליך.	מסחר – 19,300 מ"ר; משרדים – 7,250 מ"ר. החברה מקדמת תוכנית בניין עיר מעודכנת במסגרתה יוסבו זכויות הבנייה למשרדים בהיקף 7,250 מ"ר כאמור למגורים לצורך הקמת 50 יחידות דיור.	הליכי תכנון ורישוי	-	החברה 50%	בעלות	גני תקווה שלב ב'
רני צים בנגב בע"מ ("רני צים בנגב") אשר 86% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי חברת בת בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בזכויות במקרקעין בהיקף של כ-1,477 דונם, המצויים בסמיכות לנבטים, אבו תלול ולריכוזי אוכלוסייה בדואית על כביש באר שבע דימונה (בס"ק זה: "המקרקעין"). על עיקר המקרקעין חלה תוכנית 624-1146430 (שם התוכנית: אל בוואדי, אבו תלול החדשה), המתייחסת להקמת פרויקט על שטח של כ-1,319 דונם מתוך מקרקעין בהיקף של כ-1,477 דונם כאמור לעיל. בהתאם לתוכנית כאמור ניתן יהיה לבנות בשטחי התוכנית הנ"ל כ-4,100 יחידות דיור וכ-35 אלף מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה וכן מבני ציבור (בכוונת רני צים בנגב לפעול לקידום תוכנית בניין עיר שתחול גם על יתרת שטחי המקרקעין שבעלותה להקמת שטחי מסחר ותעסוקה נוספים). לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2(ח) לעיל.			-	החברה 86%	בעלות	מקרקעין באיזור הנגב

(א) מתחם אגם מונפורט – על פי הסכם חכירה מיום 12.9.2000 (שעודכן ביום 4.11.2015), לחברה זכויות במקרקעין במגרש 101 בגוש 19891 חלקה 48 (חלק), חלקה 56 (בחלק) וגוש 19892 חלקה 24 (בחלק "מגרש 101"). על חלקות 24 ו-56 רשומות מספר הערות, הערה לפי פקודת הדרכים והערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הסוכנות היהודית לארץ ישראל. בנוסף, על חלקה 24 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות. למועד הדוח, ייעוד המקרקעין הינו למלונאות. בהתאם לתב"ע 225-0464909 הקיימת למועד זה ביחס למקרקעין, זכויות הבנייה על המקרקעין הינם כ- 13,440 מ"ר שטח עיקרי וכ-4,117 מ"ר שטחי שירות. (בס"ק זה: "זכויות הבניה הקיימות").

החברה התקשרה עם קבוצת אבנון בע"מ – צד ג' (בס"ק זה: "הרוכש"), במערכת הסכמים לפיהם, החברה מכרה לרוכש 30% מזכויותיה של החברה במקרקעין במגרש 101. כמו כן, החברה והרוכש חתמו על הסכם שיתוף פעולה המשקף את שיעור ההחזקה של הצדדים במקרקעין לפיו, יפעלו, לתכנון ולהקמתו של מתחם נופש יוקרתי, בדרג תיירות A על אגם מונפורט וכן של שטחי מסחר במקרקעין והפעלתו של בית המלון אשר יכלול, בין היתר, מסעדות, בתי קפה, חנויות נוחות וכדומה. מכירת חלקה של החברה במקרקעין הייתה בתמורה לסך של כ-9 מיליוני ש"ח ובתוספת מע"מ.

בנוסף הקמת הפרויקט כפופה להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, הכוללים בין היתר, אישור רשויות התכנון להקמת הפרויקט ואשר טרם התקבלו למועד הדוח. בשלב מקדמי זה, החברה אינה יכולה להעריך את מועד התחלת עבודות הקמת הפרויקט.

שווי זכויות החברה במתחם אגם מונפורט בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, נאמד בכ – 27,790 אלפי ש"ח ביחס ל- 70% ממגרש 101 ו-100% ממגרש 102.

בחודש פברואר 2026 קיבלה החברה הודעה מרמ"י בדבר זכייתה במכרז לזכויות חכירה של מגרש בשטח של כ-4.5 דונם, הסמוך למקרקעין באגם מונפורט, כאשר נכון למועד אישור דוח זה החברה פועלת למימוש זכייתה במכרז. על פי תוכנית בניין עיר שבתוקף, ניתן להקים על גבי שתי החלקות המפורטות לעיל, פרויקט מלונאי משותף שיכלול 250 חדרים, כאשר נכון למועד זה טרם ניתן להעריך את מועד השלמת הפרויקט.

(ב) הסכמי שכירות בחברה הערבית - ככלל, הסכמי השכירות עם כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין ("המשכיר") ברובם, כוללים הוראות לעניין תקופת הבניה, מימון הפרויקט, לרבות העמדת ערבות בנקאית למשכיר כל עוד זכויותיו במקרקעין משועבדות לגורם מממן, הוראות לעניין תשלומי היטלי השבחה והיקפם אשר יחולו על המשכיר והעמדת הלוואות למשכיר לצורך תשלומי היטלי השבחה כאמור, אשר יקוזזו מדמי השכירות אשר ישולמו למשכיר והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה. בהתאם להסכמי השכירות, בתום תקופת השכירות הראשונה יעמדו למשכיר אחת משתי החלופות המפורטות להלן: (1) לדרוש מהשוכר להחזיר למשכיר את המושכר באותו מועד כנגד תשלום מהמשכיר לשוכר של סכום השווה למחוברים או ל"שווי הפרויקט", כהגדרת המונח בהסכם השכירות הרלוונטי או (2) להעניק לשוכר הרלוונטי זכות שכירות לתקופה הנוספת. הודעות על מי מהחלופות תינתן על ידי בעל הזכויות במקרקעין לשוכר הרלוונטי תוך תקופה סבירה מראש (בד"כ שנתיים עד שלוש מראש). לא תימסר הודעה כאמור, ייחשב בעל הזכויות במקרקעין כמי שבחר בחלופה השנייה. לפרטים אודות שעבוד זכויות החברה על פי הסכמי השכירות בחברה הערבית לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה וזאת ביחס לפרויקטים באום אל פאחס, טייבה, טירה, טמרה ורהט, ראו נספח א' לדוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 להלן.

(ג) הלוואות – הועמדו למשכירים הלוואות, אשר יוחזרו מדמי השכירות אשר עתידים להשתלם למשכירים בתקופת השכירות. חלק מההלוואות צמודה למדד בתוספת ריבית וחלקן נושאות ריבית קבועה לא צמודה למדד. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההלוואות שהועמדו למשכירים (כולל ריבית) עומדת על סך של כ-39.3 מיליון ש"ח. בנוסף, בהתאם להוראות הסכמי השכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין, התחייבו המשכירים לשעבד לטובת הבנקים המממנים את זכויותיהם במקרקעין להבטחת האשראי על פי הסכמי הליווי/מימון כנגד ערבויות בנקאיות שיועמדו למשכירים על ידי השותפות.

בנוסף, מנהלת רני צים בחברה הערבית משאים ומתנים עם בעלי זכויות במקרקעין להשכרת שטחים לטווחי זמן שונים ובהתאם למתכונת ההתקשרויות בחברה הערבית והמפורטות בסעיף זה לעיל. מובהר כי אין וודאות שהמשאים ומתנים כאמור יבשילו לכדי הסכמים מחייבים.

המידע המתואר בסעיף 7.6.2 (לרבות סעיפי המשנה בו) לעיל, ובכלל זה הערכות החברה בקשר עם תוכניות החברה

על המקרקעין (לרבות בדרך של שינוי ייעוד, ככל שנדרש), השלמת המשאים ומתנים עם בעלי הזכויות במקרקעין לכדי חוזים מחייבים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד אישור הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט ו/או שינויים בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, אשר אינם בשליטתה של החברה; (2) השלמת תנאים מתלים, ככל שנקבעו, במי מההסכמים; (3) קבלת אישורים והיתרים כנדרש בדין; (4) ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזה השכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בהתקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

7.6.3. זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים ליום 31 בדצמבר 2025 (למעט קרקעות להשקעה)

זכויות בנייה בלתי מנוצלות		
אלפי ש"ח	מ"ר	
(*)	85,605	צפון
(*)	-	מרכז
(*)	65,913	דרום

(*) זכויות הבניה הלא מנוצלות המפורטות לעיל, הינן על פי תוכניות בניין עיר הקיימות במועד אישור הדוח, ומיוחסות למרכזי המסחר הפתוחים (פאוור סנטרים) של הקבוצה. למועד הדוח אין בכוונת החברה לשנות את אופיים ולנצל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות כאמור, ולפיכך, לא ניתן כימות כספי לשווי הזכויות הבלתי מנוצלות.

1

7.6.4. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) לפי אזורים:

להלן פרטים אודות נכסים שנמכרו ו/או שנרכשו (לרבות קרקעות ותשלומים ע"ח נכסים בהקמה), לפי אזורים:

תקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים			פרמטרים	אזור	
2023	2024	2025		נכסים שנרכשו	מרכז
1 (*)	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		
40,000	47,000	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
(*)	20(*)	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		

²⁰ פרויקט אונו שהינו פרויקט בהקמה שנרכש מצד ג' ומשולם בהתאם לאבני דרך לפי התקדמות עבודות בביצוע.

תקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים			פרמטרים	אזור	
2023	2024	2025			
(*)	(*)	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)		דרום
2	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		
205,200	19,800	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
123,945	45,544	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)	נכסים שנמכרו	צפון
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה		
(6,000)	121,000	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
(3,400)	5,822	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)		
-	9,457	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה		מרכז
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		

7.7. עתודות קרקע ונכסים מניבים או נכסים מניבים בהקמה מהותיים (שאינם מהותיים מאוד)

להלן יובא תיאור, אשר הינו, בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעת בחקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש דצמבר 2013 ע"י רשות ניירות ערך ("הנחיית הנדל"ן להשקעה").

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע נכון למועד הדוח					נתונים כספיים			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה		
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						
תיאור התקדמות הליך האישרים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שנת 2025	נתונים שנתיים על הקרקע	אל בוואדי	ציון שם עתודת הקרקע
ההליך עדיין בשלבי הכנת תוכנית מפורטת	בהתאם לזכויות הקיימות	בהתאם לשימושים הקיימים	615,474	מגורים א+ב	*נלקח מקדם הפחתה לגודל בסך 10%	לפי גישת המגורים	דניאלה פז (ארז) כלכלנית ושמאית מקרקעין בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב ובעלת תואר שני במנהל עסקים אוניברסיטת תל-אביב בעלת רישיון מס' 1028 מחדש ינואר 2002.	(4,607)	201,900	201,900	שנת 2025	ש"ח		ציון המטבע המסחרי
			4,810	מסחר	* כמוכן מקדם דחייה מימוש מלא ל 7.5 שנים	וגישת החילוץ במסחר	בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ שהוקמה בשנת 1996 העוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן.							
			31,457	מסחר ותעסוקה							שנת 2024		אבו תלול בסמיכות לנבטים על כביש באר שבע דימונה	ציון מיקום הקרקע
													86%	חלק התאגיד (בפועל) (%)

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע נכון למועד הדוח			נתונים כספיים							תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה		
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		תיאור מצב תכנוני נוכחי	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים							
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
											שנת 2023	שווי הוגן	שיטת הצגה בדוח המאוחד
									-	57,257	57,257	כ-1,477 דונם	שטח הקרקע (מ"ר)
													עלות מקורית (באלפי ש"ח)

(* החל מחודש פברואר 2026 סגל רשות ניירות ערך מבצע בדיקה לגבי ההנחות שנלקחו בחשבון בבסיס הערכת השווי ובפרט עלויות הבנייה ובסיס השווי למ"ר מבונה.

נתונים נוספים אודות הערכות שווי			פריט מידע											שם ומאפייניו נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בפרויקט 50%		
הנחות מרכזיות בבסיס מודל הערכת השווי	מודל הערכה והנחות נוספות בבסיס הערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לשנה	רווחי שיעור	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה העלות	שיעור תשואה מתואם	שיעור תשואה	NOI בשנה	הכנסות בשנה	שווי הוגן ליום 31 בדצמב	ערך בספרים בסוף שנה	שנה/ חלק (החברה)	צים סנטר נתבות	אזור
			ש"ח	%	אלפי ש"ח	%	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪		
שכ"ד 6.7% שכ"ד שטחים פנויים- 7.2% חשמל - 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.5%	שיטת היוון הכנסות	דוד ומנור סגל	83	97%	410	36%	14.7%	8.4%	8.2%	15,440	19,451	188,900	188,900	2025		
שכ"ד 6.7% שכ"ד שטחים			83	99%	21,845	31%	13.5%	7.8%	7.7%	14,212	18,147	183,900	183,900	2024		

נתונים נוספים אודות הערכות שווי			פריט מידע											שם הנכס ומאפייניו נתונים לפי חלק התאגיד בפרויקט 100%; 50%		
הנחות מרכזיות בבסיס מודל הערכת השווי	מודל הערכה והנחות נוספות בבסיס הערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף שנה	רווחי שיערוך	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה העלות	שיעור תשואה מתואם	שיעור תשואה	NOI בשנה	הכנסות בשנה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	ערך בספרים בסוף שנה			שנה/ (חלק החברה)
			ש"ח	%	אלפי ש"ח		%			אלפי ₪						
פנויים- 7.2% חשמל - 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.5%																
שכ"ד 6.7% שכ"ד 7.2% שטחים פנויים- 7.2% חשמל - 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.5%			80	97%	5,171	38%	12%	7.8%	7.7%	13,216	16,374	172,300	172,300	2023	ש"ח	מטבע מסחרי
																שימוש עיקרי
																מרכז מסחרי
																64,710
																50%
																כ-10 אלפי מ"ר שטח עיקרי וכ-4 אלפי מ"ר שטחי שרות
																שטח במ"ר [לפי שימושים]

נתונים נוספים אודות הערכות שווי			פריט מידע											שם הנכס המניב ומאפייניו קניון צים אורבן מעלות נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בפרויקט ליום 31.12.2025 50%		
הנחות מרכזיות בבסיס מודל הערכת השווי	מודל הערכה והנחות נוספות בבסיס הערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לשוק שנה	רווחי שיעור	יחס שווי הנ לחוב (LTV)	שיעור תשואה העלות	שיעור תשואה מתואם	שיעור תשואה	NOI בשנה	הכנסות בשנה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	ערך בספרים בסוף שנה		שנה/חלק (החברה) וחלק החברה	
			ש"ח	%	אלפי ש"ח		%			אלפי ₪						
שכ"ד 6.5% שכ"ד שטחים פנויים- 7.0% חשמל – 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.25%	שיטת היוון הכנסות	דוד ומנור סגל	105	100%	-	53%	18.2%	7.0%	7.0%	19,720	23,796	280,900	280,900	2025 חלק החבר 50% ה	קניון צים אורבן מעלות	אזור
-6.5% שכ"ד 6.75% שכ"ד שטחים פנויים- 7.0% חשמל – 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.25%			104	97%	234	52%	17.4%	7.9%	7.8%	18,914	23,105	260,300	260,300	2024 חלק החבר 50% ה		
-6.5% שכ"ד 6.75% שכ"ד שטחים פנויים- 7.0% חשמל – 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.25%			100	99%	12,859	56%	15.8%	6.9%	6.9%	17,120	21,341	248,000	248,000	2023 חלק החבר ה 100%		

נתונים נוספים אודות הערכות שווי			פריט מידע											שם הנכס המניב ומאפייניו קניון צים אורבן מעלות נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בפרויקט ליום 31.12.2025 50%
הנחות מרכזיות בבסיס מודל הערכת השווי	מודל הערכה והנחות נוספות בבסיס הערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף שנה	רווחי שיעור	יחס שווי הנ לחוב (LTV)	שיעור תשואה העלות	שיעור תשואה מתואם	שיעור תשואה	NOI בשנה	הכנסות בשנה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	ערך בספרים בסוף שנה	
			ש"ח	%	אלפי ש"ח		%			אלפי ₪				
													מרכז מסחרי	שימוש עיקרי
													108,630	עלות הקמה מקורית
													ליום 31.12.2025 50%	חלק התאגיד
													מבנה בשטח כולל של כ-14,300 מ"ר בנוי מתוכם כ-11,800 מ"ר הינם שטחים לשיווק, לפי תמהיל כדלהלן: כ-10,800 מ"ר שטחי חנויות וכ-1,000 מ"ר שטחי משרדים או שימוש מסחרי אחר. בהיקף הקניון כ-320 חניות עיליות ללא תשלום לשימוש המבקרים	שטח במ"ר [לפי שימושים]

נתונים נוספים אודות הערכות שווי			פריט מידע											שם הנכס המניב ומאפייניו קניון צים אורבן "אוונו סנטר" נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בפרויקט ליום 31.12.2025 70%	
הנחות מרכזיות בבסיס מודל הערכה השווי	מודל הערכה והנחות נוספות בבסיס הערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לשנה	רווחי שיעור	יחס שווי הנ לחוב (LTV)	שיעור תשואה העלות	שיעור תשואה מתואם	שיעור תשואה	NOI בשנה	הכנסות בשנה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	ערך בספרים בסוף שנה		שנה/ (חלק החברה וחלק החברה)
			ש"ח	%	אלפי ש"ח		%			אלפי ₪					
שכ"ד -6.5% שכ"ד 6.75% שטחים פנויים -7.0% חשמל -8.5%	שיטת היוון הכנסות	דוד ומנור סגל	-	2278%	31,090	-	-	-	-	-	-	264,570	264,570	2025 חלק החבר 70% ה	אזור קניון צים אורבן "אוונו סנטר" באור יהודה ²¹
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2024 חלק החבר 70% ה	
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
															שימוש עיקרי
															מרכז מסחרי
															עלות הקמה מקורית
															חלק התאגיד ²³
															שטח במ"ר [לפי שימושים]
															מסחר 17,500 מ"ר ברוטו

²¹ בסוף חודש דצמבר 2025 התקבל טופס אכלוס לנכס כך שנכון למועד הדו"ח טרם נבעו הכנסות מפעילותו. עד לקבלת טופס האכלוס כאמור, הנכס הוצג תחת סעיף מקדמות על חשבון נדלין להשקעה.

²² יצוין כי הנתון מעודכן למועד פרסום הדוח. השיעור כולל מזכרי הבנות לא מחייבים חתומים.

²³ חלק התאגיד בשטח המסחרי ובחניון הינו 70.01%, כאשר לגבי הצובר ופעילות הניהול של המרכז המסחרי חלק התאגיד הינו 50%.

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור המשטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה [הנדסי / כספי] (%)	נתונים כספיים			עלות מצטברת בתום תקופה, כולל קרקע, בנייה ושונות (באלפי ש"ח)	שנה (החברה)	חלק	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה – 50%	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים							
					שווי הוגן בתום תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום תקופה (באלפי ש"ח)	רווחי / הפסדי שערוד בתקופה (באלפי ש"ח)					
שכ"ד -6.5% 7% שכ"ד עוגנים - 6.0% חשמל - 8.0%	היוון הכנסות	דוד ומנור סגל	2466%	98.7%	(34,161)	183,420	183,420	147,762	2025	(50%)	צים אורבן כפר סבא	ציון שם הנכס
שכ"ד -6.5% 6.75% שכ"ד עוגנים - 6.0% חשמל - 8.0%	היוון הכנסות	רלי טרייסטמן אגמי	35%	כ-87%	1,082	210,450	210,450	79,297	2024	(50%)	פארק עסקים כפר סבא (אזור התעשייה המזרחי החדש) מגרשים 72-71 (B200), 62, 61, 60 (A200), 59, ו-25 (בשלמות) עפ"י תב"ע כס/1/50/א בגוש 7332 חלקות : 25, 41, 51, 52, 43, 44 ו-45 עפ"י תב"ע כס/1/50/ד	ציון מיקום הנכס
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ש"ח	ציון המטבע המסחרי
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	בין השנים 2010 עד 2018	מועד רכישת הקרקע
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	החל מיום 13 בינואר 2022, חלקה של הקבוצה בנכס – 50% (בכפוף לזכויות המוקנות לרוכשת על פי	חלק התאגיד (בפועל) (%)

²⁴ ציון כי הנתון מעודכן למועד פרסום הדוח. השיעור כולל מזכרי הבנות לא מחייבים חתומים.

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור המשטח הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה [הנדסי / כספי] (%)	נתונים כספיים			שנה (החברה)	(חלק)	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה – 50%	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						עלות מצטברת בתום תקופה, כולל קרקע, בנייה ושונות (באלפי ש"ח)
					רווחי / הפסדי שערוד בתקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום תקופה (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום תקופה (באלפי ש"ח)				
										הסכם מכר מיום (13.1.2022)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2025	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים עיקריים בסך 46,631 מ"ר. שטחי שירות 47,856 מ"ר. המקרקעין יכולול שטחי מסחר, תעסוקה, לוגיסטיקה, מלאכה ומשרדים ומרתפי חניה ואחסנה אלקטרונית.	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (באלפי ש"ח)	

(א) צ'ים אורבן כפר סבא

(1) נכון למועד הדוח, הקבוצה מקדמת הקמת פרויקט במקרקעין שכולל שטחי מסחר, לוגיסטיקה ואחסנה אלקטרונית ("פרויקט") וזאת מכח תב"ע כס/50/1.ד. השטחים כוללים כ – 8,900 מ"ר ברוטו שטח לשיווק למסחר להשכרה, כ- 36,000 מ"ר לוגיסטיקה (כולל חצר תפעול) שטח לשיווק, כ- 12,500 מ"ר אחסנה אלקטרונית, וכ- 1,300 מ"ר מחסנים בתת קרקע.

(2) ביום 13 בינואר 2022, ובהמשך למזכר עקרונית מיום 21 בדצמבר 2021, התקשרו החברה וצ'ים השרון, עם קרדן ישראל בע"מ²⁵ ("קרדן") יחד עם גבע כפר סבא שותפות מוגבלת ("גבע"; גבע וקרדן ייקראו יחדיו ולחוד: "הרוכשת"), במערך הסכמים, הכוללים הסכם מכר למכירת 50% מזכויותיהן של החברה וצ'ים השרון בפרויקט ("הממכר" ו-"הסכם המכר", לפי העניין) והסכם עסקה משותפת ("הסכם עסקה משותפת"), כמפורט להלן:

(א) בתמורה לממכר שילמה הרוכשת סך של 165 מיליון ש"ח (כפוף להתאמות ("התמורה") בצירוף מע"מ, בתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם המכר (ובכלל זה, בדרך של המחאת חלק יחסי של הלוואה שנטלה החברה מהבנק המלווה את הפרויקט).
(ב) הסכם המכר כולל בטוחות שהעמידה החברה לרוכשת (לרבות באופן של הפקדת כספים מתוך התמורה בנאמנות) לצורך הבטחת הארכת הסכמי הפיתוח במקרקעין על ידי רשות מקרקעי ישראל לתקופה שלא תפחת מ- 18 חודשים והעברת מחצית מהזכויות בפרויקט לרוכשת.

(ג) כמו כן, בהתאם להוראות הסכם המכר, הרוכשת תהיה רשאית לבטל את הסכם המכר בכל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם המכר מבלי שתהא למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו. מומשה זכות הביטול כאמור, תשיב החברה לרוכשת את מלוא התמורה ששילמה הרוכשת וכן את כל הכספים והתשלומים ששילמה ותשלם הרוכשת לטובת הפרויקט בהתאם להוראות הסכם המכר והסכם העסקה המשותפת (בתוספת הפרשי הצמדה).

(ד) הסכם עסקה משותפת - במסגרתו נקבעו, בן היתר, הוראות הנוגעות להקמה, ניהול אחזקה ומימון הפרויקט, הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות למכירה, מנגנון הפרדות, התחייבות הרוכשת לתשלום דמי ייזום לחברה, ככל שיאושרו במסגרת הפרויקט זכויות בניה למשרדים בהיקף של 15,600 מ"ר לפחות, בסך של 5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה) ועוד. בהתאם להסכם העסקה המשותפת, החל מיום 1 בנובמבר 2021 יישאו הצדדים במשותף בכל הוצאה שתידרש בקשר למקרקעין ו/או לפרויקט, (אך למעט כל התשלומים החלים על החברה והמפורטים בהסכם העקרונית, ובכלל זה תשלומי אגרות, היטלים ותשלומים לרשות מקרקעי ישראל בגין הארכת תקופת הסכמי הפיתוח באופן שלא תפחת משנתיים). לפרטים אודות הליכים בנוגע לשיעור ההשתתפות החברה בתשלום היטלי השבחה ודמי היתר לשימוש חורג - ראו ביאור 10(ה) (5) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. בנוסף, נקבעו תנאים הנוגעים לאפשרויות ניצול זכויות הבניה בפרויקט וזכויות בניה עתידיות.

²⁵ חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

גילוי ביחס לחלק הפרויקט המהווה נדל"ן מניב

ביום 3 באוקטובר 2019, קיבלה הקבוצה היתר בנייה להקמת שלב א' שהינו מבנה מסחרי (לרבות מרתפי חניה), המהווה חלק מהפרויקט. בשנת 2022, השלימה הקבוצה בניית מבנה מסחרי ראשון על המקרקעין בשטח של כ- 6,335 מ"ר, אשר מושכר ברובו לשוכר עיקרי המפעיל את רשת הקמעונאות "אושר-עד", וכן שטחי חניה וחניה תת קרקעית.

עיקרי פרטי ההסכם - הסכם שכירות מיום 18 ביולי 2016 עם מרב מזון כל בע"מ, בעלת רשת הקמעונאות המזון "אושר עד" (בס"ק זה: "השוכר"), לפיו, השוכר ישכור שטח של כ-6,000 מ"ר, לתקופה של 10 שנים שתחילתה במועד מסירת המושכר (כפי שנקבע בהסכם) ("תקופת השכירות הראשונה") עם אופציה להארכת תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות בנות 90 חודשים ו- 85 חודשים, בהתאמה, שתחילתן בסוף תקופת השכירות הראשונה ותום תקופת השכירות השנייה, בהתאמה (בסך הכל 24 שנים ו- 7 חודשים) ("התקופות הנוספות").

נכון למועד הדוח השלימה החברה בנייתם של 3 מבנים מסחריים בשטח הפרויקט, בשטח כולל של כ- 9,600 מ"ר, המושכרים ברובם (וזאת בנוסף לבניית המרכז המסחרי המשולב כאמור לעיל). לפרטים בדבר פרויקט LOGIX המהווה חלק מפרויקט כפר סבא המתייחס לשטחי לוגיסטיקה המיועדים למכירה בשטח כולל של כ-36,000 מ"ר ברוטו ואשר סווגו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 למלאי, ראו סעיף 8.1 ו-8.11.1 להלן.

כמו כן, החלה הפעלה של חוות שרתים על שטח של כ-12,500 מ"ר כאשר בעקבות פעולות של הנהלת הפרויקט מול חברת החשמל גדלה קיבולת המקסימלית של חוות השרתים לכ-16 מגה IT, כאשר במועד אישור הדוח הנהלת הפרויקט פועלת להשלמת ההתאמות הנדרשות לכך.

העסקה המשותפת התקשרה עם סרברז כפר סבא שותפות מוגבלת, תאגיד בבעלות מלאה של החברה יחד עם שותפיה בפרויקט כפר סבא (חלק החברה בשותפות המוגבלת הינו 50%) בהסכם שכירות לפיו השותפות המוגבלת תקים את מערכות אלקטרו מכניות הנדרשות, תשכיר את קיבולת החשמל בחוות השרתים, כאשר בכוונת השותפות המוגבלת להתקשר בהסכמים להשכרת קיבולת של חוות השרתים. להלן יובאו הערכות החברה בקשר עם חוות השרתים. מובהר כי הערכות החברה מהווים מידע צופה פני עתיד, אשר מתבססים על הערכות ותחשיבים פנימיים של החברה ובהתבסס על המידע המצוי בידיה החברה למועד דוח זה.

בחודש אוקטובר 2024 התקבלה החלטת הוועדה לקבלת בתנאים היתר לשימוש חורג לחוות השרתים ובחודש נובמבר 2025 התקבל היתר לשימוש חורג, כאשר להערכת הנהלת החברה טופס 4 צפוי להתקבל במהלך הרבעון השני 2026.

ההקמה הפרויקט צפויה להתבצע בשלבים בדרך של הקמת 5 אולמות נפרדים. סך ההשקעה הצפויה להקמת חוות השרתים (100%) צפויה להסתכם בכ-410 מיליון ש"ח (חלק החברה) 50%, כ-205 מיליון ש"ח), כאשר מתוכם סך של כ-90 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-45 מיליון ש"ח) הינן השקעות ראשוניות להקמת חווה ומערכות ל-2 מגה IT. הקבוצה החלה להתקשר, באמצעות סרברס כפר סבא שותפות מוגבלת, בהסכמי שכירות לאחסון אלקטרוני. לפרטים בנוגע לסך ההשקעה הצפויה להקמת חוות השרתים (100%) ראו בביאור 9(ג) (4) לדוחות הכספיים.

הערכות החברה בדבר התכניות ושטחי הנכס המתוכננים להבנות במקרקעין, קבלת היתרי בניה, הוספת שימושים, ונתונים בדבר הכנסות צפויות מחוות השרתים, רווח תפעולי של חוות השרתים ומועדי התחלת הקמת וסיומו של חוות השרתים וכיו"ב, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על בסיס ניסיון העבר של החברה, המידע הקיים בידי החברה נכון למועד הדוח וכן על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי החברה ועל פי המידע המצוי בידיה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותי, מכפי שנצפה, מסיבות שונות, ביניהן, גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון רשויות תכנון ורשויות רגולטוריות אחרות, הסכמות תאגידיים בנקאיים לליווי הפרויקט ועוד, ו/או התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן.

7.8.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
אלפי ש"ח				
1,878,297	2,038,675	2,175,695	סה"כ נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלאות בסעיף 7.4] (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
232,603	372,530	262,087	סה"כ נכסים מניבים בהקמה [כפי שמוצג בטבלאות בסעיף 7.5] (מאוחד)	
418,234	482,792	514,920	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה [כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה שבסעיף 7.6] (מאוחד)	
2,529,134	2,893,997	2,952,702	סה"כ (מאוחד)	
-	-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוצג למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
(389,604)	(516,852)	(328,907)	התאמות לשווי הנובעות מהצגה בסעיף השקעה בעסקה משותפת	
-	91,960	96,153	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי תקן חשבונאות IFRS 16	
(389,604)	(424,892)	(232,754)	סך הכל התאמות	
2,139,530	2,469,105	2,719,948	סה"כ, אחרי התאמות	
1,492,464	1,582,920	2,177,399	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
647,066	886,185	542,441	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
2,139,530	2,469,105	2,719,840	סה"כ	

7.8.2. התאמה לרווחי FFO

לפירוט ראה סעיף 2.2.4 לדוח הדירקטוריון.

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, רשמה החברה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט צים אורבן בית שאן להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

7.9.1.1 פירוט תמציתי בדבר הנכס

חלק החברה בנכס – 100%	
שם הנכס	צים אורבן בית שאן
מיקום הנכס	רחוב העמל, א.ת. צפוני בית שאן. חלקות 105-108 בגוש 22889, המהוות את מגרש 26 (עפ"י תב"ע ג.ג.17011).
שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים	על חלק מחלקות 105 ו-108 קיים מבנה המשתרע על שטח כולל של כ-12,166 מ"ר ברוטו לשיווק בחלוקה ל-40 יחידות מסחריות. בחודש דצמבר 2019, החלה על חלקה 108 הסמוכה, במסגרת זכויות הבניה הקיימות, בנייתו של מתחם מזון בשטח של כ-700 מ"ר (לא כולל שטחים מקורים) והוא נפתח לקהל בספטמבר 2021. ²⁶ במרכז המתחם, בין המבנים ובעורפו כ-600 מקומות חניה פתוחים המשמשים את באי המרכז.
מבנה האחזקה בנכס	מוחזק ישירות על ידי החברה
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100%
שמות השותפים בנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	31.12.2009
פירוט זכויות משפטיות בנכס	רשום על שם החברה
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	זכויות הבעלות בנכס רשומות ע"ש החברה.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	45,856 מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	על החלקות רשומות הערות בדבר אתרי עתיקות
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד
פרטים על נכס שנמכר	-

7.9.1.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	31.12.2025	31.12.2024
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	206,543	187,082
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	206,543	187,082

²⁶ על חלק מהמקרקעין מוחזק למרכז המסחרי מצויה מערכת פוטו וולטאית וכן מקימה חברת רני צים אנרגיה מתחדשת (חברת בת של החברה) מתקן אגירה (בהיקף של כ-80 אלפי KWh). להערכת החברה עלות ההקמה של מתקן האגירה צפויה לעמוד על כ-31 מיליון ש"ח והרווח התפעולי השנתי הצפוי ממנו הינו כ-7 מיליון ש"ח. להערכת החברה מתקן האגירה צפוי להתחיל לפעול במהלך שנת 2026. יובהר כי מערכת הפוטו וולטאית וכן מתקן האגירה אינם חלק מהשעבוד שנרשם לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') אלא משועבדים לטובת תאגיד בנקאי. הערכת החברה בדבר מועד תחילת פעילות מתקן האגירה הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא מבוסס על ניסיון והערכת החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש כולה או חלקה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה.

31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
8,229	15,105	רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)
-	-	ירידת ערך שנזקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)
94	91	שיעור תפוסה ממוצע (%)
11,726	11,392	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
15,968	17,953	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)
100	105	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח) ²⁷
102	100	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) ²⁸
12,175	14,442	NOI שנתי (אלפי ש"ח)
6.5	7.0	שיעור תשואה בפועל (%)
6.9	7.7	שיעור תשואה מותאם (%)
48	50	מספר שוכרים לתום תקופה
8.0	10.4	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)

7.9.1.3. גילוי על הכנסות ועלויות

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
8,974	8,373	11,227	מדמי שכירות – קבועות
406	1,075	419	מדמי שכירות – משתנות
2,821	2,931	3,085	מדמי ניהול
2,408	3,211	3,073	מחשמל
195	378	150	אחרות
14,803	15,968	17,953	סה"כ הכנסות
עלויות:			
(3,687)	(3,793)	(3,510)	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	הוצאות אחרות
(3,687)	(3,793)	(3,510)	סה"כ עלויות
11,115	12,175	14,442	רווח:
11,115	12,175	14,442	:NOI

²⁷ השונית בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר בהתאם להערכת השווי, מיוחסת בעיקרה למרכיב הכנסות מדמי ניהול אשר אינו נכלל בהערכת השווי.

²⁸ השונית בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) בחוזים שנחתמו בין השנים מיוחסת, בעיקרה, לשונית בשטחי החנויות, מיקומן, סוגי שוכרים, כגון חנות, דוכן, מזון ונותני שירותים.

7.9.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת התקשרות והתקופה שנתורה (בשנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%
למועד הדוח, לא קיימת תלות מיוחדת מלבד היותו שוכר מהותי בשלושה מנכסי הקבוצה	-	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב- 5% ("דמי שכירות מינימליים") בנוסף, קיים מנגנון התאמה של דמי השכירות המינימאליים לדמי שכירות כאחוזים מהפדיון - 2.5%.	2 תקופות שכירות נוספות, בנות 5 שנים כל אחת ²⁹	15 שנים שתחילתה ביום 27.5.13 וסיומה ביום 27.5.28 יתרת השנים שנתרו לסיום ההסכם כ- 2.4 שנים.	ענף קמעונאות ת המזון	כן	כן	20%	קרפור (יינות ביתן)
-	ערבות בנקאית : 3 חודשי שכירות וניהול מע"מ.	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב- 5% ("דמי שכירות מינימליים") בנוסף, קיים מנגנון התאמה של דמי השכירות המינימאליים לדמי	2 תקופות שכירות נוספות בנות 5 שנים כל אחת	6 שנים שתחילתה ב 10.1.24 וסיומה ב 9.1.30 יתרת השנים שנתרו לסיום ההסכם כ-4 שנים	חדרי כושר	לא	כן	8%	אייקון

7.9.1.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים³⁰

2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
אלפי ש"ח					
749	2,378	6,851	11,809	14,071	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
749	2,378	6,851	11,809	14,071	סה"כ

אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון.

הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

²⁹ האופציות תמומשנה אוטומטית, למעט במקרה בו שלח השוכר לחברה הודעה מראש בת 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית בדבר אי רצונו בהארכת תקופת השכירות.
³⁰ בהנחת מימוש תקופת האופציה.

למועד הדוח לא מתוכננים שינויים והשבחות בנכס.

7.9.1.7. מימון מסוים לנכס

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

7.9.1.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	<u>לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')</u> משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות החברה בחלקות 105 ו-108 בגוש 22889 ושעבוד על זכויות החברה בקשר עם הפרויקט למעט ביחס לשטחים המוחרגים כהגדרתם בשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, וכמפורט בשעבודים שניתנו לתאגיד הבנקאי כדלקמן.	דרגה ראשונה	שעבודים

7.9.1.9. פרטים אודות הערכת השווי

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
173,900	187,000	205,700	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
דוד סגל	דוד סגל	דוד סגל	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.09.2023	30.09.2024	30.09.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת היוון הכנסות			מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)
12,166	12,514	21,519	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
מייצג- 100% שיעור תפוסה בפועל – 95%	מייצג- 100% שיעור תפוסה בפועל – 87%	מייצג-100% שיעור תפוסה – 89%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
70	73	80	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 1.
-	-	-	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 2
11,976	12,973	14,099	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%	
שכ"ד 6.5% שכ"ד שטחים פנויים - 7% חשמל - 8.5% תוספת הכנסות מפדיון - 8.25%	שכ"ד 6.5% שכ"ד שטחים פנויים - 7.25% חשמל - 8.5% תוספת הכנסות מפדיון - 8.25%	שכ"ד 6.5% שכ"ד שטחים פנויים - 7.25% חשמל - 8.5% תוספת הכנסות מפדיון - 8.25%	שיעור היוון / שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)				
(6,400)	(6,900)	(7,600)	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
7,000	7,500	8,200	ירידה של 0.25%	
(23,200)	(24,900)	(27,400)	עליה של 1%	
31,600	34,000	37,400	ירידה של 1%	
8,700	9,400	10,300	עליה של 5%	דמי השכירות
(8,700)	(9,300)	10,300	ירידה של 5%	

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, רשמה רני צים בחברה הערבית, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט מתחם צים אורבן נוף הגליל להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

7.9.2.1 פירוט תמציתי בדבר הנכס

חלק החברה בנכס – 100%	
שם הנכס	מתחם צים אורבן נוף הגליל
מיקום הנכס	שד' מעלה יצחק, אזור התעשייה ג', נוף הגליל גוש 17532 חלק מחלקה 134.
שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים	שטח הקרקע 14,476 מ"ר. בקרקע קיימת הפקעה של 304 מ"ר לטובת פרויקט הרכבת הקלה נצרת-חיפה. בהתאם, סה"כ שטח הקרקע נטו הינו 14,172 מ"ר. על שטח הקרקע מבנה בן 4 קומות וקומות ביניים, המשתרע על שטח לשיווק של כ-26,100 מ"ר ומשמש לתעשייה, מלאכה, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר. סמוך למקרקעי הנכס, גג המשמש לחניה וכן תחנה לתדלוק כלי רכב, מרשת "טן", בשטח כולל של 10,456 מ"ר, מכוח הסכם שכירות מול צד שלישי בלתי קשור ³¹ (בסעיף זה: "המשכיר") ואינם חלק מזכויות הבעלות של רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ בנכס (בסעיף זה: "השטחים המושכרים"). למועד הדוח, לא נחתם הסכם שיתוף בין רני צים בחברה הערבית לבין המשכיר.
מבנה האחזקה בנכס	מוחזק ישירות על ידי רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100%
שמות השותפים בנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	9 בינואר 2020
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכות לבעלות בשלמות מתוקף הסכם רכישת הנכס באישור בית המשפט מיום 11 במרץ 2020, בין רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ לבין סיטי 1 בע"מ, באמצעות המנהלים המיוחדים של בית המשפט (בסיק זה: "המוכרים").
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	זכויות הבעלות בנכס נרשמו ע"ש רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ (1034/3879), לצד מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ (17800/27153) ומדינת ישראל (הרשומה כבעלים נוסף) (235/3017). במקרקעין לא נרשם הסכם שיתוף בין הבעלים הנ"ל.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	כ- 5,500 מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות) בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	על החלקה רשומות הערות אזהרה על הפקעה לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה למטרת פרויקט רכבת הקלה חיפה-נצרת.
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד
פרטים על נכס שנמכר	-

³¹ הסכם השכירות ביחס לשטחי החניה הינו עד ליום 30.4.2033 ("הסכם החנייה"). הסכם השכירות ביחס לתחנת התדלוק אף הוא עד ליום 30.4.2033, כאשר תקופה זו כפופה לתקופת הסכם החנייה.

בעת רכישת הנכס		31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
3297,000	עלות הרכישה אלפי ש"ח	201,291	206,582	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
9.1.2020	מועד הרכישה	201,291	206,582	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)
84.4	שיעור תפוסה %	10,452	4,231	רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)
5,500	NOI באלפי ש"ח	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)
		-	-	ירידת ערך שנזקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)
		78%	70%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		20,353	19,595	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		11,241	12,273	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)
		53	57	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח)
		58	92	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)
		7,565	9,282	NOI לתקופה (אלפי ש"ח)
		*3.8%	*4.5	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.5%	6.4	שיעור תשואה מותאם (%)
		42	39	מספר שוכרים לתום תקופה
		ל.ר.	ל.ר.	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)

7.9.2.3. גילוי על הכנסות ועלויות

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
5,834	9,312	10,028	מדמי שכירות – קבועות
-	--	-	מדמי שכירות – משתנות
1,392	1,828	1,818	מדמי ניהול
6	101	861	אחרות
7,232	11,241	12,723	סה"כ הכנסות
עלויות:			
(3,443)	(3,676)	3,442	ניהול, אחזקה ותפעול
(3,443)	(3,676)	3,442	סה"כ עלויות
3,789	7,565	9,282	רווח:
3,789	7,565	9,282	:NOI

32 לא כולל מיסים ועלויות עסקה.

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%									
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת התקשרות והתקופה שנתורה (בשנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 1.12.2025	
-	ערבות בנקאית + שטר חוב.	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב-11% ("דמי שכירות מינימליים")	2 תקופות שכירות נוספות, בנות 4 שנים כל אחת. ³³	4 שנים שתחילתה ביום 1/3/2022 וסיומה ביום 28/2/2026 – נכון למועד אישור הדוח השוכר מימש את האופציה ונכנס לתקופת השכירות הנוספת.	מוצרים לבית	לא	כן	11%	מקס סטוק
	ערבות בנקאית + שט"ח + ערבות אישית	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בתקופת האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב-9% ("דמי שכירות מינימליים")	תקופה נוספת בת 5 שנים שתסייג ביום 08/12/2033	5 שנים שתחילתה ביום 09/12/2023 וסיומה ביום 08/12/2028	ענף קמעונאות המזון	לא	כן	13%	קינג סטור

7.9.2.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים

2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
אלפי ₪					
1,839	4,406	8,873	10,981	11,892	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
1,839	4,406	8,873	10,981	11,892	סה"כ

אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון.

הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.2.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לא צפויות השבחות בנכס למעט התאמות שוכרים.

³³ האופציות תמומשנה אוטומטית, למעט במקרה בו שלח השוכר לחברה הודעה מראש בת 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית בדבר אי רצונו בהארכת תקופת השכירות.

7.9.2.7. מימון מסוים לנכס

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

7.9.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום.	לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית במקרקעין הידועים בגוש 17532 חלק מחלקה 134, שדי מעלה יצחק, אזור התעשייה ג', נוף הגליל ושעבוד על זכויות רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בקשר עם הפרויקט.	דרגה ראשונה
		דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום.	שעבוד לטובת שוכר צד שלישי ובנק מממן מטעמו (יחדיו: "בעל השעבוד"), מכוח הסכם שכירות מיום 4.7.2013 (על עדכוניו ותוספותיו) על זכות שכירות בחלק הג המצוי במקרקעין, עליהם מותקן מתקן לייצור חשמל באמצעות טכנולוגיית פוטו וולטאית ואשר בבעלות של השוכר.	דרגה ראשונה

7.9.2.9. פרטים אודות הערכת השווי

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%
175,700	196,500	206,200	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
טרייסטמן אגמי	טרייסטמן אגמי	טרייסטמן אגמי	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת היוון הכנסות			מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)
25,918	26,093	25,783	שטח בר-השכרה שנקלח בחשבון בחישוב (מ"ר) (Gross Leasable Area)
66%	73%	67%	האם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach
47	49	51	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
-	-	-	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 1.
-	-	-	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 2.
15,456	16,011	16,622	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
7.25%	7.25%	7.0%/7.25%	שיעור היוון
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)			

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%	
(6,800)	(7,100)	(7,500)	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
7,200	7,500	8,100	ירידה של 0.25%	
(13,100)	(13,600)	(14,600)	עליה של 0.5%	
15,000	15,600	16,800	ירידה של 0.5%	
9,600	10,300	10,900	עליה של 5%	דמי השכירות
(9,700)	(10,400)	(10,800)	ירידה של 5%	

7.9.3. צים אורבן ערד

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב')

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה מיום 18 בינואר 2021, רשמה החברה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט צים אורבן ערד להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

7.9.3.1 פירוט תמציתי בדבר הנכס

חלק התאגיד בנכס – 100%	
שם הנכס	צים אורבן ערד
מיקום הנכס	רח' התעשייה 60, ערד (חלקות 4 ו-18 בגוש 38204)
שטחי הנכס, מופצלים לפי שימושים	מבנה בשטח כולל של כ-13,742 מ"ר בנוי מתוכם כ-11,537 מ"ר ברוטו הינם שטחים מסחריים לשיווק. מסביב למרכז המסחרי כ-600 מקומות חניה פתוחים המשמשים את באי המרכז.
מבנה האחזקה בנכס	מוחזק ישירות על ידי החברה
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100%
שמות השותפים בנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	31.12.2009
פירוט זכויות משפטיות בנכס	הזכויות בחלקה 4 המשתרעת על שטח של 8,597 מ"ר הינן זכויות חכירה מהוונות על פי הסכם חכירה עם רמ"י עד ליום 28.3.2032 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים. הזכויות בחלקה 18 המשתרעת על שטח של 32,041 מ"ר הינן בבעלות החברה בשלמות.
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	זכויות החכירה בחלקה 4 רשומות על שם החברה ברמ"י. זכויות הבעלות בחלקה 18 רשומות על שם החברה.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	65,396 מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	-
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד
פרטים על נכס שנמכר	-

7.9.3.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים 100% חלק החברה בנכס 100%
156,513	163,911	179,292	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
156,513	163,911	179,292	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)
18,823	6,683	14,820	רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)
-	-	-	ירידת ערך שנזקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע (%)
11,775	11,775	11,401	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
15,025	15,129	16,529	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)
95	104	115	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח) ³⁴
64	95	115	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)
11,612	11,448	12,648	NOI שנתי (אלפי ש"ח)
7.4	7.0	7.1	שיעור תשואה בפועל (%)
7.4	7.0	7.1	שיעור תשואה מותאם (%)
52	54	56	מספר שוכרים לתום תקופה
11.0	11.0	9.5	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)

7.9.3.3. גילוי על הכנסות ועלויות

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
הכנסות			
9,308	9,117	10,416	מדמי שכירות – קבועות
83	387	252	מדמי שכירות – משתנות
3,063	3,045	3,250	מדמי ניהול
2,470	2,392	2,701	מחשמל
101	34	(90)	אחרות
15,025	15,129	16,529	סה"כ הכנסות
עלויות			
(3,413)	(3,681)	(3,881)	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	הוצאות אחרות
(3,413)	(3,681)	(3,881)	סה"כ עלויות
11,612	11,448	12,648	רווח:

³⁴ השונות בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר על פי הערכת השווי, מיוחסת בעיקרה למרכיב הכנסות מדמי ניהול אשר אינו נכלל בהערכת השווי.

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
11,612	11,448	12,648	:NOI

7.9.3.4. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים 100%. חלק החברה בנכס 100%									
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת התקשרות והתקופה שנתרה (בשנים)	שידך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2025	
	למועד הדוח, לא קיימת תלות מיוחדת מלבד היותו שוכר מהותי בארבעה מנכסי הקבוצה.	שטר חוב בסך השווה לכ-704 אלפי ש"ח, צמוד מדד הידוע ליום 15.12.09	-	15 שנים שתחילתן ביום 1.1.13 וסיומן ביום 31.12.27. יתרת השנים שנתרו כשנתיים.	ענף קמעונאות ת המזון	כן	כן	19%	קרפור (יינות בית)
		דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב- 5% (בס"ק זה: "דמי שכירות מינימליים") בנוסף, קיים מנגנון התאמה של דמי השכירות המינימאליים לדמי שכירות כאחוזים מהפדיון -2.5%.							

7.9.3.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים³⁵

2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
אלפי ₪					
1,112	2,966	7,567	12,962	13,961	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
1,112	2,966	7,567	12,962	13,961	סה"כ

אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון.

הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

³⁵ בהנחת מימוש תקופת האופציה.

נכון למועד הדוח לא קיימים שינויים והשבחות מתוכננות בנכס.

יצוין כי חברת רני צים אנרגיה מתחדשת (חברת בת של החברה) מקימה מתקן אגירה (כ-55 אלפי KWh) ופועלת להקמת מתקן גנרציה (כ-5 אלפי KW) בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים. להערכת החברה עלות ההקמה של מתקן האגירה צפויה לעמוד על כ-21 מיליון ש"ח והרווח התפעולי השנתי הצפוי ממנו הינו כ-4.5 מיליון ש"ח ועלות ההקמה של מתקן גנרציה צפויה לעמוד על כ-19 מיליון ש"ח והרווח התפעולי השנתי הצפוי ממנו הינו כ-4.5 מיליון ש"ח. להערכת החברה ובכפוף לקבלת האישורים מתקן האגירה ומתקן הגנרציה צפויים להתחיל בפעילות בשנת 2026 ובשנת 2028, בהתאמה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות, העלויות והמועדים לקבלת ההיתרים והאישורים להפעלת המתקנים המפורטים לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ותחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, אשר מבוססים על המידע המצוי בחברה למועד זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, אי קבלת ההיתרים להפעלת המתקנים, שינויים בהערכות החברה בקשר עם העלויות הצפויות הקמת המתקנים ו/או שינויים בהכנסות הצפויות מהמתקנים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.3.7. מימון מסוים לנכס

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם הנכס למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

7.9.3.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום.	לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין הידועים כחלקה 4 בגוש 38204, בשטח כולל 8,597 מ"ר, ברח' התעשייה 60, ערד ושעבוד על זכויות החברה בקשר עם הפרויקט.		

7.9.3.9. פרטים אודות הערכת השווי

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
156,500	161,300	178,900	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
טרייסטמן אגמי	טרייסטמן אגמי	טרייסטמן אגמי	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	30.06.2024	30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת היוון הכנסות			מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)
11,455	11,373	11,401	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
מייצג – 100% שיעור תפוסה בפועל – 100%	מייצג – 100% שיעור תפוסה בפועל – 100%	מייצג – 100% שיעור תפוסה בפועל – 100%	האם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach
65	70	76	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
			דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	
			שווי (ש"ח) בשנה + 1	
-	-	-	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למי"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 2	
10,314	11,031	12,194	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	
שכ"ד 6.75% ; חשמל 7.5%	שכ"ד 6.75% ; חשמל 7.5% , תוספת הכנסות מפדיון 7.5%	שכ"ד 6.75% ; חשמל 7.5% , תוספת הכנסות מפדיון 7.5%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנקח לצורך הערכת השווי (%)	
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)				
(5,200)	(5,400)	(6,000)	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
5,500	5,800	6,400	ירידה של 0.25%	
(18,600)	(19,600)	(21,600)	עליה של 1%	
24,900	26,100	29,100	ירידה של 1%	
6,100	6,400	7,000	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
(6,100)	(6,500)	(7,000)	ירידה של 5%	

7.9.4 .SEVEN אום אל פאחם

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, יצרה החברה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה ו/או תאגידיים בשליטתה בפרויקט אום אל פאחם להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

7.9.4.1 . פירוט תמציתי בדבר הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
SEVEN אום אל פאחם	שם הנכס
בכניסה ליישוב אום אל פאחם (כביש 65) גוש 20312 חלק מחלקות 18 ו-19 באום אל פאחם	מיקום הנכס
כ-12,600 מ"ר מסחר (ברוטו).	שטח הנכס (בנוי)
הנכס מוחזק בשיעור של 100% על ידי רקע מידאס שותפות מוגבלת, כאשר רני צים מרכזי קניות בע"מ מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, במישרין ובעקיפין באמצעות חברות בשליטתה.	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס
אין	ציון שמות השותפים בנכס
7 בנובמבר 2015	תאריך רכישת הנכס
זכות שכירות כמפורט מטה	פירוט זכויות משפטיות בנכס
רשומה הערת הזהרה לטובת השותפות	מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס
מסחר- 4,852 מ"ר ; תעסוקה – 2,422 מ"ר	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוב')
איחוד	שיטת ההצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת)

(א) אום אל פאחם (באמצעות רקע - מידאס, שותפות מוגבלת (בס"ק זה: "השותפות")

ביום 7 בנובמבר 2015 התקשרה החברה, באמצעות רקע מידאס שותפות מוגבלת ("השותפות"), אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, במישרין ובעקיפין באמצעות חברות בשליטתה, בהסכם שכירות עם השוכרת מבעלי הקרקע, לפיו שוכרת השותפות מאת השוכרת מבעלי הקרקע את הקרקע עליה נבנה מרכז מסחרי אום אל פאחם בשטח כולל של כ- 8,400 מ"ר שטחי מסחר (שיווק) ו- 12,600 מ"ר סה"כ שטח בנוי, וזאת בתמורה לתשלום דמי השכירות לבעלי הקרקע (כהגדרת מונחים אלה להלן), לרבות תוספות להסכם זה מהתאריכים 16.5.30 ו- 17.12.2023. בגג המבנה קיימת מערכת פוטו-וולטאית.

בהתאם להסכם השכירות תקופת שכירות תעמוד על 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד פתיחת המרכז המסחרי באום אל פאחם ("תקופת השכירות הראשונה"). בסיום תקופת השכירות הראשונה, יעמדו בפני בעלי הזכויות במקרקעין ("המשכיר") האפשרויות הבאות: (א) לדרוש מהשותפות החזרת המושכר למשכיר כמצבו באותו מועד כנגד תשלום מהמשכיר לשותפות של סכום השווה ל"מחוברים" או "שווי הפרויקט", כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם (בניכוי שווי הקרקע כפנויה) או (ב) מתן זכות לשותפות לשכור את המושכר לתקופה נוספת דומה ("תקופת השכירות הנוספת"), בתנאים דומים, למעט לעניין דמי השכירות כמפורט להלן. הודעה על מי מהחלופות תינתן על ידי המשכיר לשותפות לפחות שלוש (3) שנים מראש. לא יתמסר הודעה כאמור, ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה השנייה. ביום 17 בדצמבר 2023, חתמו המשכיר והחברה על תיקון להסכם השכירות לפיו, המועד הקובע לתחילת תקופת השכירות החל ביום 7 בנובמבר 2015 (חלף מועד פתיחת המרכז המסחרי).

כמו כן, בהמשך להודעת המשכיר לפיו אין בכוונתו לממש את האופציה לחידוש הסכם השכירות לתקופת השכירות הנוספת, נקבע בתיקון להסכם השכירות כאמור כי האופציה פקעה ובהתאם תקופת השכירות בין הצדדים תסתיים ביום 6 באוקטובר 2040.

בהתאם להסכמי השכירות (על תוספותיהם), החל ממועד תחילת השכירות, כהגדרת מונח זה בהסכמי השכירות³⁶, תשלם השותפות למשכיר דמי שכירות. במהלך תקופת השכירות הראשונה בהסכמי השכירות דמי שכירות כאחוזים מהפדיון, בשיעורים ובתנאים שסוכמו בין הצדדים, ובלבד שדמי השכירות השנתיים לא יפחתו מסך השווה ל- 6,250 דולר (ארה"ב) לדונם בתוספת מע"מ (עפ"י שער הדולר במועד כל תשלום אשר ישולם מאת החברה למשכיר). נכון ליום 31.12.2025 התפוסה במרכז המסחרי הינה בשיעור של כ- 96%.

7.9.4.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים 100% חלק החברה בנכס 100%	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	בתאריך רכישת הנכס/התקשרות בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	126,700	134,200	138,400	77,890 (עלות ההקמה באלפי ₪)
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	126,700	134,200	138,400	7 בנובמבר 2015 (מועד הרכישה)
רווחי או הפסדי שערוד (אלפי ש"ח)	451	7,300	3,082	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	99	99	96	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	8,133	8,320	7,992	
סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)	14,321	16,534	17,338	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר כולל דמי ניהול (לחודש) (ש"ח)	117	146	161	
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש בש"ח) לא כולל שכירות חניות	95	88	-	
NOI (אלפי ש"ח)	10,252	12,932	12,428	
NOI מותאם (אלפי ₪)	10,460	13,150	12,946	
שיעור תשואה בפועל (%)	7.6%	9.6%	9.0	
שיעור תשואה מותאם (%)	7.8%	9.8%	9.4	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	38	39	37	
יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)	10%	9%	9%	

³⁶ מועד תחילת השכירות הינו מועד השלמת בניית המרכז המסחרי בכפוף לקבלת תופס 4, תופס אכלוס ופתיחת המרכז המסחרי לקהל הרחב.

7.9.4.3. גילוי על הכנסות ועלויות

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
הכנסות			
9,237	11,348	11,289	מדמי שכירות – קבועות
949	1,096	1,612	מדמי שכירות – משתנות
3,359	3,556	3,929	מדמי ניהול
272	355	395	הכנסות ממערכת פוטו וולטאית וחשמל
503	179	114	אחרות
14,320	16,534	17,338	סה"כ הכנסות
עלויות			
2,781	3,100	3,109	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (אם נרשם)
1,287	502	1,801	הוצאות אחרות
4,068	3,603	4,910	סה"כ עלויות
10,252	12,932	12,428	רווח (הפסד):
10,252	12,932	12,428	:NOI

7.9.4.4. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים 100%; חלק התאגיד בנכס 100%									
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנתרה (בשנים)	שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 1.12.2025	
-	שט"ח+ערבות אישית	הצמדה למדד	2+2+2+2+2	3. נותרו עוד כ-15 חודשים עד לתום תקופת השכירות	קמעונאות מוזון	לא	כן	9%	שוכר א'
-	שט"ח	הצמדה למדד	5+5	10. נותרו עוד כ-36 חודשים עד לתום תקופת השכירות	פארם	לא	כן	8%	שוכר ב'

7.9.4.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים³⁷

2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
אלפי ₪					
290	888	5,571	11,744	15,277	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
290	888	5,571	11,744	15,277	סה"כ

אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון.

הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.4.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח לא קיימים שינויים והשבחות מתוכננות בנכס.

7.9.4.7. מימון מסוים לנכס

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם הנכס למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

7.9.4.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	<p>לטובת הנאמן לסדרת אגרות החוב (סדרה ד') שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה על מלוא זכויות רקע - מידאס שותפות מוגבלת ("השותפות") והחברה, על פי הסכם השכירות מיום 7.11.15 (לרבות תוספותיו) עם א.ש. קחאוש ייזום בע"מ, וכן מלוא זכויות השותפות על פי הסכמי השכירות עם שוכרים (חנויות) במרכז המסחרי במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 18 ו 19 בגוש 20312 באום אל פאחם, לרבות דמי שכירות ודמי ניהול.</p>		

³⁷ בהנחת מימוש תקופת האופציה.

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	
126,700	134,200	138,400	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
רלי טרייסטמן אגמי			זהות מעריך השווי	
במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי			ניסיונו של מעריך השווי:	
משפטנית ושמאית מקרקעין, מוסמכת – בוגרת התוכנית ללימוד שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.			השכלתו של מעריך השווי:	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/ עלות אחר)	
8,277	8,404	8,413	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	האם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach
100	98	95	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
11,667	12,253	12,904	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	
שכ"ד 6.5% ; שכ"ד שטחים פנויים 6.75% ; פדיון – 7.0% חשמל 7.0%	שכ"ד 6.5% ; שכ"ד שטחים פנויים 6.75% ; פדיון – 7.0% חשמל 7.0%	שכ"ד 6.5% ; שכ"ד שטחים פנויים 6.75% ; פדיון – 7.0% חשמל 7.0%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)				
(3,200)	(3,100)	(3,300)	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
2,900	3,300	3,300	ירידה של 0.25%	
(5,800)	(6,200)	(6,300)	עליה של 0.5%	
6,300	6,900	6,800	ירידה של 0.5%	
4,700	5,000	4,100	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
(4,600)	(4,900)	(4,300)	ירידה של 5%	

7.9.5 קניון ים המלח

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, יצרה החברה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה ו/או תאגידים בשליטתה בקניון ים המלח להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

7.9.5.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
קניון ים המלח.	שם הנכס:
מתחם התיירות והנופש, עין בוקק, ים המלח. גוש 100422 חלקה 19 מגרש ג/3.5.4 לפי תב"ע מס' 5/139/03/10.	מיקום הנכס:
9,200 מ"ר מסחר (ברוטו).	שטח הנכס (בנוי):
הנכס מוחזק בשיעור של 100% על ידי רני צים נכסים מניבים שותפות מוגבלת המוחזקת במלואה (100%) על ידי רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה").	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
-	ציון שמות השותפים לנכס:
26 ביוני 2023	תאריך רכישת הנכס:
חוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל	פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכד'):
נכון למועד הדוח, הזכויות רשומות על שם ברקליס ים המלח בע"מ, עימה התקשרה החברה בהסכם מכר לרכישת הזכויות בנכס (ובקשה להעברת זכויות ע"ש רני צים נכסים מניבים שותפות מוגבלת).	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת):

7.9.5.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% (*)	2024	2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% (*)	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) (*)	198,400	205,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) (*)	153,129
ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)	198,400	205,800	ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)	26 ביוני 2023
רווחי (הפסדי) שערך (אלפי ש"ח)	1,400	-	רווחי (הפסדי) שערך (אלפי ש"ח)	9,075
שיעור תפוסה ממוצע (%)	55%	38.73%	שיעור תפוסה ממוצע (%)	-
				NOI במועד רכישת

³⁸ יצוין כי הנתון מעודכן למועד פרסום הדוח. השיעור כולל מזכרי הבנות לא מחייבים חתומים.

בתאריך רכישת הנכס	הנכס (***)	2024	2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% ^(*)
		4,620	4,335	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)(**)
		7,552	8,344	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		60	72	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
		206	160	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש ש"ח) לא כולל שכירות חניות
		3,320	3,746	NOI (אלפי ש"ח)
		3,320	3,746	NOI מותאם (אלפי ש"ח) ³⁹
		1.7%	1.8%	שיעור תשואה בפועל(%)
		10.6%	10.5%	שיעור תשואה מתואם (%)
		35	36	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		15%	15%	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון ⁴⁰ (%)

7.9.5.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%		
ש"ח		הכנסות
2024	2025	
		הכנסות:
-	-	מדמי שכירות קבועים
3,391,395	5,093,000	מדמי שכירות משתנים
3,072,000	2,866,000	מדמי ניהול
1,089,066	385,000	אחרות (כולל חשמל)
7,552,044	8,344,000	סך כל הכנסות:
		עלויות:
4,232,000	4,598,000	הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול
4,232,000	4,598,000	סה"כ עלויות:
3,320,044	3,746,000	רווח (הפסד):
3,320,044	3,746,000	:NOI

7.9.5.4. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

הקניון נרכש בתאריך 26 ביוני 2023 מצד שלישי ומאז מבצעת החברה פעולות השבחה הכוללות, בין היתר, החלפה של חלק מהשוכרים, שיפוץ משמעותי של הקניון וכן פעולות משביחות נוספות, כאשר לאור פעולות החברה כאמור להשבחת הנכס, שיעורי התפוסה של הנכס בתקופות הרלוונטיות הינם נמוכים באופן יחסי. כמו כן, בשל השפעות מלחמת "חרבות ברזל" וההשלכות הליכוי ההשבחה והשיפוץ בקניון, לחלק ניכר מהשוכרים ניתנה הקלה זמנית לפיה הגביה בפועל תהיה על בסיס אחוז מהפדיון. לפרטים בדבר הכנסות הקניון בשנת 2024 ו-2025 ראו סעיף 7.9.5.3 לעיל.

לאור זאת שהנכס נרכש על ידי החברה בחודש יוני 2023 ולאור זאת שממועד הרכישה החברה החלה בביצוע

³⁹ בשל השפעות מלחמת "חרבות ברזל" וההשלכות הליכוי ההשבחה על השוכרים, בין היתר, כתוצאה מהליכי השיפוץ בקניון, לחלק ניכר מהשוכרים ניתנה הקלה זמנית לפיה הגביה בפועל תהיה על בסיס אחוז מהפדיון (ולא דמי שכירות מינימאליים).

⁴⁰ יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה ומתבסס על מידע שהתקבל מאת השוכרים או מטעמם ומשום כך, אין ביכולתה של החברה לוודא ו/או לאמת את נכונותו של המידע.

פעולות משביחות, בכוונת החברה לפעול להתקשרות בהסכמי שכירות חדשים ו/או לפעול לעדכון הסכמי השכירות הקיימים עם השוכרים בנכס וכמו כן, החברה פעולת להתקשר בהסכמי שכירות חדשים ביחס לשטחים הפנויים במושכר. לאור האמור ובהתחשב בכך שדמי השכירות שנגבים בפועל במהלך תקופת השבחת המושכר אינם בהתאם לחוזי השכירות החתומים, ובהתחשב בכך שבכוונת החברה להתקשר בהסכמי שכירות מעודכנים עם מרבית השוכרים בתום תקופת השבחת הנכס, אין בידי החברה נתונים מדויקים בקשר עם הכנסות צפויות מחוזי שכירות חתומים ואין בידי החברה להעריך את אומדן ההכנסות מרכיבים משתנים. יחד עם זאת, להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על תחשיבים פנימיים שערכה, החברה צופה שעם סיום עבודות השבחה שבוצעו בקניון ובסביבתו, השוכרים הקיימים יחזרו במהלך שנת 2026 לשלם בהתאם לתנאי הסכמי השכירות ו/או החברה תתקשר עימם בהסכמי שכירות חדשים, וכן יחתמו הסכמי שכירות נוספים עם שוכרים חדשים - כך שהחברה צופה שההכנסות משכירות בנכס בשנים 2026, 2027 ו-2028 יעמדו על כ- 9.5, כ-16 וכ-19.5 מ' ש"ח, על בסיס הנחת תפוסה מלאה במהלך שנת 2027.

המידע האמור לעיל בדבר מועד סיום הליך שיפוץ הנכס, התקשרות שוכרים קיימים בהסכמי שכירות חדשים, התקשרות החברה בהסכמי שכירות ביחס לשטחים הפנויים וצפי להכנסות מדמי שכירות לשנים 2026-2028 הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ועשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך שהצפי האמור לא יתממש, כולו או חלקו, או שיתממש באופן שונה מכפי שנצפה הינם בעיקרם גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי של החברה.

7.9.5.5. שוכר עיקרי

נכון למועד הדוח, לא קיים בנכס שוכר עוגן או שוכר שהכנסותיו מהווים 20% או יותר מהכנסות הנכס.

7.9.5.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח לא קיימים שינויים והשבחות מתוכננות בנכס.

7.9.5.7. מימון ספציפי

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם הנכס למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

7.9.5.8. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	סוג
ללא הגבלה בסכום	<p>לטובת הנאמן לסדרת אגרות החוב (סדרה ד') שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות רני צים נכסים מניבים, שותפות מוגבלת ("שותפות ים המלח") והחברה בקניון צים אורבן ים המלח, לרבות מכוח הסכם הרכישה והסכם החכירה, אשר יירשם ברשם המשכונות, וכן שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של שותפות ים המלח על פי הסכמי שכירות עם שוכרים בקניון.</p>

7.9.5.9. פרטים אודות הערכת השווי

2024	2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%
198,400,000	205,800,000	השווי (ההוגן) שנקבע:
רלי טרייסטמן אגמי		זהות מעריך השווי:
במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי.		ניסיונו של מעריך השווי:
משפטנית ושמאית מקרקעין, מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימוד שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.		השכלתו של מעריך השווי:
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2024	31.12.2025	תאריך תוקף הערכת השווי:
היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (גישה השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
*8,397	8,500	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
170 נה למ"ר	173 נה למ"ר	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1.
170 נה למ"ר	173 נה למ"ר	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2.
קומת קרקע – 182 נה למ"ר; קומה ראשונה – 154 נה למ"ר	קומת קרקע – 188 נה למ"ר; קומה ראשונה – 154 נה למ"ר	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (לאחר התייצבות הנכס)
1,426	1,538	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
שיטת היוון הכנסות דמי שכירות ראויים כ-1.4 מיליון ש"ח שיעור היוון 8% הכנסות מחניה כ-350 אלפי ש"ח שיעור היוון 8% הכנסות מחשמל כ-400 אלפי ש"ח שיעור	שיטת היוון הכנסות דמי שכירות ראויים כ-1.46 מיליון ש"ח שיעור היוון 7.75% הכנסות מחניה כ-400 אלפי ש"ח שיעור היוון 7.8%	הנחות בבסיס הערכת השווי ושיעור היוון שנלקח בחשבון:

2024	2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%
היוון 10%	הכנסות מחשמל כ-400 אלפי ש"ח שיעור היוון 10%	
-	-	משתנים מרכזים אחרים שנלקחו בחשבון
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)		
(6,400)	(7,000)	עליה של 0.25%
6,700	7,500	ירידה של 0.25%
(12,300)	(13,500)	עליה של 0.5%
14,000	15,400	ירידה של 0.5%
9,700	10,000	עליה של 5%
(9,600)	(10,000)	ירידה של 5%
		שיעור היוון
		דמי שכירות

*במסגרת עבודות השיפוץ שנערכו בקניון החברה הפחיתה חלק משטחי השיווק לטובת יצירת שטחים ציבוריים, בעיקר בקומת המסחר העליונה. כמו כן, יובהר כי לצורך הערכת השווי נלקח בחשבון שטח משווק ולא השטח הבנוי (ברוטו).

7.9.6. מרכז מסחרי "SEVEN ברהט"

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, יצרה החברה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה ו/או תאגידיים בשליטתה בפרויקט להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

רקע:

ביום 19 בנובמבר 2019, התקשרה רני צים מרכזים מסחריים רהט שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס רהט מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת) ("השותפות"), אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי (שיכלול 6 מבנים מסחריים חד קומתיים), אשר יכלול כ-6,700 מ"ר שטחי מסחר (שלב א') וכן בתוספת להסכם מיום 20 בנובמבר 2022. תקופת השכירות בהתאם להסכם הינה 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד פתיחת המרכז המסחרי ("תקופת השכירות הראשונה"). בסיום תקופת השכירות הראשונה, יעמדו בפני בעלי הזכויות במקרקעין ("המשכיר") האפשרויות הבאות: (א) לדרוש מהשותפות החזרת המושכר למשכיר במצבו באותו מועד וזאת כנגד תשלום מהמשכיר לשותפות של סכום השווה לשווי הנכס כנכס מניב, כולל שווי מוניטין, בניכוי שווי זכויות המשכיר במקרקעין למסחר כמקרקעין פנויים ללא בינוי, וזאת על פי הערכת שמאי מקרקעין או (ב) מתן זכות לשותפות לשכור את המושכר לתקופה נוספת של 24 שנים ו-11 חודשים ("תקופת השכירות הנוספת"), בתנאים דומים, למעט דמי השכירות בגין תקופת השכירות הנוספת. הודעה על מי מהחלופות תינתן על ידי המשכיר לשותפות לפחות שנתיים (2) לפני תום תקופת השכירות בהודעה בכתב. לא תימסר הודעה כאמור, ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה השנייה. בחודש ספטמבר 2021, התקבל היתר בנייה להקמת שלב א' של המרכז המסחרי והחלה בנייתו. לאחר שהתקבל אישור התב"ע לשלב ב', ביום 13 במאי 2024, התקבל היתר בנייה להקמת שטחי מסחר נוספים בהיקף של כ-5,000 מ"ר, המהווים את שלב ב' של הפרויקט. דמי השכירות בתקופת השכירות הראשונה הינם בסך השווה ל-21.5% בתוספת מע"מ מהתקבולים שיתקבלו מהשוכרים במרכז המסחרי. דמי השכירות בתקופת השכירות השנייה הינם בסך השווה ל-30% בתוספת מע"מ מהתקבולים שיתקבלו מהשוכרים במרכז המסחרי.

7.9.6.1. הצגת הנכס – מרכז מסחרי חדש "SEVEN ברהט" (המושכר)

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% ⁴¹
מרכז מסחרי חדש "SEVEN ברהט" (בהקמה).	שם הנכס:
סמוך לאזור התעשייה עידן הנגב, רהט. גוש 10022604 חלקות 28, 29 ו-31.	מיקום הנכס:
23,909 מ"ר.	שטח הקרקע:
10,935 מ"ר מסחר המחולקים ל-6 מבנים מסחריים חד קומתיים.	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות:
הקרקע בבעלות פרטית מלאה של מר אלעטאונה שעלאן. זכויות השכירות על הקרקע הינן של השותפות (כאשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין).	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
-	ציון שמות השותפים לנכס:
הסכם שכירות מיום 19.11.2019 והתוספת לו מיום 20.11.2022.	תאריך רכישת הקרקע:
23.5.2021	תאריך התחלת עבודות הקמה:
זכות שכירות כמפורט לעיל.	פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכד')::
טרם נרשמה הערת אזהרה בגין זכויות השותפות על פי הסכם השכירות	מצב רישום זכויות משפטיות:

⁴¹ באמצעות רני צים מרכזים מסחריים רהט שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס רהט מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת), אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין.

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% ⁴¹
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת):
טוהר הנדסה / מוסא גזייל	זהות הקבלן המבצע:
פאושלי	שיטת התחשבות (פאושלי / כתב כמויות / אחר):

7.9.6.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

בתאריך רכישת הנכס		2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% ^(*)
לי"ר	עלות רכישה (אלפי ש"ח)	143,107	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) (*)
לי"ר	מועד הרכישה	143,107	ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)
לי"ר	עלויות שהושקעו בגין שיפוץ ו/או השבחת הנכס	87	רווחי (הפסדי) שערך (אלפי ש"ח)
לי"ר	NOI במועד רכישת הנכס (***)	97%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		11,590	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)(**)
		9,396	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		97	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
		100	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש ש"ח) לא כולל שכירות חניות
		3,237	NOI (אלפי ש"ח)
		12,100	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
		42 2.3%	שיעור תשואה בפועל (%)
		8.5%	שיעור תשואה מתואם (%)
		33	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		43 ל.ר.	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)

⁴² שלב א' נפתח בשנת 2025, כאשר שלב ב' נפתח לקהל הרחב ברבעון ראשון 2026 ועל כן טרם נרשמו הכנסות בגינו.

7.9.6.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% (באלפי ₪)		
ש"ח		הכנסות
2024	2025	
הכנסות:		
-	5,661	מדמי שכירות קבועים
-	-	מדמי שכירות משתנים
-	2,163	מדמי ניהול
-	1,572	אחרות (כולל חשמל)
-	9,396	סך כל הכנסות:
עלויות:		
-	6,159	הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול
-	6,159	סה"כ עלויות:
-	3,237	רווח (הפסד):
-	3,237	:NOI

7.9.6.4. שוכר עיקרי

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם צפוי להיות אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%)	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון הצמדה	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות (בשנים)					
-	ערבות בנקאית בגובה 1 חודשי שכירות וניהול+שט"ח+ערבות אישית	הצמדה למדד הידוע ביום חתימת ההסכם	10+5	10	סופרמרקט	כן	כן	30%	שוכר א'
	שט"ח בגובה 6 חודשי שכירות וניהול	הצמדה למדד הידוע ביום חתימת ההסכם	5+5+5+3	5	פארם	לא	כן	5%	שוכר ב'

7.9.6.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים

2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
אלפי ₪					
21,084	8,056	8,637	13,400	14,090	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
21,084	8,056	8,637	13,400	14,090	סה"כ

אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון.

הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מיזע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי

הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.6.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אין השבחות ושינויים מהותיים מתוכננים.

יצוין כי חברת רני צים אנרגיה מתחדשת (חברת בת של החברה) פועלת להקמת מתקן גנרציה (כ-5 אלפי KW) בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים. להערכת החברה עלות ההקמה של מתקן הגנרציה צפויה לעמוד על כ-19.5 מיליון ש"ח והרווח התפעולי השנתי הצפוי ממנו הינו כ-5 מיליון ש"ח. להערכת החברה ובכפוף לקבלת האישורים מתקן הגנרציה צפוי להתחיל בפעילות במהלך שנת 2027.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות, העלויות והמועדים לקבלת ההיתרים והאישורים להפעלת המתקן המפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ותחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, אשר מבוססים על המידע המצוי בחברה למועד זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, אי קבלת ההיתרים להפעלת המתקן, שינויים בהערכות החברה בקשר עם העלויות הצפויות הקמת המתקן ו/או שינויים בהכנסות הצפויות המתקן ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.6.7. מימון ספציפי

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם הנכס למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

7.9.6.8. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	סוג	
ללא הגבלה בסכום	<p><u>לטובת הנאמן לסדרת אגרות החוב (סדרה ד')</u> שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה ורני צים מרכזים מסחריים רהט שותפות מוגבלת ("השותפות") בהתאם להוראות הסכם השכירות מיום 19.11.2019 שנחתם עם בעלי הקרקע בקשר השכרת המקרקעין הידועים כחלקות 28, 29 ו-31 בגוש 10022604 ברהט, עליהם בנוי מרכז מסחרי מסוג פאוור סנטר והסעדה, וכן על הסכמי השכירות עם שוכרים (חנויות) במרכז המסחרי.</p>	שעבוד מדרגה ראשונה

7.9.6.9. פרטים אודות הערכת השווי

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%
63,800	106,700	134,900	השווי שנקבע (באלפי ש"ח) *
רלי טרייסטמן אגמי			זהות מעריך השווי
במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי.			ניסיונו של מעריך השווי
משפטנית ושמאית מקרקעין, מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימוד שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.			השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30/6/2023	31/03/2024	31/03/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (*)
שיטת היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
			פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%	
11,035	10,935	11,707	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)**)	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים
64%	84%	94%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת השווי (%)	
88	88	88	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (לאחר התייבות הנכס)	
11,596	11,522	13,487	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	
שכ"ד שטחים מושכרים – 7.25%; שכ"ד שטחים פנויים – 7.5%	שכ"ד שטחים מושכרים – 7.0%; שכ"ד שטחים פנויים – 7.5%	שכ"ד שטחים מושכרים – 7.0%; שכ"ד שטחים פנויים – 7.5%; רווח מניהול וחשמל 9.0%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי	
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי	
(3,100)	(3,600)	(4,200)	עליה של 0.25%	שיעור היוון
3,200	3,800	4,400	ירידה של 0.25%	
(6,000)	(7,000)	(8,100)	עליה של 0.5%	
6,600	7,900	9,100	ירידה של 0.5%	
5,200	5,800	6,400	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
(5,300)	(5,800)	(6,400)	ירידה של 5%	

* הגידול בשווי הנכס ליום 31.12.2024 לעומת שווי הנכס ביום 30.6.2023 נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בנכס (נכס בהקמה).

**יובהר כי לצורך הערכת השווי נלקח בחשבון שטח משווק ולא השטח הבנוי (ברוטו) המופיע בטבלה בסעיף.

7.9.7. מרכז מסחרי בטמרה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, התחייבה החברה ליצור, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

רקע:

ביום 25 בפברואר 2019, התקשרה רקע מיידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("השותפות") (אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין באמצעות רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ) בהסכם שכירות בקשר עם הקמה והפעלה של מרכז מסחרי בן 2 קומות, אשר יכלול כ-8,865 מ"ר (ברוטו) וכן בתוספת להסכם השכירות משנת 2023 ומשנת 2024. בחודש דצמבר 2024, התקבל טופס 4 לפרויקט, והמרכז המסחרי נפתח במהלך חודש מאי 2025. תקופת השכירות בהתאם להסכם הינה 24 שנים ו-11 חודשים - החל ממועד קבלת היתר בנייה למרכז המסחרי בטמרה ("תקופת השכירות הראשונה"). בסיום תקופת השכירות הראשונה, יעמדו בפני בעלי הזכויות במקרקעין ("המשכיר") האפשרויות הבאות: (א) לדרוש מהשותפות החזרת המושכר למשכיר במצבו באותו מועד וזאת כנגד תשלום מהמשכיר לשותפות של סכום השווה לשווי הנכס, במצבו ובשווי באותו המועד (שווי הנכס כנכס מניב

המהווה עסק חי כולל מוניטין, וללא רכיב שווי הקרקע, יקבע על ידי שמאי מוסכם) ובתוספת מע"מ, או (ב) מתן זכות לשותפות לשכור את המושכר לתקופה נוספת של 22 שנים ו-11 חודשים ("תקופת השכירות הנוספת"), בתנאים דומים, למעט לעניין דמי השכירות הבסיסיים שיעלו בתקופה זו ב-20% מעבר לדמי השכירות הבסיסיים האחרונים (ללא הפרשי הצמדה למדד) ודמי השכירות מפדיון יעמדו על 33% באופן אחיד (ללא המדרגות הנ"ל). הודעה על מי מהחלופות תינתן על ידי המשכיר לשותפות לפחות שנתיים (2) לפני תום תקופת השכירות בהודעה בכתב. לא תימסר הודעה כאמור, ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה השנייה. ובמקרה כזה תוארך השכירות לתקופה נוספת של 22 שנים ו-11 חודשים, אלא אם הודיעה השותפות בכתב למשכיר לפחות 18 חודשים לפני תום תקופת השכירות כי אינה מעוניינת בהארכת השכירות לתקופה הנוספת, שאז יהיה עליה לפנות את המושכר ולמסור את המושכר למשכיר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ בתום תקופת השכירות.

החל ממועד פתיחת המרכז המסחרי ועד לתום תקופת השכירות תשלם השותפות למשכיר דמי שכירות בסיסיים או דמי שכירות מבוססי פדיון לפי הגבוה מבין החלופות הבאות:

דמי השכירות הבסיסיים: בגין כל חודש שכירות החל ממועד פתיחת הפרויקט יהיו בסך של 70,833 ₪ ובתוספת מע"מ.

דמי השכירות מבוססי פדיון: דמי השכירות מבוססי פדיון יהיה בשיעורים הבאים ולפי המדרגות הבאות ובתוספת מע"מ כחוק:

סך השווה ל-23% מהפדיון הממוצע החל מ-1 ₪ למ"ר לחודש שכירות ועד 90 ₪ למ"ר.

סך השווה ל-27% מהפדיון הממוצע במדרגה של החל מ-90 ₪ למ"ר ועד 150 ₪ למ"ר.

סך השווה ל-33% מהפדיון הממוצע במדרגה של החל מ-151 ₪ למ"ר.

7.9.7.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי בטמרה.	שם הנכס:
הכניסה הצפונית לעיר טמרה. גוש 18551 חלקה 39 (חלק) מגרשים 101, 102 ו-401.	מיקום הנכס:
8,865 מ"ר מסחר (ברוטו).	שטח הנכס (בנוי):
הנכס מוחזק בשיעור של 100% על ידי רקע מיידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת (אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין באמצעות רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ).	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
-	ציון שמות השותפים לנכס:
השותפות התקשרה בהסכם שכירות מיום 25 בפברואר 2019 כמפורט ברקע לעיל	תאריך רכישת הנכס:
3.2023	תאריך תחילת עבודות הקמה:
הסכם שכירות כמפורט ברקע לעיל.	פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכד')::
רשומה הערת אזהרה לטובת השותפות בגין זכויותיה על פי הסכם השכירות.	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
נכון למועד הדוח, הקמת הנכס הסתיימה, והמרכז המסחרי נפתח לקהל הרחב.	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):
אין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת):

7.9.7.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

בתאריך רכישת הנכס		2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% (*)
-	עלות רכישה (אלפי ש"ח)	94,002	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
-	מועד הרכישה	94,002	ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)
-	עלויות שהושקעו בנין שיפוץ ו/או השבחת הנכס	694	רווחי (הפסדי) שערוד (אלפי ש"ח)
-	NOI במועד רכישת הנכס (***)	94%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		7,280	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		4,074	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		100	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
		117	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש ש"ח) לא כולל שכירות חניות
		1,878	NOI (אלפי ש"ח)
		7,580	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
		2.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
		8.1%	שיעור תשואה מתואם (%)
		28	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		ל.ר.	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)

7.9.7.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

2025	
	הכנסות:
2,048	מדמי שכירות קבועים
-	מדמי שכירות משתנים
1,201	מדמי ניהול
826	אחרות (כולל חשמל)
4,074	סך כל הכנסות:
	עלויות:
2,196	הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול
2,196	סה"כ עלויות:
1,878	רווח (הפסד):
1,878	:NOI

7.9.7.4. שוכר עיקרי

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם צפוי להיות אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	נתונים לפי חלק החברה בנכס 100%; 100%
ציון מיוחדת	פירוט (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנותרה (בחודשים)					
-	שט"ח	מדד ידוע ביום חתימת הסכם	5+5+5+4	60	קמעונאות מזון	לא	כן	13%	שוכר א'י
-	שט"ח	מדד ידוע ביום חתימת הסכם	5+5+5+2	60	פארם	לא	כן	8%	שוכר ב'י

7.9.7.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים

2030	2029	2028	2027	2026	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
אלפי ₪					
1,520	4,045	6,052	8,668	8,842	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
1,520	4,045	6,052	8,668	8,842	סה"כ

אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון.

הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.7.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אין השבחות ושינויים מהותיים מתוכננים.

7.9.7.7. מימון ספציפי

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם הנכס למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

7.9.7.8. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	סוג
ללא הגבלה בסכום	<p><u>לטובת הנאמן לסדרת אגרות החוב (סדרה ד')</u> שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות רקע מיידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות") והחברה בהתאם להוראות הסכם השכירות מיום 25.2.19 (וכן תוספות לו משנת 2023 ומשנת 2024) שנחתם בין השותפות ולבין בעלי המקרקעין בקשר השכרת המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 39 בגוש 18551, מגרשים מס' 101 ו-401 לפי תב"ע 263/0552273 הממוקמים בכניסה הצפונית לעיר טמרה עליהם בנוי מרכז מסחרי הכולל 2 קומות, וכן על הסכמי השכירות עם שוכרים במרכז המסחרי.</p>

7.9.7.9. פרטים אודות הערכת השווי*

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%
50,400	78,500	92,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
דוד סגל ומנור סגל			זהות מעריך השווי
ביצעו מגוון רחב של הערכות שווי לרבות לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהפרויקט בטמרה.			ניסיונו של מעריך השווי
<p><u>דוד סגל</u> – שמאי מקרקעין מוסמך; בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב; בוגר הפקולטה למדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב.</p> <p><u>מנור סגל</u> – שמאי מקרקעין מוסמך; בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, בטכניון (השלוחה בת"א); תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (מצטיין נשיא); בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן; בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ.</p>			השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2023	30/09/2024	30/09/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (*)
גישת היוון הכנסות ראויות בשילוב גישת החילוץ לנכסים בנויים.	גישת היוון הכנסות ראויות בשילוב גישת החילוץ לנכסים בנויים.	גישת היוון הכנסות.	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
**7,962	7,871	7,912	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)*
8,689	9,071	9,281	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
שכ"ד חוזים חתומים 7.00%; שכ"ד יחידות פנויות 7.5%;	שכ"ד חוזים חתומים 6.75%; שכ"ד יחידות פנויות 7.25%; תוספת פדיון 9%	שכ"ד יחידות מאוכלסות 6.75% (עוגנים) 6.5%; שכ"ד יחידות פנויות 7.25%; חשמל 8.75%; ניהול ותוספת פדיון 9%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי	
(1,900)	(2,900)	(3,400)	עליה של 0.25%	שיעור היוון
2,000	3,200	3,700	ירידה של 0.25%	
(3,600)	(5,600)	(6,600)	עליה של 0.5%	
4,200	6,500	7,700	ירידה של 0.5%	
2,500	3,900	4,600	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
(2,500)	(3,900)	(4,600)	ירידה של 5%	

7.9.7.1 *יובהר כי לצורך הערכת השווי נלקח בחשבון שטח משווק ולא השטח הבנוי (ברוטו) המופיע בטבלה בסעיף 7.9.7.1 לעיל.

7.9.8. מרכז מסחרי "seven" טייבה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, יצרה החברה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה ו/או תאגידיים בשליטתה בפרויקט להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

רקע:

ביום 28 באוגוסט 2020 התקשרה החברה, באמצעות רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס טייבה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת) ("השותפות") אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין באמצעות רני צים מרכזים מסחריים בחברה בערבית בע"מ (לשעבר רקע הר בע"מ), במזכר הבנות ובהמשך לכך בהסכם שכירות ובתוספת להסכם בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי, לפיהם תקופת השכירות תעמוד על 38 שנים החל מחתימת הצדדים על מזכר הבנות, כשלאחר 25 שנים תינתן למשכיר האפשרות לסיים את תקופת השכירות בכפוף לתשלום מהמשכיר לשותפות של סכום השווה ל-"שווי הנכס כנכס מניב" במצבו דאז פחות "שווי מרכיב הקרקע בלבד" וכן פחות חלקו של המשכיר ביזמות על הקרקע, בתוספת מע"מ. המרכז מסחרי כולל 3 מבנים מסחריים (נפרדים) (מבנה דו קומתי ו-2 מבנים חד קומתיים) בשטח כולל בנוי של כ-10 אלפי מ"ר (ברוטו) וסה"כ שטח לשיווק כ-8,015 מ"ר; בנוסף קיימת בנכס מערכת פוטו וולטאית.

ביום 1 בנובמבר 2023 נפתח המרכז המסחרי.

דמי השכירות שמשלמת השותפות לבעלים של המקרקעין על פי ההסכם הינם לפי הגבוה מבין החלופות להלן:

(א) דמי שכירות בסיסיים – 100 אלפי ש"ח לחודש (צמודים למדד); כל 5 שנים יבחנו דמי השכירות הבסיסיים בהתאם להוראות הסכם השכירות; דמי השכירות הבסיסיים בתקופה שהחל מתום 25 שנים ממועד חתימת הצדדים על מזכר הבנות לא יפחתו מסך של 165,000 ₪ צמוד למדד (הידוע במועד חתימת מזכר הבנות).

(ב) דמי שכירות באחוזים – לפי המדרגות הבאות: (1) סך השווה ל-20% מהפדיון ממוצע החל מ-1 ש"ח למ"ר לחודש שכירות ועד 110 ש"ח למ"ר; (2) סך השווה ל-25% מהפדיון הממוצע במדרגה של החל מ-111 ש"ח למ"ר ועד 140 ש"ח למ"ר; ו-(3) סך השווה ל-30% מהפדיון הממוצע במדרגה של החל מ-141 ש"ח למ"ר.

7.9.8.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי "seven" טייבה.	שם הנכס:
אזור התעשייה בחלקה הדרומי של העיר טייבה, בסמוך לכביש מס' 444. גוש 7838 חלק מחלקה 6 מגרש א/6 (ע"פ תב"ע טב/2723).	מיקום הנכס:
כ-10 אלפי מ"ר (ברוטו).	שטח הנכס (בנוי):
הנכס מוחזק בשיעור של 100% על ידי רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס טייבה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת) המוחזקת במלואה, בעקיפין על ידי רני צים מרכזי קניות בע"מ, באמצעות רני צים מרכזים מסחריים בחברה בערבית בע"מ (לשעבר רקע הר בע"מ).	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
-	ציון שמות השותפים לנכס:
השותפות התקשרה במזכר הבנות ובהמשך לכך בהסכם שכירות ובתוספת להסכם בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי כמפורט ברקע לעיל	תאריך רכישת הנכס:
זכות שכירות כמפורט ברקע לעיל.	פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכו'):
רשומה הערת אזהרה לטובת רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת בגין זכויותיה על פי הסכם השכירות	מצב רישום זכויות משפטיות:

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת):

7.9.8.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

בתאריך רכישת הנכס / התקשרות בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי		ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% ^(*)
66,500	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	106,737	104,576	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
כמפורט ברקע לעיל	מועד רכישה	106,737	104,576	ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)
		876	(2,854)	רווחי (הפסדי) שערך (אלפי ש"ח)
		94%	92%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		7,663	7,344	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		10,286	10,699	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		89	107	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
		77	85	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש ש"ח) לא כולל שכירות חניות
		7,699	7,576	NOI (אלפי ש"ח)
		8,190	8,235	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
		7.2%	7.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
		7.6%	7.9%	שיעור תשואה מותאם (%)
		31	32	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		14%	14%	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון ⁴⁴ (%)

⁴⁴ יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה ומתבסס על מידע שהתקבל מאת השוכרים או מטעמם ומשום כך, אין ביכולתה של החברה לוודא ו/או לאמת את נכונותו של המידע.

7.9.8.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%		
אלפי ש"ח		
31.12.2024	31.12.2025	
		הכנסות:
6,844	6,287	מדמי שכירות קבועים
101	371	מדמי שכירות משתנים
1,937	2,076	מדמי ניהול
1,384	1,813	הכנסות מצובר ו/או ממערכת פוטו וולטאית וחשמל
20	151	אחרות
10,286	10,699	סך כל הכנסות:
		עלויות:
2,587	3,123	הוצאות אחזקת ותפעול
2,587	3,123	סה"כ עלויות:
7,699	7,576	רווח (הפסד):
7,699	7,576	:NOI

7.9.8.4. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים					נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	
אלפי ש"ח					
2,184	2,229	5,902	7,141	9,488	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
2,184	2,229	5,902	7,141	9,488	סה"כ

אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון.

7.9.8.5. שוכר עיקרי

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור הנכס המשויך לשוכר (%)	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתורה (בשנים)					
-	ערבות בנקאית בגובה 3 חודשים + שטר חוב	הצמדה למדד הידוע ביום חתימת החוזה	5	10. נותרו עוד כ-8 שנים עד לתום תקופת השכירות הראשונה	סופרמרקט	לא	כן	17%	שוכר א'
-	שטר חוב	הצמדה למדד הידוע ביום חתימת החוזה	5+5+5	5. נותרו עוד כ-3 שנים עד לתום תקופת השכירות הראשונה	פארם	לא	כן	7%	שוכר ב'

7.9.8.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אין השבחות ושינויים מהותיים מתוכננים.

7.9.8.7. מימון ספציפי

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם הנכס למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

7.9.8.8. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

קיימת הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לטובת רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת ולטובת בנק הפועלים.

הסכום המובטח בשעבוד (אלפי ש"ח)	סוג
ללא הגבלה בסכום	<p>שעבוד קבוע מדרגה ראשונה</p> <p>לטובת הנאמן לסדרת אגרות החוב (סדרה ד') שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת ("השותפות") והחברה בהתאם להוראות הסכם השכירות שנחתם בין השותפות לבין בעלי הקרקע בקשר להשכרת המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 6 בגוש 7838 בטייבה עליהם בנוי מרכז מסחרי המורכב משלושה מבנים, וכן על הסכמי השכירות עם שוכרים במרכז המסחרי.</p>

7.9.8.9. פרטים אודות הערכת השווי

2023	2024	31.12.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%
87,000	104,600	104,000	השווי (ההוגן) שנקבע (באלפי ש"ח):
דוד ומנור סגל			זהות מעריך השווי:
בעלי ניסיון של שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי בתחום המרכזים המסחריים בפרט.			ניסיונו של מעריך השווי:
דוד סגל – שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. מנור סגל – שמאי מקרקעין מוסמך. בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013) (מצטיין נשיא)			השכלתו של מעריך השווי:
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	תאריך תוקף הערכת השווי:
היוון הכנסות ראויות בשילוב גישת חילוץ	שיטת היוון הכנסות	שיטת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (גישת השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
8,021	8,152	7,985	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)*
			אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים

2023	2024	31.12.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%	
80%	88%	88%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
85	88	95	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למי"ר מושכר לצורך הערכת שווי (לאחר התייבבות הנכס)	
8,705	9,784	10,400	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה העל הקיים (באלפי ש"ח)	
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים	
שכ"ד – 6.75% ; שכ"ד שטחים פנויים – 7.0% ; תוספת פדיון – 9%	שכ"ד – 6.75% ; שכ"ד שטחים פנויים – 7.0% ; חשמל – 8.5% ; תוספת פדיון – 9%	שכ"ד – 6.6 5% ; שכ"ד שטחים פנויים – 7.0% ; חשמל – 8.5% ; תוספת פדיון – 9%	הנחות בבסיס הערכת השווי :	
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)				
(3,200)	(3,900)	(3,900)	עליה של 0.25%	שיעור היוון
3,500	4,200	4,200	ירידה של 0.25%	
(6,200)	(7,500)	(7,400)	עליה של 0.5%	
7,300	8,700	8,700	ירידה של 0.5%	
4,400	5,200	5,200	עליה של 5%	דמי שכירות
(4,300)	(5,200)	(5,200)	ירידה של 5%	

*יובהר כי לצורך הערכת השווי נלקח בחשבון שטח משווק ולא השטח הבנוי (ברוטו) המופיע בטבלה בסעיף 7.9.8.1.

7.9.9. מרכז מסחרי "seven" טירה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, יצרה החברה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה ו/או תאגידיים בשליטתה בפרויקט להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

רקע:

ביום 28 בנובמבר 2018, התקשרה החברה בהסכם שכירות, באמצעות רני צים מרכזים מסחריים טירה, שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס טירה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת) ("השותפות"), אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין באמצעות רני צים גלובל מרכזים מסחריים טירה בע"מ, בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי הבנוי כ-"פאוור סנטר" בשטח כולל של כ-4,683 מ"ר שטחי מסחר (שיווק) ו-5,120 מ"ר סה"כ שטח בנוי, במבנה מסחרי דו קומתי ו-2 מבנים מסחריים חד קומתיים; בגג המבנה קיימת מערכת פוטו-וולטאית. בהתאם להסכם, תקופת השכירות תעמוד על 24 שנים ו-11 חודשים מיום אישור היתר הבניה ("תקופת השכירות הראשונה"). בסיום תקופת השכירות הראשונה, יעמדו בפני בעלי הזכויות במקרקעין ("המשכיר") האפשרויות הבאות: (א) לדרוש מהשותפות החזרת המושכר למשכיר במצבו באותו מועד וזאת כנגד תשלום מהמשכיר לשותפות של סכום השווה לשווי הנכס שייקבע על ידי שמאי מוסכם שייקבע את שווי המרכז המסחרי ללא מרכיב המקרקעין והפעילות העסקית כ"עסק חיי" או (ב) מתן זכות לשותפות לשכור את המושכר לתקופה נוספת של 12 שנים נוספות וחודש ימים ("תקופת השכירות הנוספת"), שתחל בתום תקופת השכירות ותהיה בתנאים דומים להסכם. הודעה על מי מהחלופות תינתן על ידי המשכיר לשותפות לפחות שלוש שנים (3) לפני תום תקופת השכירות בהודעה בכתב. לא תימסר הודעה כאמור, ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה השנייה. בחודש מרץ 2022 נפתח המרכז המסחרי. החל מחודש נובמבר 2021 ועד לתום תקופת השכירות הראשונה, דמי השכירות החודשיים שמשלמת השותפות לבעלים של המקרקעין על פי ההסכם עומדים על סך של 84,000 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן ומשולמים אחת לרבעון. נכון ליום 31.12.2025 התפוסה במרכז המסחרי הינה בשיעור של כ-99%.

7.9.9.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי "seven" טירה.	שם הנכס:
דרום מערב העיר טירה. גוש 7777 חלק מחלקה 37 מגרשים 1-37/6 ו-11/37.	מיקום הנכס:
5,120 מ"ר מסחר (ברוטו).	שטח הנכס (בנוי):
הנכס מוחזק בשיעור של 100% על ידי רני צים מרכזים מסחריים טירה שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס טירה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת) המוחזקת במלואה, בעקיפין על ידי החברה, באמצעות רני צים גלובל מרכזים מסחריים טירה בע"מ.	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
-	ציון שמות השותפים לנכס:
ביום 28 בנובמבר 2018 התקשרה השותפות בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי	תאריך רכישת הנכס:
זכות שכירות כמפורט ברקע לעיל.	פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכד'):
רשומה הערת אזהרה לטובת השותפות בגין זכויותיה על פי הסכם השכירות	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הגוף/פעילות משותפת):

7.9.9.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

בתאריך רכישת הנכס / התקשרות בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי		ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% ⁽⁴⁾
		2023	2024	2025	
36,480	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	55,934	59,224	68,029	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
28 ביום בנובמבר 2018 התקשרה השותפות בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי	מועד הרכישה	55,934	59,224	68,029	ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)
		(7,605)	1,868	7,810	רווחי (הפסדי) שערך (אלפי ש"ח)
		94%	93%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		4,247	4,354	4,520	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		7,474	7,863	7,749	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		89	98	117	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
		122	86	4575	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש בש"ח) לא כולל שכירות חניות
		5,302	5,858	5,776	NOI (אלפי ש"ח)
5,680	6,298	5,894	NOI מותאם (אלפי ש"ח)*		
9.5%	9.9%	8.5%	שיעור תשואה בפועל (%)		
10.1%	10.6%	8.7%	שיעור תשואה מותאם (%)		
20	23	24	מספר שוכרים לתום שנת דיווח		
10%	14%	11%	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון ⁴⁶ (%)		

*בשנת 2024 ביצעה החברה מהלך של טיוב שוכרים בנכס, אשר השפיע על ה-NOI בשנה זו, בין היתר בשל מתן גרייס לצורך ביצוע עבודות התאמה במושכר ושכ"ד מדורג.

7.9.9.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

ליום 31 בדצמבר לשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
הכנסות:			
4,698	4,746	4,719	מדמי שכירות קבועים
352	306	234	מדמי שכירות משתנים
1,189	1,450	1,500	מדמי ניהול
1,018	1,319	1,283	הכנסות ממערכת פוטו וולטאית וחשמל

⁴⁵ בשנת 2025 נחתם הסכם עם שוכר עוגן בנכס.

⁴⁶ יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה ומתבסס על מידע שהתקבל מאת השוכרים או מטעמם ומשום כך, אין ביכולתה של החברה לוודא ו/או לאמת את נכונותו של המידע.

ליום 31 בדצמבר לשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
217	42	13	אחרות
7,478	7,863	7,749	סך כל הכנסות:
			עלויות:
486	283	514	הוצאות נטו בגין ניהול
1,690	1,613	1,460	הוצאות אחזקת ותפעול
-	-	-	פחת (אם נרשם)
-	110	-	הוצאות אחרות
2,176	2,006	1,973	סה"כ עלויות:
5,302	5,858	5,776	רווח (הפסד):
5,302	5,858	5,776	NOI:

7.9.9.4. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות⁴⁷

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים					נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	
(אלפי ש"ח)					
133	535	2,276	4,790	7,197	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
133	535	2,276	4,790	7,197	סה"כ

אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון.

7.9.9.5. שוכר עיקרי

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בחודשים)					
-	שט"ח	הצמדה למדד	5+5+5+3	60. נותרו עוד כ-15 חודשים עד לתום תקופת השכירות הראשונה	פארם	לא	כן	12%	שוכר אי

7.9.9.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אין השבחות ושינויים מהותיים מתוכננים.

7.9.9.7. מימון ספציפי

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם הנכס למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

⁴⁷ הכנסות שכ"ד בסיס וניהול בלבד.

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	סוג
ללא הגבלה בסכום	<p><u>לטובת הנאמן לסדרת אגרות החוב (סדרה ד')</u> שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות רני צים מרכזים מסחריים טירה שותפות מוגבלת והחברה בהתאם להוראות הסכם השכירות מיום 28.11.2018 עם בעלי המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 37 בגוש 7777, עליהם בנוי מרכז מסחרי המורכב משלושה מבנים, וכן על הסכמי השכירות עם שוכרים במרכז המסחרי.</p>

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%
55,900	59,100	68,000	השווי (ההוגן) שנקבע (באלפי ש"ח):
רלי טרייסטמן אגמי			זהות מעריך השווי:
במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי.			ניסיונו של מעריך השווי:
משפטנית ושמאית מקרקעין, מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימוד שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.			השכלתו של מעריך השווי:
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30.9.2023	30.9.2024	30.9.2025	תאריך תוקף הערכת השווי:
שיטת היוון הכנסות	שיטת היוון הכנסות	שיטת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (גישת השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
4,586	4,683	4,612	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)*
93%	93%	99%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
5,679	6,035	6,921	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
שכ"ד – 7.25%; שכ"ד עוגנים – 6.75%; שכ"ד שטחים פנויים – 7.25%; חשמל – 0.85%	שכ"ד – 7.25%; שכ"ד עוגנים – 6.75%; שכ"ד שטחים פנויים – 7.25%; חשמל – 0.85%	שכ"ד – 7.25%; שכ"ד עוגנים – 6.75%; שכ"ד שטחים פנויים – 7.25%; חשמל – 0.85%	הנחות בבסיס הערכת השווי ושיעור היוון שנלקח בחשבון:
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)			
(1,400)	(1,500)	(1,600)	עליה של 0.25%
1,600	1,500	1,800	ירידה של 0.25%
(2,800)	(3,200)	(3,300)	עליה של 0.5%
3,100	3,000	3,600	ירידה של 0.5%
3,200	3,000	3,000	עליה של 5%
(3,200)	(3,100)	(2,900)	ירידה של 5%

*יובהר כי לצורך הערכת השווי נלקח בחשבון שטח משווק ולא השטח הבנוי (ברוטו) המופיע בטבלה בסעיף 7.9.9.1 לעיל.

8. תחום נדל"ן יזמי

8.1. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי

נכון למועד הדוח, תחום פעילות הנדל"ן היזמי כולל פרויקט בכפר קאסם וכן את פרויקט LOGIX המהווה חלק מפרויקט כפר סבא והמתייחס לשטחים המיועדים למכירה בשטח כולל של כ-36,000 מ"ר ברוטו שטחי לוגיסטיקה לשיווק ואשר סווגו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 למלאי כמפורט להלן.

נכון למועד הדוח, במסגרת תוכניות החברה למימוש האסטרטגיה של מכירת רוב נכסי החברה בתחום פעילות זה, מכרה החברה בשנת 2024 את החזקותיה בחברת מגידו ייזום (ראו סעיף 1.2.1 לעיל). כמו כן, במהלך שנת הדוח התקשרה חברה בשליטת החברה (ס"ק זה: "המוכרת") עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם למכירת מלוא זכויות החכירה של המוכרת במקרקעין בפארדיס הידועים כגוש חלקה 11289/14 וגוש חלקה 11288/14, בשטח של כ-2,988 מ"ר וכ-3,120 מ"ר, בהתאמה בייעוד של מגורים ומסחר בבנייה רוויה וזאת בתמורה לסך של כ-13.8 מיליון ש"ח.

8.2. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

עיקר פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה הינו ייזום ובניה למגורים בחברה הערבית - כאשר הפרויקט היחיד כיום הינו בישוב בכפר קאסם; וכן שטחי לוגיסטיקה למכירה במסגרת פרויקט LOGIX בכפר סבא.

8.3. אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים

החברה מתקשרת עם קבלני חיפונים לצורך ביצוע הפרויקטים אשר החברה ו/או חברות בשליטתה יוזמות וזאת בדרך של מכרז קבלנים והתקשרות בהסכם פאושלי לביצוע הפרויקט. בשנים האחרונות, נקלעו מספר קבלני ביצוע בישראל לקשיים כלכליים, כאשר למצבם הכלכלי של קבלני ביצוע כאמור השפעה ישירה על תחום הנדל"ן, הן בהיבט של עלויות הבניה והן בעמידה בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט. יצוין כי הקבלנים נבחרים על ידי החברה לכל פרויקט בנפרד, על פי כישוריהם וניסיונם, וכן לאחר בחינה של איתנותם הכלכלית, וכי נכון למועד הדוח לחברה אין תלות במי מקבלני הביצוע החיפונים.

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

8.4.1. ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבעלות רמ"י, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

8.4.2. בשנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת בפרסום של מכרזים לקרקעות של רמ"י במסלול "מחיר למשתכן" / "מחיר מטרה", פרסום של מכרזים לשכירות ארוכת טווח ע"י החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכי. למועד הדוח, אין בידי החברה להעריך כיצד ואם בכלל מעורבות זו תשפיע על פעילותה.

8.4.3. על ענף הבניה חלים חוקים, תקנות והוראות דין שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלוונטיים.

8.4.4. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם (לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים) מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים וכן את עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזוםם וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, עלול להגיע לכדי מספר שנים.

8.4.5. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על הקבוצה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה, לרבות פרטים בדבר המכירה והבטחות שניתנו לרוכש. בהתאם

לתיקון שחל בחוק האמור שנכנס לתוקף בשנת 2012, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור. ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות אשר תחולתו החל מיום 7 ביולי 2022, אשר קבע שינוי במתווה הפיצוי בשל איחור במסירת דירות וכן שינוי במתווה ההצמדה למדד (סעיף ג' 5 לחוק). תיקון שיטת ההצמדה למדד שהייתה פתוחה למשא ומתן בין החברה לרוכשים למעשה הוגבלה כך שנקבע שתשלום עד לסך של 20% ממחיר הדירה לא יוצמד למדד בכלל ואילו לגבי יתרת 80% ממחיר הדירה ניתן יהיה להצמיד רק מחצית ממנה למדד. ההגבלה כאמור עלולה לפגוע ביכולתה של הקבוצה להגן על עצמה מעליית מחירי התשומות הקשורות לעלויות של הקמת הדירות והחברה בוחנת את השפעתה.

8.5. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

במהלך שנת 2025 נרשמה האטה בפעילות שוק הדיור. הדבר בא לידי ביטוי בהיקף עסקאות נמוך בהשוואה לשנים האחרונות, לצד עלייה משמעותית במלאי הדירות שלא נמכרו בידי הקבלנים. במקביל, מחירי הדירות הציגו מגמת ירידה עקבית לאורך כל חודשי המחצית השנייה של שנת 2025. בנוסף, קצב ההתייקרות השנתי של סעיף שירותי הדיור בבעלות הדיירים במדד המחירים לצרכן נחלש ועמד בסוף המחצית על 2.6% (בחודש נובמבר), לעומת 3.6% בתחילתה (בחודש מאי). עם זאת, היקף הפעילות בענף הבנייה נותר גבוה: בארבעת הרביעים שהסתיימו ברבעון השלישי נרשמה עלייה של כ-31% בהתחלות הבנייה לעומת ארבעת הרביעים שקדמו להם, בעוד שסיום הבנייה עלה בכ-4.3% ביחס לאותה תקופה. בנוסף, רכישות הקרקע של הקבלנים במסגרת מכרזי רמ"י נותרו ברמה גבוהה גם בשנת 2025.

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר - נובמבר 2025 לעומת ספטמבר - אוקטובר 2025, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.7% ומחירי הדירות החדשות עלו ב-1.0%. בהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה האמורה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי אוקטובר - נובמבר 2025, לעומת אוקטובר - נובמבר 2024 נמצא כי מחירי הדירות בסה"כ עלו ב-0.1%, בעוד מחירי הדירות החדשות בהשוואה זהה ירדו ב-0.8%.

בחודש אוגוסט 2025 נרכשו 7,632 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, בהשוואה לחודש אוגוסט 2024 מדובר בגידול מתון של 2%, ובהשוואה לחודש יולי 2025 זו ירידה של 5%. את הירידה הכוללת בהיקף העסקאות בשוק החופשי הוביל סגמנט הדירות החדשות, בו נרשמה ירידה חדה של כ-20% לעומת אוגוסט אשתקד, בעוד שבעסקאות יד שנייה נרשם גידול של כ-7%.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש אוגוסט 2025 על 6,572, שיעור קיטון של 3.5% בהשוואה לאוגוסט 2024, וקיטון ב-9.3% בהשוואה ליולי 2025.

להערכת החברה, הביקוש לדיור מושפע, בין היתר, מהגורמים שלהלן: המצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, שיעורי הריבית למשכנתאות ושיעור רוכשי הדירות להשקעה ביחס לכלל רוכשי הדירות.

8.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

- מיקומם של המקרקעין- פרויקטים לבניה בעיקר באזורי ביקוש ולאחר בדיקה מקדמית של אנשי מקצוע.
- איתנות פיננסית.
- ידע ומוניטין בתחום הקמת מבנים הכוללים מערך בניה יעיל וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה.
- קידום מכירות ופעולות פרסום ושיווק.

8.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם

מחסומי כניסה

בתחום היזום והקמת פרויקטים למגורים קיימים מספר חסמים בלתי פורמאליים ובכללם, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע, ניסיון בתחום, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.

מחסומי יציאה

- משך הביצוע בפרויקטים השונים משתרע על פני מספר שנים.
- אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.

8.8. מוצרים תחליפים למוצרי תחום הפעילות

להערכת החברה, דירות יד שנייה ו/או שטחי לוגיסטיקה בפרויקטים סמוכים לפרויקטים של החברה מהווים בעיקר מוצרים חלופיים למוצרי תחום הפעילות.

תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי

ביום 14 ביולי 2021, נוכח הידע שהצטבר בחברה בכל הקשור לייזום, בניה והקמה של פרויקטים בחברה הערבית וקשרים רחבים שצברה החברה בחברה הערבית, אישר דירקטוריון החברה את כניסת החברה לתחום פעילות נוסף - ייזום, הקמה ובנייה רוויה למגורים בחברה הערבית, אשר מבוצע, באמצעות חברה ייעודית שהוקמה לצורך כך. הפעילות כאמור כוללת, בין היתר, ייזום והקמת יחידות דיור בבנייה רוויה על קרקע פרטית, לרבות באמצעות עסקאות קומבינציה, השתתפות במכרזי רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי ועוד.

מודגש, כי נכון למועד הדוח, תחום פעילות הבנייה למגורים בחברה הערבית אינו מהותי ביחס לכלל פעילות החברה וכולל למועד אישור הדוח רק את הפרויקט בכפר קאסם, ואין וודאות ביחס להיקף ההשקעה הנדרש בתחום הפעילות ו/או בדבר הצלחת החברה בתחום הפעילות, והדבר עשוי להשתנות, בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, ובהתאם, מהסיבות המפורטות לעיל ולהלן, בראיית החברה תחום הפעילות כאמור אינו מהווה מגזר בר דיווח.

בהקשר זה יצוין, כי ביום 27 ביולי 2021 התקשרה החברה בהסכם מייסדים עם חברה פרטית בבעלותו המלאה של איימן סייף ("איימן סייף") וחברה פרטית בבעלותו המלאה של מר איתי שליין ("שליין"), צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בהסכם להקמת חברת בת – רני צים בנייה רוויה בחברה הערבית בע"מ ("החברה הבת"), אשר 86% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי החברה, 4% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי איימן סייף, אשר מכהן בתפקיד יו"ר הדירקטוריון של החברה הבת, ו- 10% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי שליין, המכהן בתפקיד המנהל הכללי של החברה הבת ("הסכם המייסדים"). הסכם המייסדים כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוגו, לרבות הוראות בדבר הרכב דירקטוריון חברת הבת, מנגנוני קבלת החלטות בחברת הבת, מימון החברה הבת, חלוקת דיבידנדים, זכויות הצעה ראשונה, ואופציית Call למר שליין (או למי מטעמו) לרכישת אחזקותיו (10%) בחברה הבת, בתמורה לתשלום בסך השווה ל- 10% מהשווי של מניות החברה הבת,

כפי שיוערך על ידי רו"ח חיצוני מוסמך, שיבחר על ידי הצדדים בהסכמה ("האופציה"). האופציה כאמור תהיה ניתנת למימוש על-ידי מר שליין לא לפני 24 חודשים ממועד הקמת החברה הבת ולמשך 48 חודשים מהמועד האמור.

נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, החברה הבת אינה מעסיקה עובדים, בהמשך לאסטרטגיה של החברה למימוש נכסיה בתחום זה נחתמה בחודש ינואר 2025 תוספת להסכם, אשר מסדירה את יחסי הצדדים בקשר למימוש הקרקעות שנרכשו בכפר קאסם ופרדיס.

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך ("הצעת חוק נדל"ן יזמי").

8.9. תמצית התוצאות

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			פרמטר
2023	2024	2025	
(באלפי ש"ח)			
-	-	-	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(953)	(2,517)	(2,283)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
(953)	(2,165)	(1,964)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)
128,564	75,074	59,402	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

8.10. להלן פרטים אודות פרויקטים של החברה וחברות בשליטתה, ליום 31 בדצמבר 2025, שטרם החל ביצועם:

מועד סיום צפוי לבנייה	לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח		ליום 31 בדצמבר 2025				שיעור רווח גולמי צפוי מהעלויות	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) (*)	מספר יח"ד לבנייה	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	הפרויקט [נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי הינו 100%]
	ערך כספי למלאי הנמכר	יח"ד מכורות לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח	ערך כספי למלאי הנמכר	מספר יח"ד שנמכרו מיום 1 בינואר 2025	מספר יח"ד במלאי	יח"ד מכורות					
2028	-	-	-	0	175	0	4.2%	11	175	260	כפר קאסם
2028	-	-	-	0	175	0	4.2%	29	175	255	סה"כ

(*) הרווח הגולמי חושב בהתאם לתחשיבים שביצעה החברה.

ביום 9 בינואר 2025 התקשרה חברה בשליטת החברה (ס"ק זה: "המוכרת") עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם למכירת מלוא זכויות החכירה של המוכרת במקרקעין בפרדיס הידועים כגוש חלקה 11289/14 וגוש חלקה 11288/14, בשטח של כ-2,988 מ"ר וכ-3,120 מ"ר, בהתאמה בייעוד של מגורים ומסחר בבנייה רוויה וזאת בתמורה לסך של כ-13.8 מיליון ש"ח.

8.11.1 פרויקט LOGIX

ציון כי הגילוי בטבלה זו להלן הינו בעיקר ביחס לפרויקט LOGIX המהווה חלק מפרויקט כפר סבא כאמור בסעיף 7.7.1 לעיל והמתייחס לשטחים המיועדים למכירה בשטח כולל של כ- 36,000 מ"ר ברוטו שטחי לוגיסטיקה לשיווק ואשר מסווגים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 כמלאי.

יחד עם זאת, הגילוי בסעיף (א) לעניין הצגת הפרויקט מתייחס להצגת הפרויקט בכללותו לרבות ביחס לשטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	LOGIX
מיקום הפרויקט:	פארק עסקים כפר סבא (אזור התעשייה המזרחי החדש) מגרשים 71-72 (B200), 61, 62, 60 (A200) עפ"י תב"ע כס/50/1/א בגוש 7332 חלקות: 51, 52, 43, 44 ו-45 עפ"י תב"ע כס/1/50 ד (להלן יחדיו: "המגרשים").
תיאור קצר של הפרויקט:	נכון למועד הדוח, הקבוצה מקדמת הקמת פרויקט במקרקעין שיכלול שטחי מסחר, לוגיסטיקה ואחסנה אלקטרונית בהיקף בניה כולל של כ-64,500 מ"ר ("הפרויקט") וזאת מכח תב"ע כס/50/1/ד. השטחים להשכרה כוללים כ- 18,400 מ"ר ברוטו שטח לשיווק למסחר, כ- 36,000 מ"ר לוגיסטיקה (מסווגו כמלאי למכירה), כ- 12,500 מ"ר אחסנה אלקטרונית, כ- 1,300 מ"ר מחסנים בתת קרקע.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	למועד הדוח - למעט זכות לתמורה נוספת, כמפורט בה"ש ⁴⁸ . החברה הינה בעלת מחצית מהזכויות בנכס. קרדן ישראל בע"מ יחד עם גבע כפר סבא שותפות מוגבלת מחזיקים ב-50% מהזכויות בפרויקטים כמפורט להלן.
מבנה האחזקה בפרויקט:	החברה ורני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ ("צים השרון"), חברה פרטית בבעלות החברה, הינן בעלות זכויות חכירה בחלק החברה בפרויקט.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	עסקה משותפת
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	בין השנים 2010 עד 2015
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ- 24 דונם (ובנוסף כ-22 דונם חניון)
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	2022
מועד סיום עבודות הקמה (צפוי):	2026
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	דצמבר 2022
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	2026
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	שובל נחשון בע"מ עימו התקשרה העסקה המשותפת בהסכם ביצוע פאוול.

⁴⁸ ביום 17 בספטמבר 2013 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור לחברה ולבעל השליטה ואשר היה ממייסדי צים השרון ("המייסד"), בהסכם לרכישת כל החזקותיו של המייסד (37.5%) של צים השרון, כשהן נקיות וחופשיות מכל חוב ו/או התחייבות כלשהי, באופן שלאחר הרכישה האמורה הדסים א.ב. בניה ופיתוח בע"מ (חברה בבעלותה המליאה של החברה) והחברה הינן בעלות המניות בצים השרון בשיעורים של 37.5% ו-62.5%, בהתאמה ("הסכם הרכישה" ו"הממכר", לפי העניין). באותו מועד צים השרון הייתה בעלת הזכויות במגרשים 62 ו-25 בחלקו וכן בחלקים בלתי מסוימים בשפ"פ במגרשים 72 ו-71 בכפר סבא (להלן יחדיו: "מקרקעי כפר סבא"). בתמורה לממכר, המייסד היה זכאי לסך של 4,008 אלפי ש"ח (אשר שולמה לו במלואה). ובנוסף, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם הרכישה, זכאי המייסד לתשלומים נוספים, ביניהם תמורה בסך השווה ל-37.5% מהתמורה (נטו מהוצאות וכקבוע בהסכם הרכישה) שתקבל בצים השרון בגין נכסים נוספים שאינם מהותיים לחברה (בעיקר, זכויות פוטנציאליות, אשר טרם התגבשו ו/או שהתגבשו, נכון למועד חתימת הסכם הרכישה, הנובעים ממקרקעין סמוכים למקרקעי כפר סבא ובכלל זה בזכויות הנוגעות להפקעות שיבוצעו על ידי הרשויות ותמורתם תושב לצים השרון בעתיד (ככל שתושב)) ("התמורה הנוספת").

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	לגבי מגרשים 60 ו 62 ונחתמו הסכמי חכירה מהוונים עד 2060 ולגבי מגרש 61 נחתם הסכם חכירה עד 2072
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	ראו סעיף 7.7.1 לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי) ⁴⁹ :	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	בהתאם להסכמי החכירה, קיימת התחייבות כלפי רמ"י, בין היתר, כדלקמן: א. לשלם לרמ"י תשלומים נוספים משווי כל תוספת בנייה אשר יבקשו לבנות על המקרקעין נשוא העסקה, לרבות בגין הקלות, שינוי תכנית, הענקת זכויות בנייה נוספות, כאשר הסכום לתשלום ייקבע על-ידי השמאי הממשלתי בשומה; ב. תנאי למתן פיצוי בקרקע על-פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל - מתן התחייבות בדבר הסדרת היטלי השבחה ו/או תשלומי פיתוח ואישור הסוכנות היהודית; ג. לפצות ו/או לשפות את רמ"י בגין כל תביעה ו/או דרישה של טוען לזכויות שאינו נמנה ברשימת בעלי הזכויות במסגרת הסכם פשרה לביצוע החלוקה בזכויות המקרקעין האמורים ואשר נחתם במסגרת הליך משפטי; ד. ככל והחוכרת תבקש להסב את שטחי השירות במרתף למטרת אחסנה/חוות שרתים או כל מטרה אחרת, יהא עליה לשלם לרשות דמי היתר בהתאם לכללים שיהיו נהוגים בעת הגשת הבקשה וכי לא יינתן זיכוי כלשהו בגין החניות ⁵⁰ ;

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025		
מצב תכנוני נוכחי [נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 50%]		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות
שטחי לוגיסטיקה ותעשייה המיועדים למכירה. לפירט זכויות הפרויקט ראו סעיף (א) לעיל	36,000	48

⁴⁹ בקשר עם מקרקעי הפרויקט נתקבלו בידי החברה שומות מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י), לרבות בגין עסקת שינוי ייעוד וניצול זכויות, הארכת מועדים בהסכמי פיתוח ודמי שימוש בגין היתר לשימוש חורג וכן שומות היטלי השבחה מהועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא. לפרטים בדבר ההליכים מול רמ"י בקשר עם השומות הנ"ל והועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא בנוגע לשומות היטלי השבחה שהוצאו על ידה בקשר עם המקרקעין בפרויקט כפר סבא והסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים בתקופת הדוח ראו בביאור 17(ד)5) לדוחות הכספיים המאוחדים.

⁵⁰ בנוגע להשגה שהגישה החברה בגין שומות רמ"י בקשר עם דמי שימוש בגין היתר לשימוש חורג ראו בביאור 10(ה)5) לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				חלק הקבוצה – 50% החל מיום 13 בינואר 2022, חלקה של הקבוצה בנכס – 50%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
80,747	80,747	122,088	123,282	123,282	125,340	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁵¹
1,619	2,517	3,632	4,932	4,133	4,326	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
46,657	84,572	86,575	91,340	89,723	90,104	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	972	1,114	988	1,167	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
129,023	167,836	213,267	220,669	218,127	220,937	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
2,059	1,967	967	1,161	810	665	עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
49,173	10,604	5,069	2,785	1,711	1,066	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	142	127	129	83	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
51,232	12,571	6,178	4,073	2,650	1,813	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
49%	88%	94%	96%	97%	98%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)
ד						מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					[נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%] מתייחס לחלק המלאי בפרויקט
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
5,430	4,102	1,566	280	353	317	12,047	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח):							
10,578	10,620	11,009	10,909	12,675	9,841	לי"ר	ש"ח למטר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
5,430	9,531	11,097	11,377	11,730	12,047	12,047	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							

⁵¹ עלות הקרקע בתוספת אגרות והיטלי פיתוח שהחברה נושאת בהם לבד בהתאם להסכם המכר עם קרדן ישראל וגבע נדלן.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					כל התקופה	[נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט [50% מתייחס לחלק המלאי בפרויקט]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
10,620	10,787	10,804	10,850	10,820	10,814	לי"ר	יחידות דיור	
415,000	421,858	444,364	447,961	444,561	440,273		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
57,660	102,813	119,900	123,445	126,918	130,276		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
13.89%	23.17%	26.98%	27.56%	28.55%	29.59%		שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה	
30,518	26,416	24,850	24,570	24,217	23,900		שטחי מסחר (מ"ר)	
184,855	224,407	148,717	156,923	159,814	154,303		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
לא נחתמו חוזים							מספר	

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					[נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט במתייחס לחלק המלאי בפרויקט]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
							חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות מ"ר
							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)

ה. רווחיות גולמית -

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			נתונים לפי 50%. חלק הקבוצה – 50% החל מיום 13 בינואר 2022, חלקה של הקבוצה בנכס – 50%. מתייחס לחלק המלאי בפרויקט
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
207,500	210,929	220,137	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
180,277	180,406	220,937	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
27,223	30,523	(800)	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	4,361	(5,259)	מתוכו, רווח (הפסד) גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
27,223	26,162	-	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
13%	14.5%	-	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט
כ- 13,167 ₪ למטר	כ- 13,167 ₪ למטר	כ- 12,970 למ"ר ⁵²	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (שטחים מסחריים)

⁵² המחיר האמור משקף מחיר ממוצע של שטח ברוטו ללוגיטיקה וכן שטח חצר תפעולית שנמכר במחיר ממוצע של כ-4,000 ש"ח למטר.

1. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
90	45		(45)	(90)	השפעת שינוי בעלויות התקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(15,500)	(7,750)	-	7,750	15,500	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

2. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

נכון ליום המאזן קיימת הלוואה של כ- 248 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי (במונחים של 100% מהפרויקט, חלקה החברה הינו 50% כאמור לעיל). לפרטים בדבר קבלת מכתב וויבר מתאגיד בנקאי לעמידה ביחס לעמידה באבן דרך לעניין היקף המכירות בפרויקט הלוגיסטי שנקבעה כחלק מהסכם הליווי לחודש אוקטובר 2024 ראו ביאור ג' בדוחות הכספיים להלן.

תיאור הלוואה			
124,203	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
123,500	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
בנק הפועלים	מוסד מלווה:		
הלוואות לשיעורין החל משנת 2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
כ- 124.2 מיליון ש"ח	סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח):		
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):		
פריים + 0.9%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):		
הלוואות מתחדשות לזמן קצר	מועדי פרעון קרן וריבית:		
מכירות מוקדמות, הון עצמי מינימלי של כ- 90 מיליון ש"ח, קבלת היתר בניה.	תניות פיננסיות מרכזיות:		
קיימים אבני דרך לקצב מכירות	תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):		
כן ונתקבל מכתב וויבר	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)		
לא	האם מסוג non-recourse (כן/לא):		
לא	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.	בטחונות:		

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
לא מוגבל בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת תאגיד בנקאי, ללא הגבלת סכום, כל זכויות החוכרים בחלקות 25 ו-41 וכן שעבודים על זכויות החוכרים ברמ"י בקשר לחלקות 43-45 ו-51-52 ובנוסף שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא	דרגה ראשונה	שעבודים

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
	הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי א', על כל הזכויות בפרוייקט בכפר סבא.		
מוגבל לסכום של 35 מיליון ש"ח	שעבוד קבוע מדרגה שניה מוגבל לסכום של 35 מיליון ש"ח בקשר למקרקעין הידועים כגוש 7332 חלקות 25,41,43,44,45,51 ו-52 בכפר סבא ושעבודים על זכויות החברה בפרוייקט בכפר סבא לטובת קרדן ישראל בע"מ וגבע כפר סבא להבטחת המערכת ההסכמית בין הצדדים.	דרגה שניה	

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח), במונחי 100% מהפרוייקט.

(באלפי ש"ח)	הנתונים מתייחסים ל-100% חלקה של החברה בפרוייקט – 50%
-	רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)
43,128	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרוייקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
43,128	רווח כלכלי צפוי מהפרוייקט:
138,588	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
181,716	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
(125,387) (נטרול מלאי למסחר ושטחים המושכרים לחוות השרתים ואינם למכירה)	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
56,329	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
56,329	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2026 Q2	מועד צפוי למשיכת עודפים:
אישור הבנק המלווה	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרוייקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום מתוכנן בפרוייקט, מועד סיום מתוכנן לשיווק הפרוייקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרוייקט כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק השטחים ללוגיסטיקה בכלל ובאזור בו ממוקם הפרוייקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

חלק רביעי - פעילות החברה בכללותה

9. תחרות

9.1. שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין, נכון למועד דוח זה, בהיצע גדול של מרכזי מסחר. מתחריה של הקבוצה הינם תאגידים וגופים פרטיים המחזיקים בשטחי מסחר להשכרה באזורים הסמוכים למרכזים המסחריים של הקבוצה ובחלק מהמקרים גם קניונים המציעים חלופה לשוכרים מסוימים, כפי שיפורט להלן.

9.2. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, מתחריה העיקריים של הקבוצה באזורים בהם היא פועלת הינם כדלקמן: בערד- קניון ערד וישפרו סנטר ערד; בבית שאן – ישפרו סנטר בית שאן, קניון בנימין ומרכז רסקו שק"ם; בנתבות – גלובוס סנטר, GT סנטר, ומתחם פריז; במעלות- קניון נהריה; בנוף הגליל- רד דיזיין וגני תקווה- קניון קריית אונו, סביונים, הקניון הגדול פ"ת, קניונית "ים המלח", קניונית "עין התכלת", קניונית "פטרה"-ביחס למקרקעי כפר סבא, טירה וטייבה, נכון למועד דוח זה, פועלים באזור וסביבתו מספר מרכזים מסחריים, שהעיקריים שבהם הינם: קניון ערים, מתחם G, קניון 'שרונים' בהוד השרון, מגה אור-רמי לוי, מתחם אושילנד כפר סבא וגלובוס סיטי.

9.3. בתחום הייזום והבנייה למגורים, הקבוצה חשופה לתחרות היבטים עיקריים כדלהלן:

9.3.1. בשיווק ומכירת הדירות- בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים על כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה של הקבוצה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים כחלק זניח מכלל שוק זה. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בשוק זה. לחברה קיימת תחרות מקומית במקומות בהן היא פועלת.

9.3.2. איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש- בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הקבלנים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

9.4. התמודדות עם התחרות

החברה פועלת להתמודדות עם התחרות האזורית באמצעות מיצובם של המרכזים כמרכזים מסחריים בעלי תמהיל מגוון המציע מוצרי צריכה במחירים זולים יחסית למרכזים מסחריים, קניונים, או שטחי מסחר אחרים באזורים הסמוכים. בנוסף, רוב המרכזים המסחריים של הקבוצה נגישים לעורקי תחבורה עיקריים ומרובי תנועה, הם מציעים חניה בשפע וללא תמורה, דבר המגביר את משיכת קהל המבקרים למרכזים המסחריים של הקבוצה לעומת מרכזי קניות אחרים באזורים הסמוכים, ונקודות יציאה וכניסה נוחות. עלות הבניה ועלות התחזוקה השוטפת של מרכזי קניות פתוחים, דוגמת המרכזים המסחריים של הקבוצה, נמוכה מעלות הבניה והתחזוקה השוטפת של קניונים ועל כן במרכזי קניות פתוחים מתאפשרת השכרת שטחים גדולים וגביית דמי שכירות ודמי ניהול מהשוכרים הנמוכים מאלו המקובלים בקניונים.

בנוסף, נוכח ריבוי שטחי המסחר, וכחלק מהתמודדות החברה בתחרות, נוקטת החברה במספר פעולות, ביניהן, הרחבת רשת המרכזים המסחריים במגזר הלא יהודי; ניצול זכויות מיטבי במרכזים קיימים; שמירה על שכ"ד כלכלי תוך התחשבות בין היתר בעומס שכ"ד, דמי ניהול ועוד.

10. רכוש קבוע, משרדים ומתקנים

10.1. משרדי החברה

נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, החברה שוכרת את משרדיה, הממוקמים ברחוב אחד העם בתל אביב, בשטח של כ-1,300 מ"ר וחניות הצמודות לשטחי המשרדים מצד שלישי בלתי קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה (בס"ק זה: "המשכיר") בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ-175 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ. בנוסף, החברה שוכרת מספר חניות מחברת פסגות קבוצה לפיננסים והשקעות בע"מ ("פסגות") שלמיטב ידיעת החברה נכון למועד חתימת הדוח, מר רני צים, שהינו בעל השליטה בחברה (באמצעות החזקה של חברות בבעלותו) מחזיק במניות בחברת פסגות. התשלום בגין החניות הנ"ל נעשה "גב אל גב" לתשלום בו נושאת פסגות לבעלת החניות. לפרטים נוספים ראו בתקנה 22 לפרק ד' בדוחות הכספיים.

ביום 14.12.25 התקשרה החברה בהסכם עם משכנות גשם הארץ בע"מ ("גשם") במסגרתו רכשה משרדים בגודל 998 מ"ר נטו (כ- 1,296 מ"ר ברוטו) בקומה ה-5 בפרויקט משרדים הצמוד למרכז המסחרי 'אונו סנטר' שבאור יהודה (אשר 70.01% מהזכויות בו נרכשו על ידי החברה), וזאת בתמורה לכ-12.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. נכון למועד אישור הדוח החזקה במשרדים נמסרה והחברה מבצעת עבודות התאמה.

10.2. יתרת הרכוש הקבוע של החברה אינו מהותית ועומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2025 על סך 8,564 אלפי ש"ח.

11. הון אנושי

11.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מעסיקה הקבוצה 61 עובדים ונותני שירותים, לעומת 57 ליום 31 בדצמבר 2024 ולעומת 67 ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר ההון האנושי, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, מיוחס לפעילות הנדל"ן ההשקעה.

11.2. להלן פרטים אודות מצבת העובדים של החברה בתקופות המדווחות וסמוך למועד הדוח:

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
14	7	9	הנהלה ומטה
14	11	13	מחלקת כספים
6	5	5	מחלקת שיווק וניהול נכסים
5	6	7	מחלקת פיתוח והנדסה
28	28	27	מנהלי ועובדי המרכזים המסחריים
67	57	61	סה"כ

11.3. בנוסף לאמור בטבלה לעיל, הקבוצה מעסיקה, נכון למועד הדוח, באמצעות חברות המספקות שירותי אבטחה וניקיון, עובדים המספקים שירותים כאמור למרכזים המסחריים בהיקף כספי לא מהותי.

11.4. הסכמי העסקה ודיני העבודה החלים על עובדי החברה וחברות בשליטתה

11.4.1. עובדי החברה וחברות בשליטתה, מועסקים, בדרך כלל, באמצעות הסכמי עבודה אישיים ובכפוף לאמור להלן, לא חלות עליהם הוראות הסכמים קיבוציים כלליים או מיוחדים, למעט מכוח צווי הרחבה כלליים החלים על כלל עובדי המשק, וביניהם צווי הרחבה לעניין דמי הבראה, הוצאות נסיעה, ותשלום פנסיה. שכרם של העובדים נקבע בהתאם לתפקידם והיקף העסקתם. חלק מהעובדים זכאים, בנוסף לתנאים המפורטים לעיל ביחס לשאר העובדים, לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, רכב והחזר בגין טלפון סלולארי. הסכמי העבודה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם.

11.4.2. במסגרת העסקת העובדים, כפופות חברות הקבוצה לחוקי מגן שונים שהעיקריים שבהם, חוק הגנת השכר התשי"ח-1958; חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987; חוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963; חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951; חוק חופשה שנתית התשי"א-1951; חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976; חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), (תנאי עבודה), (הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה).

בנוסף, ביחס לעובדים המועסקים באמצעות חברות המספקות למרכזים המסחריים שירותי אבטחה וניקיון, כפופות חברות הקבוצה לחיקוקים נוספים כגון חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996, החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011. ("חוק העסקת עובדים") ו-"חוק להגברת האכיפה".

להערכת החברה, לחוק העסקת עובדים ולחוק להגברת האכיפה אין השלכות מהותיות על עסקיה.

11.5. הטבות לאחר סיום העסקה

לחלק מעובדי הקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת של פיצויי פיטורים, בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963, שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע לחברות הביטוח וקרנות הפנסיה תשלומים בגין רכיב פיצויים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית לשלם תשלומים נוספים בגין עדכוני שכר של העובדים, ככל שעודכנו. ביחס ליתר העובדים, מפרישה החברה לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה, בהתאם להוראות הדין וצווי ההרחבה הכלליים.

11.6. תלות באנשי מפתח

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות מהותית בעובד מסוים.

11.7. אימונים והדרכה

כחלק מתוכנית העבודה שלה, החברה שולחת מעת לעת את עובדיה הבכירים (בתחומים הרלוונטיים לעיסוקיהם בקבוצה, כגון מנהלי מתחמים, אנשי שיווק, רואי חשבון וכיו"ב) לכנסים וימי עיון. הוצאות החברה בגין השתתפויות העובדים בכנסים וימי העיון כאמור הינן בסכומים שאינם מהותיים.

11.8. נושאי משרה בכירה ועובדי הנהלה

בחברה ובחברות הבנות מועסקים נושאי משרה ועובדים בכירים נוספים בהסכמי העסקה אישיים, ואשר לגביהם לא חלות הוראות הסכמים קיבוציים כלליים או מיוחדים, למעט מכוח צווי הרחבה כלליים, החלים על כלל עובדי המשק, ככל שהעובדים האמורים לא קיבלו הטבות העדיפות על פני ההוראות הקבועות בצווי ההרחבה האמורים.

לפירוט בדבר תנאי העסקתם של נושאי משרה בחברה כנדרש בהתאם לתקנות ני"ע (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"ל 1970 ולרבות מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, ראו תקנות 21 ו-22 בפרק ד' פרטים נוספים על התאגיד להלן.

11.9. תכנית תגמול הונית

לפרטים בדבר הקצאות של ניירות הערך של החברה (מניות החברה ואופציות (לא סחירות)) לעובדים ונושאי משרה, ראו תקנה 21, בפרק ד' פרטים נוספים על התאגיד להלן.

12. קבלני משנה, חומרי גלם וספקים

12.1. ככלל, הקבוצה מנהלת את הפרויקטים בהקמה בליווי יועצים ונותני שירותים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מתאמים, מודדים, מפקחים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב), שמאים, אנשי שיווק ומכירות, עורכי דין ועוד.

12.2. לצורך ביצוע העבודות בפרויקטים בהקמה ו/או ביצוע עבודות של השבחה במרכזים המסחריים הקיימים, מתקשרת הקבוצה בהסכמים עם קבלנים ראשיים ("הקבלנים"). הקבלנים כאמור נבחרים על ידי הקבוצה על פי הליכים תחרותיים (מעין מכרזים), אליהם פונה הקבוצה, כאשר התמחור בהליכים אלו נעשה על בסיס פאושלי או על בסיס כתבי כמויות, וזאת בהתאם לאופיו ומהותו של כל פרויקט. על פי רוב, התמורה בהתקשרויות קבלניות בהיקפים כספיים גבוהים צמודה למדד תשומות הבניה.

12.3. להבטחת חיובי הקבלנים מקבלת הקבוצה, לרוב, ערבויות ביצוע/טיב או עכבונות בשיעור של כ-5% מהיקף הפרויקטים/העבודות. יצוין כי עבור עבודות לחברת האנרגיה הועמדו בקשר לרכישת ציוד להקמת מתקני האגירה הועמדו בשלב ראשון ערבויות בגובה מלוא המקדמה. ערבויות למועד דוח זה, נמסרו לחברות הקבוצה ערבויות ביצוע/טיב ופיקדונות כספיים בהיקף כספי של כ- 22.3 מיליון ₪. כמו כן, בחלק מההתקשרויות עם קבלנים קיימים סעיפי קנסות בגין אי עמידה בלוחות זמנים להם התחייב הקבלן ו/או במקרים בהם נגרמו נזקים לחברה.

13. הון חוזר

13.1. **אשראי לקוחות** - בהתאם לתנאי הסכמי השכירות והניהול בהם התקשרה הקבוצה עם לקוחותיה, דמי השכירות המינימאליים ודמי ניהול ואחזקה, משולמים חודש עד שלושה חודשים מראש. בתום כל חודש קלנדארי או בתום כל רבעון (לפי העניין) עורכת החברה התחשבות בגין דמי שכירות כאחוזים מהפדיון שהתקבל במהלך החודש או הרבעון (לפי העניין) (בסעיף זה: **"דמי שכירות הנוספים"**) וגובה את דמי שכירות הנוספים (ככל שהיו).

יצוין כי נכון למועד הדוח קיימים בקבוצה מספר הסכמים, בהיקף לא מהותי לפיהם דמי השכירות משולמים לקבוצה כאחוזים מהפדיון בלבד.

13.2. **אשראי ספקים** - בהתאם להתקשרויות הקבוצה עם ספקיה, התשלומים לקבלנים המבצעים את עבודות הבניה והפיתוח של המרכזים המסחריים הינם, לרוב, בטווח של כ-60-30 ימים מביצוע העבודה על-פי אבני דרך, הנקבעות בהתאם להתקדמות בניית כל פרויקט רלוונטי, כפי שנקבע על ידי מפקח מקצועי ומאושר על ידי מחלקת ההנדסה בחברה ובכפוף להוראות הסכם המימון הרלוונטי. התשלומים לחברות המספקות למרכזי המסחר שירותי ניקיון ואבטחה הינם בתנאי תשלום שוטף +30 ימים.

13.3. הגרעון בהון החוזר של החברה ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 הסתכם לסך של 78 מיליון ש"ח וכ-522 מיליון ש"ח בהתאמה.

13.4. להלן פרטים אודות השינוי בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים:

סך שינוי	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025	
(באלפי ש"ח)			
252,171	(59,402)	311,573	נכסים שוטפים
389,927	-	389,927	התחייבויות שוטפות
(137,756)	(59,402)	(78,354)	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

ככלל, במקרה של גרעון בהון החוזר נוקטת החברה, מעת לעת, בפעולות להקטנת הגרעון בהון החוזר, בין היתר, בדרך של שינוי תמהיל החוב, היינו החלפת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים לחוב בפריסה לזמן ארוך או לחילופין באמצעות גיוס מקורות מימון, בין אם בדרך של הנפקת מניות ובין אם בדרך של גיוס אגרות חוב מהציבור.

דרכי הפעולה של החברה להקטנת הגרעון בהון החוזר, המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, אשר עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, החלטות של תאגידים פיננסיים ואחרים בדבר שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחום פעילותה של הקבוצה, תנאי שוק שישררו במשק, ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 23 להלן.

14. השקעות

בתקופת הדוח החברה לא ביצעה השקעות מהותיות שאינן בתחום פעילותה.

15. מימון

15.1. כללי

למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילויותיה באמצעות הון עצמי, אשראי בנקאי, ואגרות החוב.

15.2. שיעורי הריבית הממוצעת על הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי, תוך אבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים למקורות אשראי לא בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר					
2024		2025			
% ריבית ממוצעת	סכום אלפי ש"ח	% ריבית ממוצעת	סכום אלפי ש"ח		
				זמן ארוך:	מקורות בנקאיים
3.28	139,919	4.15	99,908	צמוד מדד	
7.25	342,856	6.28	113,265	ריבית משתנה	
				זמן קצר וחלויות שוטפות:	
3.28	4,543	4.15	4,610	צמוד מדד	
7.06	546,438	6.39	257,994	ריבית משתנה	
-	-	-	-	ערבויות לצדדים שלישיים (א)	
				זמן ארוך:	מקורות בנקאיים חוץ
1.08	317,816	1.08	363,236	אגרות חוב (סדרה ב') – צמוד מדד (ב)	
0.94	438,118	0.94	461,333	אגרות חוב (סדרה ג') – צמוד מדד (ג)	
-	-	3.44	496,054	אגרות חוב (סדרה ד') – צמוד מדד (ד)	
-	-	2.5	230,445	אגרות חוב (סדרה ה') – צמוד מדד (ב)	
	1,789,690		2,026,845		סה"כ

(א) לרבות חלק החברה בערבויות חברות כלולות.

(ב) אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שהונפקו, לראשונה, על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2021. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.

(ג) אגרות החוב (סדרה ג') של החברה שהונפקו, לראשונה, על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2021. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.

(ד) אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שהונפקו, לראשונה, על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 9 מרץ 2025. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.

(ה) אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שהונפקו, לראשונה, על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 19 באוקטובר 2025. למידע נוסף, ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.

(ו) שיעורי הריבית של אגרות החוב, כפופים להתאמות בשל אי עמידה בתניות פיננסיות או בשל שינוי בדירוג אגרות החוב.

15.3 מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי ואמות מידה פיננסיות

15.3.1 בחלק מהסכמי המימון אשר חברות הקבוצה צד להן, נדרשת החברה. הלווה, להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה להעמדה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה.

15.3.2 מכוח הוראות שטרי הנאמנות לאגרות החוב, נדרשת החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, אשר אי עמידה בהן, בתנאים הקבועים בשטרי הנאמנות, קמה למחזיקי סדרת אגרות החוב הרלוונטית עילה להעמדתן לפרעון מיידי והתאמה של שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב הרלוונטיות.

15.3.3 לבחינת עמידת החברה באמות מידה פיננסיות של אשראי בר דיווח נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראו סעיף 2 בנספח א' לדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק ב' לדוח זה.

15.4 ערבויות

לפרטים ראו ביאור 17 ג' בדוחות הכספיים של החברה.

15.5 פרטים בדבר מסגרות האשראי לזמן קצר של החברה וחברות מאוחדות, מתאגידים בנקאיים ויתרות האשראי המנוצלות סמוך למועד הדוח וליום 31 בדצמבר, 2025

ניצול מסגרות אשראי		מסגרת אשראי ליום 31.12.2025	מסגרת אשראי סמוך למועד אישור הדוח	
ליום 31 בדצמבר 2025	סמוך למועד אישור הדוח			
אלפי ש"ח				
130,128	129,239	301,166	241,166	החברה
124,203	124,203	124,203	124,203	חברות בקבוצה (בגין פרויקטים בהקמה)

15.6 לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ראו נספח א' בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 להלן.

16 מיסוי

לפרטים אודות דיני המס החלים בישראל, שומות מס ועניינים נוספים הנוגעים לתחום המס, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

17 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

17.1 סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה - ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשדר להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לבעיות אפשריות.

17.2 השלכות מהותיות של הוראות הדין על הקבוצה

הקבוצה, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן, עלולה להימצא אחראית על פי הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה הקיימות. בהקשר לכך, כפופה החברה לדרישות הדין בתחומים שונים, לרבות בתחומים הקשורים באיכות הסביבה (מטרדים),

זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכיוב') ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, ובכלל זה עלולה לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכו של הנכס או ערכם המצטבר של נכסי הקבוצה.

יודגש, כי חלק מהוראות אלו בדבר איכות הסביבה הינן הוראות המטילות אחריות מוחלטת על מחזיקים/בעלים של נכסים (קרי, לא נדרשת כי יהיו אחראיים או שידעו על קיומם על-מנת שתגבש אחריותם בגין מפגעים אלו). אי-פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתה של הקבוצה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו ואף לגרור להליכים משפטיים.

ביחס למרכזים המסחריים אותם מקימה הקבוצה, כחלק מתהליך קבלת היתר בניה לפרויקטים אלו ולעיתים אף כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשוי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש ביצועם של תנאים מיוחדים הנקבעים בהתאם לנסיבות כל היתר או תב"ע ובכלל זה, לדרוש ביצועו של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים (חומרים מסוכנים) ושיקום הקרקע במידת הצורך ובמקרה כזה קבלת היתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו. בהקשר זה יצוין, כי בהתאם להסכמי הפיתוח ביחס למקרקעי כפר סבא, נקבע כי טרם הוצאת היתר בניה בתחום התכנית תוגש תכנית שיקום למזבלה העירונית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורה, ואשר תכלול לוחות זמנים לביצוע השיקום בפועל. נכון למועד אישור הדוח ניתנו היתרי בנייה לחברה ללא דרישה לביצוע עבודות שיקום במזבלה.

יצוין, כי לשינויים עתידיים בהוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה החלות על הקבוצה, עלולה להיות השפעה על מצבה התפעולי ו/או הפיננסי של הקבוצה.

בנוסף לאמור לעיל, תקני הבניה הקיימים כיום מכילים אלמנטים רבים הקשורים לאיכות הסביבה.

17.3. אירועים או עניינים בעלי השפעה מהותית על הקבוצה

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, לא קיימים מפגעים סביבתיים שעלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הפיננסי של הקבוצה, ולא קיימים נגד הקבוצה הליכים ו/או תביעות ו/או דרישות כלשהם הקשורים לאיכות הסביבה.

17.4. הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, לא מתקיימים כנגד הקבוצה הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים לאיכות הסביבה.

17.5. מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה מקיימת ישיבות הנהלה מעת לעת במסגרת מנגנוני הבקרה הפנימית של החברה, אשר במסגרתן נבחנים על ידי הנהלת החברה, גורמי הסיכון הפוטנציאליים, ומתקבלות החלטות, אד הוק, על דרך הטיפול בסיכונים אלו.

ניהול סיכונים סביבתיים - החברה נעזרת ביועצים בתחום איכות הסביבה, שמלווים את הפרויקטים בייזום החל משלב התכנון, דרך שלבי ההקמה של הפרויקט, השיווק וניהול הנכס.

במסגרת ההיתרים להקמת פרויקטים החברה נדרשת לעמוד בתנאים סביבתיים שונים הקשורים לאיכות הסביבה כגון רעש, זיהום, פגיעה בקרקע ועוד. העלויות הכרוכות בפעולות אלה אינן מהותיות לחברה והיא עומדת בדרישות אלה. בנוסף נוקטת החברה פעולות שונות לצמצום הפגיעה בסביבה ולפעולות מיחזור בקרב עובדיה ובפרויקטיים שלה. החברה בונה את המבנים בכפוף להוראות המחלקות לאיכות הסביבה הרלוונטיות בכל רשות בה בונה החברה ובהתאם לדין.

נכון למועד זה, החברה סבורה כי לנכסיה אין סיכונים סביבתיים שיש להם או עלולה להיות להם השפעה מהותית על החברה. ככל והדבר נדרש החברה מבצעת במסגרת הפרויקטים אותם היא מקימה תסקירי השפעה על הסביבה המהווים חלק מפעילות מערכת התכנון והבניה ומטרתם לשלב היבטים סביבתיים בהליך קבלת ההחלטות במוסדות התכנון והבניה. עריכת התסקיר מבוצעת על ידי החברה בהתאם לדרישת הרשויות כאמור. ככלל וככל שהדבר נדרש, החברה

נוהגת לשכור שירותי יועץ לאיכות סביבה לפרויקט, המבצע ומגבש דוח סביבתי בנושאים הרלוונטיים בקשר עם הפרויקט. החברה מכירה בחשיבות הקריטית של זיהוי, הערכה וניהול סיכונים סביבה ואקלים מהותיים, ככל וקיימים, כחלק מתהליך ניהול הסיכונים הכולל של החברה. למועד הדוח החברה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד הדוח לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות בחברה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית על החברה.

17.6. עלויות סביבתיות החלות על הקבוצה

עד למועד אישור דוח זה, ההוצאות הכספיות של הקבוצה בקשר עם ענייני איכות הסביבה כאמור לעיל, אינן מהותיות. ההערכות בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, בין היתר, כתוצאה מהחלטות רשויות המורשות בדיון, לרבות החלטות בית המשפט, ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן.

18. מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום פעילות הקבוצה

פעילותה של הקבוצה בתחום פעילות הנדל"ן המניב כפופה לדינים - הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה, אשר עיקריהם מפורטים להלן.

18.1. חקיקה בתכנון ובניה

פעילות הקבוצה בתחום הנכסים המניבים, ובכלל זה פעילות הייזום, התכנון והפיתוח של קרקעות, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה"). חוק התכנון והבנייה והתקנות אשר הותקנו מכוחו, עוסק בהוראות ובתקנות הקשורות ליעודי בנייה, זכויות בנייה, קבלת היתרים וברישי בנייה. יש לציין בהקשר לחוק זה את התוספת השלישית לחוק העוסקת בהיטלי השבחה הנובעים ממימוש זכויות בנייה. היטל השבחה הינו מס המשולם על פי חוק התכנון והבניה, בגין השבחה במקרקעין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול עקב שינוי בייעוד המקרקעין או בזכויות הבניה בנכס. היטל השבחה הינו בשיעור של 50% מעליית שווי השוק של הקרקע שמקורה בשינוי יעוד. המועד לתשלום ההיטל הוא במימוש הזכות – בעת קבלת היתר לבניה או לשימוש בהם או בעת מכירתם, בתמורה או ללא תמורה. בנוסף לאמור לעיל, עשוי בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית לפי חוק זה, בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכסים שבבעלותו.

בנוסף, על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה, הסנקציה הצפויה בגין שימוש חורג ללא היתר הינה קנס כספי או מאסר של שנתיים.

18.2. הסכמי השכירות

הקבוצה כפופה להוראותיו הקוגנטיות של חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, המסדיר את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר, לרבות הוראות הנוגעות לשכירות משנה, חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

כלל חוזי השכירות בקבוצה הינם חוזי שכירות בלתי מוגנים אשר חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב - 1972 אינו חל עליהם.

18.3. חוק המקרקעין

הקבוצה כפופה לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

18.4. הסכמי חכירה/הסכמי פיתוח

חלק מקרקעות הנדל"ן אשר לקבוצה זכויות בהן, נמצאות בבעלותה של מדינת ישראל באמצעות רמ"י והן מוכרות לקבוצה בחוזי חכירה ארוכי טווח. בשל עובדה זו, חלות על זכויות החכירה של הקבוצה במקרקעין כאמור הוראות חוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, הוראות הקשורות לשינויי ייעוד וניצול זכויות בקרקע, כמקובל בחוזי חכירה של רמ"י וכן החלטות רמ"י ו/או מועצת רמ"י. אי לכך, הקבוצה נושאת ועשויה לשאת בתשלומים שונים למנהל כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה והיוון.

18.5. מיסוי

הקבוצה כפופה להוראות החקיקה בנושא מיסוי מקרקעין כגון, מס רכישה, מס מכירה, מס שבח, בהוראות המס הכרוכות בחכירה לתקופות העולות על 25 שנים וכן בכל מקרה בו תתעדד הקבוצה לרכוש ו/או למכור נכסי נדל"ן ו/או בכל מקרה של עסקה באיגוד מקרקעין.

18.6. רישוי עסקים והוראות הרשויות המוניציפאליות

פעילות הקבוצה כפופה לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ולתקנות שהותקנו מכוחו, בכל הנוגע להפעלת שטחים מסחריים, הכפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק האמור והתקנות מכוחו. בהקשר זה יצוין, כי מרכזים מסחריים, הבנויים כמרכזי מסחר פתוחים, אינם טעונים קבלת רישיון עסק. נכון למועד הדוח, לצים אורבן מעלות – קיים רישיון עסק (קבוע) בכפוף לתיקון ליקויים של כיבוי אש אשר יתוקנו בתקופה הקרובה; צים אורבן נוף הגליל – החברה בהליכי חידוש הרישוי; ים המלח – קיים רישיון עסק לקניון, כשנכון למועד הדוח, הקניון מצוי בשיפוץ כשבסיומו, החברה תפעל לקבלת רישיון עסק מעודכן.

בנוסף, הקבוצה כפופה במסגרת פעילותה היזמית להוראות הרשויות המוניציפאליות ובין היתר, בקבלת אישורי גמר עבודה לכל עבודת בנייה ו/או שיפוץ מהותית אשר תבצע וכן בקבלת אישור מרשויות כיבוי האש ופיקוד העורף.

18.7. חוקי הנגשה במרכזים מסחריים

המרכזים המסחריים של הקבוצה כפופים לדינים הקשורים לנגישות בעלי מוגבלויות למקומות ציבוריים ולאזורים מסחריים (שהעונש לאי עמידה בהם הוא קנס ו/או חשיפה לתביעה נזיקית נגד המרכז המסחרי).

18.8. רשות העתיקות

בבניה באתרים שהוכרזו כאתרי עתיקות, עשויה הקבוצה לפעול בכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 ועל כן ייתכן ולהוראות השפעה על תצורת הבניה ודרך ביצוע עבודות הבניה אשר תבצע הקבוצה.

בהקשר זה יש לציין כי, המתחם בחלקו בו שוכן אגם מונפורט, הוכרז כאתר עתיקות. בנוסף, המקרקעין עליו נבנה המרכז המסחרי בבית שאן, הוכרז כאתר עתיקות. לאור כך יתכן והחברה תידרש לתאם את העבודות בשטחי המגרשים המפורטים לעיל עם רשות העתיקות. בנוסף, החברה עשויה לשאת, ככל שיידרש, בעלויות מפקח מטעם רשות העתיקות ובמידת הצורך גם בחפירות בדיקה ו/או הצלה, בהתאם להוראות כל דין ובהיקפים שיקבעו על ידי רשות העתיקות. להערכת החברה, העלויות, ככל שתידרש להן, אינן מהותיות.

18.9. ייצור חשמל

בהפקת הכנסות מייצור חשמל עצמי, כפופות חברות הקבוצה לרגולציה של משרד האנרגיה והתשתיות.

למיטב ידיעת החברה נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, היא עומדת במגבלות החקיקה המפורטות בסעיף 18 זה לעיל. פעילותה של הקבוצה בתחום הייזום והבנייה למגורים כפופה לדינים - הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה, אשר עיקריהם מפורטים להלן.

18.10. הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על מקרקעי אותו הפרויקט. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על

הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים.

18.11. הקבוצה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ותכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות).

18.12. בניית הפרויקטים - בנוסף להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, כפופה הבנייה בישראל למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר. במסגרת ההליך לקבלת היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. החברה מקפידה לקיים את הוראות התקנה המחמירים ביותר כולל תקנים אשר טרם הוכרוזו כרשמיים על ידי משרד התעשייה והמסחר.

בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות אשר הותקנו לפיה.

18.13. התקשרות עם רוכשים - בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה הקבוצה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה.

19. הסכמים מהותיים

להלן רשימת ההסכמים המהותיים, לרבות הסכמים שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר הקבוצה הינה צד להם, נכון למועד הדוח:

19.1. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים מממנים. לפרטים, ראו סעיף 15 לעיל.

19.2. שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב), אגרות החוב (סדרה ג), אגרות חוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה ה'). לפרטים, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון להלן.

19.3. הסכמי שכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין במגזר הלא יהודי (לפרטים, ראו סעיף 7.6.2 לעיל).

19.4. מערך הסכמים, הכוללים הסכם רכישת זכויות בשטח המסחרי בפרויקט באור יהודה שעיקריהם מפורטים בביאור 10(ה)19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

19.5. הסכם למכירת 50% מזכויות החברה במרכז המסחרי במעלות והסכם השותפים, שעיקריהם מפורטים בביאור 10(ה)19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

19.6. מערך הסכמים, הכוללים הסכם מכר למכירת 50% מזכויותיהן של החברה וצים השרון בפרויקט בהקמה כפר סבא והסכם עסקה משותפת, שעיקריהם מפורטים בסעיף 7.7.1 לעיל.

19.7. הסכם שיתוף עם ריט 1 בגין ובקשר למרכז מסחרי – צים אורבן גני תקווה:

הסכם בין החברה לבין ריט 1, מכוחו הוקמה חברה ייעודית תחת השם רני צים ניהול גני תקווה בע"מ (בס"ק זה: "**חברת הניהול**"), אשר ייעודה מתן שירותי ניהול לצים אורבן גני תקווה (בס"ק זה: "**הנכס**"), לרבות הפעלתו ושיווקו (להשכרה) כנכס מניב וכל הכרוך בכך ו/או לכל מטרה אחרת, בכפוף לכך שמטרה אחרת שכזו תוסכם, מראש ובכתב ובהחלטה שתתקבל פה אחד ע"י שני הצדדים, והכל בכפוף להוראות הסכם השיתוף האמור. בהתאם להסכם השיתוף, החלטות יתקבלו ברוב של זכויות ההצבעה של חברי המנהלת הנוכחים בשיבה. בתמורה לשירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית לקבל מהעסקה המשותפת החל ממועד ההשלמה, שכר ניהול בתנאים ובסכומים המפורטים בהסכם. בנוסף, בגין 5 שנות ההפעלה הראשונות ("**תקופת ההפעלה הראשונית**") התחייבה החברה ליעדי NOI, אשר בגין עמידה ביעדים גבוהים יותר ישולם לה מענק ובגין אי-עמידה ביעדים ישולם קנס. גובה התשלומים האמורים, במצטבר, מוגבל לסך כולל של 7.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה; במקרה בו סכום התאמת התמורה (כהגדרתו בהסכם המכר) עלה על 15 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה), תוארך תקופת ההפעלה הראשונית ל-3 שנים נוספות לאחר תום תקופת ההפעלה הראשונית, גובה התשלומים האמורים לא יעלה, במצטבר, על סך של 12 מיליון (בתוספת הפרשי הצמדה),

כאשר יעד ה-NOI ביחס לכל אחת משנים אלו יהיה 14.26 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה. הסכם השיתוף כאמור כולל גם, הוראות לעניין העברת זכויות /או התחייבויותיו של צד כלשהו על פי הסכם השיתוף /או בנכס /או בעסקה המשותפת, כולן או חלקן לצד ג', ובכלל זה זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות למכירה, מנגנון הפרדות ועוד.

בתאריך 13 בינואר 2025 התקבלה בחברה הודעה מריט 1 לפיה, ריט 1 שומרת על זכותה להפסיק את שירותי הניהול הניתנים ידי חברת הניהול והחלפתה בחברת ניהול מטעם ריט 1 וזאת על רקע דיווחים בדבר שינוי שליטה צפוי בחברה, באופן בו רני צים יחדל בין היתר להיות בעל השליטה, לבד, בחברת הניהול כהגדרתה בהסכמים שנחתמו בין הצדדים. החברה דחתה את טענת ריט 1, לאור העובדה שרני צים נותר בעל שליטה בחברה, וכן שממילא החברה לא חדלה להיות בעל השליטה בחברת הניהול. יצוין כי נכון למועד דוח זה, למעט התכתובת הנ"ל, לא נתקבלה בחברה הודעה מטעם ריט 1 בדבר הפסקת שירותי הניהול. למען הסר ספק, מובהר כי הכנסות בגין דמי הניהול להם זכאית בגין שירותי הניהול לחברת הניהול הינם בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

20. הליכים משפטיים מהותיים

לפרטים ראו ביאור 17(ד) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

21. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה נוהגת לבחון את תוכניותיה העסקיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות בתחום פעילותה.

בתחום הנדל"ן המניב

21.1. למועד דוח זה, יעדי החברה הינם להרחיב את פעילותה העסקית ולהשקיע ברכישת נכסים מניבים /או ברכישת/השכרת קרקעות לצורך הקמה של נכסים מניבים בעיקר מהסוג הקיים אצלה בהתאם להיצע הנכסים המניבים בשוק ובהתחשב בשיעור התשואה שניתן להשיג מרכישתם, בין בעצמה ובין ביחד עם שותפים צדדים שלישיים, הן בחברה הערבית והן בישובים יהודיים, לרבות בדרך של השקעה בתאגידים קיימים העוסקים בהקמה של נכסים מניבים בעיקר מהסוג הקיים אצלה, ואשר, בין היתר, יתחשבו בתנאים הבאים:

(א) אפשרות להשבחת הנכסים אם דרך שינוי ייעוד /או הוספת זכויות בנייה, לרבות עירוב שימושים /או שיווק וניהול טובים יותר.

(ב) מיקום הנכסים המניבים יהיה אטרקטיבי ותחרותי לעומת נכסים מניבים אחרים.

(ג) נכסים ושוכרים בעלי איתנות פיננסית.

(ד) נכסים עם פוטנציאל השבחה.

21.2. ביצוע פעולות ייזום כנגד השכרה מוקדמת לשוכרי עוגן /או אינדיקציות חזקות לביקוש.

21.3. הגדלת ה-NOI בנכסים המניבים הקיימים ואלו שיירכשו על ידה, בין היתר, על ידי טיוב תמהיל השוכרים וביצועיהם, הגדלת שיעורי תפוסה, הענקת שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי ניהול, בין במישרין על ידה ובין באמצעות חברות המתמחות באספקת שירותים, ועל ידי כך להגדיל את האטרקטיביות של הנכסים המניבים בעיני השוכרים ובעיני שוכרים פוטנציאליים.

21.4. שמירה על רמת מינוף שמרנית לצד צמיחה בריאה.

21.5. ניצול מיטבי של זכויות הבנייה במרכזים המסחריים הקיימים וייזום על קרקעות בבעלות החברה.

21.6. שמירה על שכ"ד כלכלי תוך התחשבות בין היתר בעומס שכ"ד ודמי ניהול ביחס לפדיון.

21.7. ניצול ערוצי הכנסות נוספים וסינרגטיים לפעילות המרכזים המסחריים כגון ייצור חשמל באמצעות פאנלים סולאריים, מכירת חשמל, בצובר לשוכרים והקמת עמדות טעינה לרכבים חשמלים.

בתחום הייזום והבנייה למגורים

לאור מצב השוק בישראל (הבטחוני והכלכלי), ובכלל זה העלייה במדד המחירים לצרכן ובריבית בנק ישראל, שהביאו לעלייה בהוצאות המימון של החברה, ובשים לב להשקעות הנוספות הנדרשות מהחברה בתחום פעילות זה, בשנה החולפת המשיכה החברה ביישום האסטרטגיה של מימוש מרבית אחזקותיה בתחום הייזום והבנייה למגורים, תוך שהיא ממשיכה להתמקד בתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל.

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית. מידע זה כולל מידע הצופה פני עתיד לפיכך, החברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים להלן בסעיף 23 להלן. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

תוכניות הקבוצה לשנה הקרובה כוללות, בין היתר:

22.1. המשך פיתוח פעילות ייזום הנכסים המניבים בישראל תוך כדי התמקדות בפרויקטים הקיימים של החברה.

22.2. כמו כן, הקבוצה מתעתדת להמשיך ולבחון הזדמנויות להשקעה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, הקמת מתחמי מסחר ברחבי הארץ, לרבות בחברה הערבית, וזאת, בנוסף על הנכסים אותם היא מחזיקה כיום, וזאת בשים לב להתפתחויות בשוק הנדל"ן המניב בישראל ולהתפתחויות בתחום הקמעונאות.

22.3. לבחון השקעות שונות בישראל ובכלל זאת, ייזום, הקמה וניהול פרויקטים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת וגו טבעי, והמשך פיתוח ערוצי הכנסות נוספים כגון טעינת רכבים חשמליים ואגירת אנרגיה (לא כולל אגירה תרמית), וזאת במקביל ליציאה מפעילות האנרגיה בחו"ל, והתמקדות בפעילות אנרגיה בישראל כאמור לעיל.

ההערכות בדבר ההתפתחות בשנה הקרובה כמפורט לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של הקבוצה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 23 להלן.

23. גורמי סיכון

להערכת החברה, לגורמים הבאים עלולים להיות השפעה מהותית על נכסיה והתחייבויותיה של הקבוצה ועל תוצאות פעילותה ו/או על יכולתה של הקבוצה לעמוד בהתחייבויותיה:

23.1. סיכונים מאקרו

א. **מצב כלכלי** – האטה כלכלית במשק הישראלי ובשוק הנדל"ן בישראל, עלולה לגרום לירידה בביקוש לשטחים להשכרה, ירידת ערך בשווי הנכסים של הקבוצה, שיעורי תפוסה במרכזים המסחריים, רווחיות הקבוצה, ותוצאות פעילותה.

ב. **מצב ביטחוני** – המשק הישראלי בכלל ובפעילות המרכזים המסחריים, מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל לכך עשויה להיות השפעה על עסקי התאגיד ככל ותחול התדרדרות משמעותית וארוכת טווח. לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל ומבצע שאגת הארי ראו סעיף 6.1 לעיל. אין ביכולת החברה לאמוד ולהעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב ביטחוני באזורנו, על ענף הנדל"ן ועל פעילות החברה בפרט.

ג. **גיוס אשראי בנקאי ועליית שיעורי הריבית במשק** - הקבוצה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי ואגרות חוב. במקרה שיחול שינוי באפשרות גיוס האשראי ממקורות אלו, לרבות שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחומי פעילותה של הקבוצה, עלול הדבר להשפיע על פעילות הקבוצה והיקפה. כמו כן, עליה בריבית צפויה להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה ולגרום להסטה של השקעה מנדל"ן לנכסים פיננסיים, וכתוצאה מכך יושפעו לרעה עסקי הקבוצה. לפרטים נוספים אודות השפעות שינויים בשיעור הריבית במשק ראו

סעיף 6.2 לעיל.

ד. **עליה בקצב האינפלציה** – הקבוצה מממנת את פעילויותיה, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי ואגרות חוב צמודים למדד המחירים לצרכן. במקרה שתחול אינפלציה הדבר יגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה. מנגד, חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן כך שבמקרה של אינפלציה ההכנסות משכר הדירה יעלו כנגד הוצאות המימון כאמור. לפרטים נוספים אודות השפעות האינפלציה ראו סעיף 6.3 לעיל.

2.3.2. סיכונים ענפיים

א. **עודפי היצע של שטחי השכרה ותחרות** - ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה עלולים להשפיע לרעה על הכנסות הקבוצה, שווי נכסיה ותוצאותיה העסקיות.

ב. **עודפי ביקוש של נכסים מניבים או קרקעות לרכישה** - קיומם של עודפי ביקוש לשטחים מניבים או קרקעות לרכישה באזורים מסוימים עלולים לגרום לעליית מחירים ובהתאם להשפיע על פעילות הפיתוח של הקבוצה, והקטנת שיעור התשואה על הנכסים.

ג. **איתנות פיננסית של שוכרים** - החמרה במצב הכלכלי, ובכלל זה האטה בענף הקמעונאות, עלולה להביא לפגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים, לירידה בדמי השכירות ובכך להשפיע באופן שלילי על פעילות הקבוצה, שווי נכסיה ותוצאותיה העסקיות, ובכלל זה גידול בהפרשות לחובות מסופקים.

ד. **התייקרות של עלויות בנייה** - התייקרות תשומות הבנייה עלולה להשפיע לרעה על מחירי התקשוריות הקבוצה עם ספקים וקבלני משנה עימם עובדת הקבוצה בפרויקטים אותם היא מקימה ו/או מרחיבה.

ה. **שינויי חקיקה ותקינה** - שינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי או שינויים קיצוניים בהחלטות רשות מקרקעי ישראל עלולים להשפיע מהותית על התוצאות העסקיות של הקבוצה ועל שווי נכסיה.

ו. **מסחר מקוון באינטרנט** - התחזקות המסחר המקוון כאמור עלולה להביא לירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים וכפועל יוצא מכך לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של הקבוצה, לירידה בהכנסות מדמי שכירות ובשווי הנכסים.

ז. **חשיפה לענף הקמעונאות** - תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עלולות להיות מושפעות ממצב ענף הקמעונאות בישראל, אשר להערכת החברה, הגורמים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הינם כדלקמן: [א] הרעה במצב הכלכלי; [ב] הרעה באיתנות הפיננסית של חברות קמעונאיות; [ג] היצע עודף או ירידה בביקושים לשטחי מסחר; [ד] חיזוק המגמה של מסחר מקוון באינטרנט.

ח. **ירידת שווי נכסיה של הקבוצה** - ירידת שווי נכסי הקבוצה, כתוצאה מקיטון דמי שכירות, עלייה בשיעור ההיוון וכיו' עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

ט. **הליכי תכנון ורישוי** - תוכניות הקבוצה לפיתוח המקרקעין שבעלות ובטיפול חברות הקבוצה, תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לתוכניות כאמור.

י. **מגבלות מימון** - ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. השפעות אלו ממותנות במקצת עם התפתחותו של שוק מימון לא בנקאי. במהלך השנים האחרונות, הוחמרו הקריטריונים לקבלת אשראי והתנאים לקבל ליווי בנקאי שמקשים על פיתוח וייזום פרויקטים חדשים.

יא. **סיכוני סייבר** – במסגרת פעילותה של הקבוצה קיימים בקבוצה נתונים שונים לרבות נתוני שוכרים. החברה מסתייעת במערכות מידע שונות לניהול ותיעוד במאגריה השונים (כדוגמת שוכרים, ספקים ונתני שירותים,

גבייה וכיו"ב). הקבוצה פועלת באמצעות יועצים מקצועיים להגנה מפני מתקפות סייבר ולקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של תקיפה.

23.3. סיכונים מיוחדים לחברה

א. **אי חידוש הסכמי החכירה ו/או הסכמי שכירות עם צדדים השלישיים עימם התקשרה הקבוצה בקשר עם השכרה של זכויות במקרקעין** - בחלק מהסכמי החכירה תקופת החכירה של הזכויות במקרקעין נקבעו ל- 49 שנים ללא זכות להארכה של תקופת חכירה נוספות (בעניין זה, ראו מרכז מסחרי מעלות). בנוסף, המרכז המסחרי בנתיבות נבנה בחלקו על מקרקעין בשכירות משנה לתקופה המסתיימת ביום 14.3.2036 והנכסים במגזר הלא-יהודי אף הם על פי הסכמי שכירות לתקופות קצרות. אי חידוש הסכמי החכירה (או אי הארכת תקופות החכירה) ו/או אי חידוש הסכמי שכירות (או הארכתם) עלולים להשפיע מהותית על התוצאות העסקיות של הקבוצה ועל נכסיה (לרבות שוים).

ב. **הגבלות בהסכמי פיתוח וחכירה** - בחלק מהסכמי הפיתוח, נקבעו הגבלות לגבי השלמת תקופת הפיתוח של המקרקעין. במקרה בו לא יעלה בידיה של החברה לעמוד במועדים הקבועים בהסכמי הפיתוח להשלמת הבנייה ולהאריך את תקופת הפיתוח, חשופה החברה לתשלומים נוספים שיהיה עליה לשלם לרמ"י.

ג. **מיקום הנכסים לרבות שיעורי צמיחה באזורי פעילותה של הקבוצה** - למועד הדוח חלק מנכסיה של הקבוצה ממוקמים באזורי הפריפריה ובמגזר הלא יהודי, ועל כן הם חשופים למיתון כלכלי, ו/או לשיעורי צמיחה נמוכים, המשפיעים על היקף הביקושים לשטחי השכרה ועלולים לפגוע בתוצאותיה של החברה ושווי נכסיה.

בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו על פי השפעתם על עסקי החברה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה, בהתאם להערכות הנהלת החברה, ככל שבידי החברה להעריך השפעה כאמור:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה				
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
		X	מצב כלכלי	סיכוני מאקרו
	X		מצב בטחוני	
		X	גיוס אשראי בנקאי ועלית שיעורי הריבית במשק	
	X		עלייה בקצב האינפלציה	
	X		עודפי היצע של שטחי השכרה ותחרות	סיכונים ענפיים
X			עודפי ביקוש של נכסים מניבים או קרקעות לרכישה	
	X		איתנות פיננסית של שוכרים	
		X	התייקרות של עלויות בנייה	
	X		שינויי חקיקה ותקינה	
X			מסחר מקוון באינטרנט	
	X		חשיפה לענף הקמעונאות	
	X		ירידת שווי נכסי הקבוצה	
		X	הליכי רישוי ותכנון	
		X	מגבלות מימון	
	X		סיכוני סייבר	
	X		אי חידוש הסכמי החכירה ו/או הסכמי שכירות עם צדדים השלישיים עימם התקשרה הקבוצה בקשר עם השכרה של	

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה				
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
			זכויות במקרקעין	לחברה
	X		הגבלות בהסכמי פיתוח וחקירה	
	X		מיקום הנכסים לרבות שיעורי צמיחה באזורי פעילותה של הקבוצה	

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח" ו- "מועד המאזן"), הסוקר את עיקרי פעילות החברה, חברות בנות וחברות כלולות ("הקבוצה") בתקופת הדוח בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד המאזן. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד המאזן וסמוך ליום 25 במרץ 2026, הוא מועד אישורו על-ידי דירקטוריון החברה ("מועד אישור הדוח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד אישור הדוח.

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק א' לדוח תקופתי זה ("הדוח התקופתי") וכן דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר נכללו בפרק ג' בדוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 כללי

1.1.1. עד ליום 16 בינואר 2025, מר רני צים, באמצעות רני צים אחזקות בע"מ ורני צים בע"מ, חברות פרטיות בשליטתו המלאה של מר רני צים, היה בעל השליטה היחיד בחברה. ביום 1 בדצמבר 2024, התקשרו מר רני צים, יו"ר דירקטוריון החברה, וקבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ בהסכם בעלי מניות לשליטה משותפת שלהם בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21א' בפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד להלן.

1.1.2. נכון למועד אישור הדוח, הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות (1) ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים בישראל ובחברה הערבית ("תחום הנדל"ן להשקעה") ו-(2) ייזום, בניה והקמה של פרויקטים לדיור בישראל, בעיקר פרויקטים בחברה הערבית, הכולל, בין היתר, ייזום והקמת יחידות דיור בבנייה רוויה, השתתפות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי ("תחום הייזום והבנייה למגורים") כמפורט בסעיף 2 בפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל.

1.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

לפרטים אודות התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריו, ראו באורים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן, חלק א' - פרק תיאור עסקי החברה לעיל ("תיאור עסקי התאגיד").

1.3. השפעות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

לפרטים ראו באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

1.4. השפעות ריבית ואינפלציה

לפרטים ראו סעיף 6.2 לפרק א' תיאור עסקי החברה לעיל.

2. המצב הכספי

2.1. תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה

השינויים בסעיפי המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2024	2025	
	אלפי ₪		
השינוי נובע בעיקר מירידה במלאי קרקעות ולוגיסטיקה ונכסים מוחזקים למכירה עקב מימושים שבוצעו בתקופת הדיווח, וזאת לצד עלייה מתונה ביתרות חייבים ולקוחות.	360,780	311,573	נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
הגידול הנובע בעיקר משערוך של פעילות חברת השרתים בחברת סרברז וכן מחלק החברה ברווחי הישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני.	102,278	236,839	השקעות והלוואות בעסקאות משותפות
הגידול נובע בעיקרו מהמשך השקעות בפיתוח המרכזים השונים, וכניסת פרויקט אונו לנדל"ן להשקעה, ומעלייה בשווי ההוגן של חלק מהנכסים בהתאם להערכות השווי שנערכו במהלך התקופה.	2,349,407	2,719,840	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
סווג לנדל"ן להשקעה.	119,698	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
הגידול נובע מתשלומים לרשויות הקשורים לפרויקט כפר סבא	56,972	75,348	חייבים ויתרות חובה
השינוי נובע חלקו ממתן הלוואות נוספות לבעלי הקרקע ובקיוזו פירעונות שוטפים.	28,876	30,564	הלוואות לבעלי המקרקעין
העלייה נובעת בעיקר בגין ירידת ערך של נדלן להשקעה ויצירת מס נדחה בגינו.	3,165	4,657	מיסים נדחים
השינוי בסעיף נובע מרכישת ציוד ומפחת בגין הרכוש קבוע	5,686	8,564	רכוש קבוע
השינוי נובע מיישום תקן דיווח כספי IFRS 16 בקשר עם הסכם שכירות המתחמים ומשרדי מטה החברה בתל אביב בניכוי הפחתת החכירות לאורך תקופת ההתקשרות.	4,203	2,848	נכס זכות שימוש
הגידול בנכסים נובע מהמפורט לעיל.	3,031,065	3,390,233	סך הכל נכסים
התחייבויות והון			
הקטיון נובע בעיקר מירידה ביתרות אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בין היתר בעקבות פירעון אשראי בנקאי באמצעות התמורה מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד' ו-ה') שהונפקו במהלך תקופת הדוח, וזאת בקיוזו הלוואות שנתקבלו בעיקר למימון פרויקט אונו.	883,185	389,927	התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
הקטיון נובע בעיקר כתוצאה מפירעון הלוואות בנקאיות תוך שימוש בתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד' ו-ה'), וכן מסיווג חלק מההלוואות לחלויות שוטפות.	294,613	213,173	אשראי מתאגידים בנקאיים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2024	2025	
	אלפי ₪		
גידול הנובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב במהלך תקופת הדוח, בניכוי פירעונות חלקיים של סדרות קיימות.	790,494	1,474,768	אגרות חוב
השינוי נובע מרישום ועדכון התחייבות בגין חכירה בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS16 בקשר עם נכסים בהקמה, נדלין להשקעה ושכירות משרדי מטה החברה ורישום הוצאות לשלם.	86,734	109,425	התחייבויות בגין חכירה והתחייבויות אחרות
הגידול נובע מהפרשה לתשלומי מס נדחה בחברות הקבוצה	167,063	192,611	מסים נדחים
הגידול נובע בעיקר מהקצאת הון של כ-104 מיליוני ₪ כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל וכן מרווחים במהלך התקופה.	808,976	1,010,329	סך הכל הון
	3,031,065	3,390,233	סך הכל התחייבויות והון

2.2 תוצאות הפעילות

2.2.1 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח			
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	113,406	136,835	147,554	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע	-	45,624	31,597	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
	113,406	182,459	179,151	
עלות הפעלת הנכסים	(29,040)	(34,935)	(44,240)	עלות הפעלת הנכסים
עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע	-	(41,263)	(41,217)	עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
	(29,040)	(76,198)	(85,457)	
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	84,366	106,261	93,694	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
עליית ערך נדל"ן להשקעה	149,488	179,880	24,133	עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה והנהלה וכלליות	(38,503)	(41,492)	(41,986)	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו	9,370	4,200	118,978	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(4,525)	(36,248)	2,569	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
רווח תפעולי	200,196	212,601	197,388	רווח תפעולי
הוצאות מימון, נטו	(88,388)	(115,468)	(92,382)	הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מיסים על ההכנסה	111,808	97,133	105,005	רווח לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על הכנסה	(24,900)	(22,248)	24,056	מיסים על הכנסה
רווח נקי	86,908	74,885	80,949	רווח נקי
רווח כולל	86,908	74,885	80,949	רווח כולל

2.2.2. להלן תוצאות הפעילות של החברה בהתאם לדוח רווח והפסד בדרך הצגה שונה לזו המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים וזאת על בסיס איחוד יחסי הכולל את תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ, ריט מדף 6 בע"מ, מעלות סנטר שותפות, וסרברז.

יובהר כי הנתונים שיוצגו להלן אינם סקורים ואינם מבוקרים והם משקפים הצגה אפשרית של פעילות הקבוצה, אשר יישומה אינו מתאפשר בדוחותיה הכספיים של החברה. אי לכך ובהתאם, החברה אינה מתחייבת כי הנתונים שיובאו להלן יוצגו בדיווחי החברה בעתיד, או יעודכנו באופן כלשהו, זאת הואיל ומטרתם להציג נקודת מבט נוספת ושונה על עסקי הקבוצה, כאשר בכל מקרה, אין בהם כדי להוות תחליף מסוג כלשהו למידע ולנתונים הסקורים והמבוקרים המובאים בדוחותיה הכספיים של החברה.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח			
2.2.1 בדומה להסברים בטבלאות בסעיף 2.2.1 לעיל.	121,261	145,679	159,912	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
	-	45,624	31,597	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
	(30,905)	(37,281)	(48,232)	עלות הפעלת הנכסים
	-	(41,263)	(41,217)	עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
	90,356	112,759	102,060	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
	162,689	189,922	145,054	עליית ערך נדל"ן להשקעה
	39,079	41,412	(44,746)	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
	213,966	261,269	202,368	רווח תפעולי
	97,060	125,643	(98,851)	הוצאות מימון, נטו
	(5,920)	(35,041)	2,710	הכנסות (הוצאות) אחרות
	110,988	100,585	106,226	רווח לפני מיסים על ההכנסה
	24,080	25,700	(25,277)	מיסים על הכנסה
	86,908	74,885	80,949	רווח נקי
	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
	86,908	74,885	80,949	רווח כולל

2.2.3. להלן התפתחות ה- NOI לתקופות הדיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
שינוי	2024	2025	
%	אלפי ₪		
(3.5%)	101,900	98,350	מנכסים קיימים בתקופה Same Property (*)
	-	4,964	מנכסים שנרכשו בתקופה
1.3%	101,900	103,314	סך NOI לתקופה

- בנטרול 50% מנכס מעלות שנמכר בסוף שנת 2024 אשר מהווה השפעה של כ-10 מיליון ₪, לחברה יש עליה מ- NOI בגין נכסים קיימים בתקופה של 7.6%.

2.2.4. מדד ה- FFO בהתאם להנחיית הרשות

FFO			
לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח בלתי מבוקר			
86,970	74,885	80,949	רווח (הפסד) נקי לתקופה
התאמות:			
459	6,636	23,469	נטרול רווח הפסד מפעילות משנית (מגורים, לוגיסטיקה ואנרגיה)*
1,709	378	344	פחת והפחתות
(149,488)	(179,880)	(24,133)	רווחים והפסדים משינוי בשווי הוגן שלנדל"ן להשקעה
4,525	20,903	-	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות**
(1,125)	(585)	(363)	רווח / הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
33,102	35,086	322	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(15,570)	(8,752)	(93,095)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(39,419)	(51,329)	(12,507)	FFO לפי גישת הרשות
(62)	12,623	1,492	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
(39,481)	(38,705)	(11,014)	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות נוספות			
25,248	14,596	12,578	נטרול פעילות הייזום והפיתוח נדל"ן להשקעה בהקמה**
-	1,409	3,195	פחת והפחתות המשויכות לרכוש קבוע
5,521	3,797	2,355	תשלום מבוסס מניות
-	15,345	(2,569)	התאמות בגין הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
32,667	31,489	33,055	הוצאות / הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
(14,590)	(15,326)	(9,396)	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
9,365	12,604	26,710	FFO לפי גישת ההנהלה
<p>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.</p>			

* נטרול רווח הפסד מפעילות משניות כולל את הרווחים הפסדים הישירים מאותן פעילויות משניות לרבות הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות באופן ישיר כגון: שכר, יועצים, משפטיות וכדומה, עלויות מימון.

** לעניין האופן בו מבצעת החברה את ייחוס העלויות של הנהלה וכלליות לנדל"ן להשקעה בהקמה, יחס זה נקבע על פי חלק החברה בסך המ"ר לשיווק בגין הנכסים בהקמה שהחברה החלה בביצוע ובשיווק הפרויקט חלקי חלק החברה בסך המ"ר לשיווק של כלל הנכסים הפעילים ובהקמה בחברה.

2.2.5. להלן התפתחות ה-FFO לשנים הבאות (כולל חברות כלולות):

2029	2028	2027	2026	
אלפי ש"ח				
253,000	226,000	192,000	150,000	NOI מנכסים קיימים בתקופה (חלק החברה)
בניכוי הוצאות הבאות:				
(31,000)	(31,000)	(30,000)	(30,000)	הנהלה וכלליות ושיווק מנוטרל מפחת ותשלום מבוסס מניות ובנטרול הקצאת עלויות הנה"כ ושיווק לפרויקטים בהקמה
(84,000)	(79,000)	(70,000)	(62,000)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב בנטרול ריבית המיוחסת לפרויקטים בהקמה ופעילות משנית
138,000	116,000	92,000	58,000	סך FFO לפי גישת ההנהלה לפני מס
31,740	26,680	21,160	13,340	מיסים
106,260	89,320	70,840	44,660	סך FFO לפי גישת ההנהלה לאחר מס
19,000	19,000	12,500	1,700	רווח תפעולי מפעילות אנרגיה בישראל (אגירה וגנרציה)

הערכות החברה בקשר עם התפתחות ה-FFO הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) שינויים בתכנון של פרויקטים לייזום, (2) קצב התקדמות הבניה בפרויקטים בהקמה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (3) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, אשר אינם בשליטתה של החברה; (4) שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (5) ו/או בהתקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

3. נזילות ומקורות המימון

3.1 נזילות

- 3.1.1 ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם סה"כ ההון של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בכ-1,001 מיליון ש"ח (בהשוואה לסך של כ-798 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). יחס ההון לסך הנכסים בדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 עמד על כ-30% (בהשוואה לכ-26% ליום 31 דצמבר 2024).
- 3.1.2 ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה נכסים נזילים, נטו (מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר ובטוחות סחירות) בסך של כ-12 מיליון ש"ח (לעומת סך של כ-34 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).
- 3.1.3 סך התחייבויות החברה (במאוחד) לזמן קצר לתאגידים בנקאיים הסתכם ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ-263 מיליון ש"ח (לעומת סך של כ-739 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024). סך התחייבויות החברה (במאוחד) לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים הסתכם ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ-213 מיליון ש"ח (לעומת סך של כ-295 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024).
- 3.1.4 ערכן ההתחייבותי (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך של כ-1,555 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב, ראו נספח א' לדוח דירקטוריון זה 'גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב'. לפרטים נוספים אודות המימון של הקבוצה, ובכלל זה, שיעורי ריבית, שעבודים ובטוחות, מגבלות החלות על חברות הקבוצה בנטילת אשראי נוסף, דירוג אגרות החוב, וכיוב', ראו סעיף 15 בפרק א' לדוח התקופתי וביאורים 15, 16, ו-17 בדוחות הכספיים המאוחדים הנכללים בפרק ג' לדוח התקופתי זה וכן, נספח א' לדוח זה.

3.2 מקורות מימון

- 3.2.1 למועד המאזן, פעילות הקבוצה מומנה, בעיקרה, מהונה העצמי, ממימון מתאגידים בנקאיים ומאגרות חוב. סך התחייבויות החברה לזמן קצר (במאוחד) לתאגידים בנקאיים הסתכם ביום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ-263 מיליון ש"ח. סך התחייבויות החברה לזמן ארוך (במאוחד) לתאגידים בנקאיים הסתכם ביום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ-213 מיליון ש"ח. סך התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ-1,555 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות המימון של הקבוצה, ובכלל זה, שיעורי ריבית, שעבודים ובטוחות, מגבלות החלות על חברות הקבוצה בנטילת אשראי נוסף, דירוג אגרות החוב וכיוב', ראה סעיף 15 בפרק א' לדוח תקופתי זה וביאורים 15, 16, ו-17 בדוחות הכספיים המאוחדים; לפרטים בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות בגין ובקשר לאגרות החוב, ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה 'גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב'.

להלן יוסברו עיקרי השינויים בדוח על תזרימי המזומנים בתקופות המדווחות (במיליוני ש"ח):

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2023	2024	2025	
העלייה בתזרים מפעילות שוטפת במהלך שנת 2025 נובעת עיקר בירידה בחייבים ויתרות חובה.	(68)	39	42	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) פעילות שוטפת
התזרים במהלך התקופה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בעיקר להתחלת ההקדמה של המרכז המסחרי בראש העין ובאונן וכן השקעות במרכזים המסחריים בטמרה ורהט שהחלו לפעול השנה והשקעות בקניון ים המלח.	(393)	(18)	(229)	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו להשקעה
התזרים מפעילות מימון נבעה בעיקר מגיוס איגרות חוב (סידרה ד' ו-ה') ששימשה ברובה לפרוע הלוואות בנקאיות לזמן קצר וזמן ארוך.	406	(22)	160	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) פעילות מימון
הירידה ביתרת המזומנים במהלך התקופה נובע בעיקר מכספים ששימשו למימון פעילות השקעה וכן למימון הפעילות השוטפת.	(55)	(1)	(28)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
	95	40	39	יתרות מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	40	39	11	יתרות מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

3.4 גילוי בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח

בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים "סולו" של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 קיים הון חוזר שלילי.

בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 קיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. ובדוחות הכספיים "סולו" של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-78 מיליוני ש"ח ותזרים מזומנים חיובי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ-42 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות קצרות מועד בסך של כ-255 מיליון ש"ח שממנים נכסים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה אשר מסווגים לזמן ארוך. כנגד ההלוואות האמורות ניתנו למלווים שעבודים על הנכסים נשוא ההלוואה. יצוין כי לאחר תאריך המאזן מוחזרו הלוואות בסך כ-40 מיליון ש"ח והועמדו לזמן ארוך ובנוסף פועלת החברה למחזר חוב בסך כולל של כ-124 מיליון ש"ח (חלק החברה) לזמן ארוך זאת בסמוך לאחר סיום הקמת הפרויקט שהאשראי האמור הועמד בגינו.

דירקטוריון החברה קבע, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, כי להערכתו אין לחברה בעיית נזילות והחברה תוכל לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והעתידיות בהגיע מועד פירעונן וזאת בהתחשב בכך שלחברה יתרות נזילות בסמוך למועד פרסום הדוח של כ-10 מיליון ש"ח, מסגרות ויתרות הסכמי אשראי לא מנוצלות בסך כ-120 מיליון ש"ח ובהתבסס על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, יכולת גיוס אשראי נוסף מהמערכת הבנקאית, השוק המוסדי ומשוק ההון.

5.1 תרומות

ביום 1 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לחברה.

במסגרת החלטת הדירקטוריון כאמור, צוין כי החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה חלק ממחויבות עסקית, חברתית ותרבותית שראוי לשלב במסגרת מכלול פעילויותיה. מדיניות התרומות כוללת תרומות כספיות, מתן חסויות והשתתפות בפרויקטים קהילתיים וכן פעילות של עובדי החברה בקרב הקהילה ("תרומות").

מדיניות התרומות נקבעה לאחר שדירקטוריון החברה שקל את היקף הפעילות של החברה והסביבה העסקית שבה היא פועלת, איתנותה הפיננסית, החזקותיה, מטרותיה, תכניות העבודה שלה ומדיניותה, בראייה ארוכת טווח ותוך יצירת איזון הולם בין הרצון למעורבות חברתית וקהילתית של החברה לבין הצורך לוודא שהיקף התרומות יעלה בקנה אחד עם טובת החברה ובעלי המניות.

בהתאם למדיניות התרומות, החברה תוכל להעניק תרומות בשווי של עד 100 אלפי ש"ח בשנה.

עוד הוחלט במדיניות התרומות, כי תרומות החברה יהיו לגופים, עמותות וחברות לתועלת הציבור העוסקים בפעילות חוקית ובעלי מטרות ראויות, כגון תרבות, חינוך, מדע, בריאות, סעד, ספורט, טיפול בילדים ונוער, עזרה לנזקקים, חיילים וסטודנטים.

יובהר כי החברה לא תיתן תרומות לגופים בעלי זיקה פוליטית ו/או דתית.

דרך אישור מתן תרומה על ידי החברה תהיה בהחלטה פה אחד של ועדת תרומות שתכלול את יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים או מי מטעמם ("ועדת תרומות"), בפיקוח היועץ המשפטי של החברה.

5.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 29 במרץ 2018, החליט דירקטוריון החברה, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות דח"צים) הוא אחד ("המספר המזערי הראוי"). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, בעלי התפקידים בה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

למועד המאזן ולמועד אישור הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה 3 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כדלהלן: ה"ה נורית פלג, דירקטורית חיצונית, אמיר אריאל, דירקטור חיצוני וחזי צאיג, דירקטור בלתי תלוי, לפרטים אודות כישוריהם וניסיונם העסקי, ראו תקנה 26, הנכלל בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

5.3 דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

5.4.1 פרטי המבקר הפנימי

רואה החשבון גיא מונרוב מכהן כמבקר הפנים של החברה החל מיום 31 במאי, 2018, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיפים 3. (א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת") ובסעיף 146. (ב) לחוק החברות, הוא אינו ממלא בחברה כל תפקיד אחר זולת תפקידו כמבקר הפנימי, למעט היותו הבודק הפנימי של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי הכספי בחברה, ולמיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו ממלא בכל גוף אחר, כל תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בכל ניירות ערך של החברה או כל גוף קשור אליה ואין לו כל קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או כל גוף קשור אליה.

דרך מינוי המבקר הפנימי

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו ביום 31 במאי 2018. מינוי המבקר הפנימי נעשה, בין היתר, בהסתמך על היכרותו של המבקר עם תחום פעילות החברה וניסיונו הרב בעריכת ביקורת פנים וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה, ומורכבות פעילותה.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה ואישור דירקטוריון החברה מיום 31 במאי 2018, הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר ועדת הביקורת, תוך תיאום עם ועדת הביקורת של החברה.

5.4.2 תכנית העבודה והשיקולים בקביעתה

5.4.2.1 ביום 12 במרץ 2024 הוצג בפני ועדת הביקורת סקר סיכונים מעודכן שנערך על ידי מבקר הפנים של החברה ביחד עם מנהלי החברה הבכירים. נושאים אשר הועלו בסקר הסיכונים היוו בסיס להכנת תכנית עבודה רב שנתית לביקורת הפנימית לשנים 2024 עד 2028 (כולל), אשר הוכנה על ידי מבקר הפנים, הוצגה ואושרה בוועדת הביקורת ביום 17 במרץ 2024.

5.4.2.2 ביום 20 במרץ 2025, אישרה ועדת הביקורת את תכנית העבודה לשנת 2025 אשר נקבעה על בסיס תכנית העבודה הרב שנתית שהוכנה על ידי מבקר הפנים כאמור לעיל. תכנית העבודה לשנת 2025 שכאמור נגזרת מסקר הערכת הסיכונים, כללה, בין היתר, ביקורת בנושאי סקר ציות וניהול הרשאות במערכות מידע.

יצוין כי תכנית העבודה אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה. תכנית העבודה מוצגת בפני ועדת הביקורת אחת לשנה.

המבקר הפנימי זומן ונכח מעת לעת בישיבות ועדת הביקורת, שהתקיימו בחברה ממועד המינוי ואילך.

5.4.3 ביקורת של תאגידי מוחזקים

תכנית הביקורת מתייחסת לכל התאגידי המוחזקים המהותיים של החברה. הואיל ונכון למועד המאזן, אין לחברה ולתאגידי מוחזקים של החברה כל פעילות מחוץ לישראל, למעט חברת האנרגיה, תכנית הביקורת מתייחסת לפעילות של החברה ותאגידי מוחזקים של החברה בישראל בלבד.

5.4.4 אופן והיקף העסקה

במהלך שנת 2025, היקף ההעסקה של המבקר הפנימי בביצוע הביקורת עמד בפועל על כ-410 שעות, אשר הוקדשו, בעיקר לנושאי הביקורת המפורטים בסעיף 5.4.2.2 לעיל.

היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע בכל שנה עם אישור תכנית העבודה, בין היתר בשים לב להיקף תכנית העבודה לשנה הרלבנטית, למורכבות תכנית העבודה, ולרגישות הנושאים הנבדקים באותה שנה.

5.4.5 התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת

בהתאם להתרשמות ועדת הביקורת של החברה, מההסברים שניתנו על ידי המבקר הפנימי, ולאור ניסיונו והיקף עבודתו של המבקר הפנימי בתחום הביקורת, הביקורת נערכת בהתאם לתקני הביקורת המקובלים בארץ ובעולם בתחום הביקורת הפנימית כפי שמפורסמים ע"י ה – IIA ובהתאם לחוק הביקורת הפנימית. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הני"ל, וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, תקופת העסקתו על-ידי החברה, היכרותו עם החברה, והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג לחברה את ממצאי הביקורת הנערכות על-ידו.

5.4.6 גישה למידע

על פי החלטת ועדת הביקורת של החברה, יומצאו למבקר הפנימי כל מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת, ולמבקר הפנימי גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים. כן הונחה המבקר הפנימי על ידי ועדת הביקורת של החברה לידע את יו"ר ועדת הביקורת של החברה באופן מיידי בכל מקרה בו הלכה למעשה, לא מתקיימת הגישה האמורה. למיטב ידיעת החברה, במהלך שנת הדיווח, הומצאו למבקר הפנימי כל מסמכים, מידע וגישה כאמור שהתבקשו על ידו, ביחס לחברה וביחס לכל התאגידי המוחזקים המהותיים של החברה.

5.4.7 דיו וחשבון המבקר הפנימי

על פי החלטת ועדת הביקורת של החברה, על המבקר הפנימי להגיש באופן שוטף דוחות בכתב למנכ"ל החברה ולוועדת הביקורת של החברה וזאת בהתאם להתקדמות ביצוע תוכנית הביקורת.

במהלך שנת הדיווח ועד מועד אישור הדוח, התכנסה ועדת הביקורת לצורך דיון ב-3 דוחות ביקורת פנים שהוגשו לה ואשר נדונות בישיבת הדירקטוריון מיום 19 במרץ 2026.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

להערכת הדירקטוריון ולאור ניסיונו והיקף עבודתו של המבקר הפנימי בתחום הביקורת, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו, סבירים בנסיבות העניין ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה ובתאגידי המוחזקים על ידה.

5.4.8 תגמול המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מתוגמל על פי היקף השעות המושקע על ידו בפועל בביצוע הביקורת הפנימית, בהתאם לתוכנית העבודה. במהלך שנת 2025 עלות עבודתו של המבקר הפנימי הסתכמה לסך של כ- 90 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. להערכת הדירקטוריון, שכר הטרחה הינו סביר, בהתחשב בתקופה שחלפה ממועד מינויו, וכי לאור היותו קבוע מראש ומחושב לפי שעת עבודה, אין בשיטת תגמול זו בכדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

5.5 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של החברה

5.5.1 שם המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון ("רואה החשבון המבקר"). שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי שוק. הגורם המאשר את שכרו של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה.

5.6 שכר המבקר

להלן פירוט שכר טרחת עבודתו של רואה החשבון המבקר לשנים 2024 ו- 2025 :

שכר טרחה אלפי ש"ח		
2024	2025	
810	928	שירותי ביקורת ומס
600	111	אחר
1,410	1,039	סה"כ

5.7 תכנית אכיפה פנימית

ביום 24 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצתה של ועדת אכיפה פנימית של החברה משיבתה ביום 22 במרץ 2020, תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך והיבטי ממשל תאגידי, אשר מטרתה לקבוע בחברה כללי ציות וכיבוד הדין בתחום ניירות הערך והוראות חוק החברות ביחס לממשל תאגידי תקין. התוכנית מתבססת על מאפייניה הייחודיים של החברה וזאת לאחר שבוצע סקר ציות/סיכונים ועל פי תוצאותיו מסדירה החברה את התנהלותה כחברה ציבורית בהתאם להוראות חוק ניירות ערך בתחומים שונים והוראות חוק החברות בנושאי ממשל תאגידי ועל בסיס הקריטריונים להכרה בתכנית אכיפה בתחום ניירות הערך וניהול השקעות, אשר פורסמו על ידי רשות ניירות ערך ביום 12 באוגוסט 2011.

5.8 דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לדוח זה מצורפות הצהרות הנהלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות הדוחות, וכן, מצורפת חוות דעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי כאמור בתקנות הדוחות.

ה"ה רלי טרייסטמן - אגמי ודוד סגל הנם מעריכי שווי לנכסים מהותיים מאוד (בהתאם להגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בעמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד", מחודש יולי 2015).

גב' טרייסטמן - אגמי בעלת ניסיון של כ- 28 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי בתחום המרכזים המסחריים בפרט. סך הנכסים שהוערכו על ידי גב' טרייסטמן - אגמי הסתכמו לסך של כ-1,360 מיליון ש"ח, המהווים כ-45% משווי הנכסים המניבים והקרקות שסווגו כנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי של החברה.

מר סגל בעל ניסיון של כ- 29 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי בתחום המרכזים המסחריים בפרט. סך הנכסים שהוערכו על ידי מר סגל הסתכמו לסך של כ-1,451 מיליון ש"ח, המהווים כ-48% משווי הנכסים המניבים והקרקות שסווגו כנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי של החברה. בנוסף העריך מר סגל את שווי הנכסים בחברת צעדים בנגב בנתיבות, אשר מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה במסגרת סעיף השקעות והלוואות בעסקאות משותפות.

שכר הטרחה של כל אחד ממעריכי השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם כל אחד ממעריכי השווי האמורים בשל ניסיונם הרב ומקצועיותם בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים להם את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

6 הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6.1 אירועים מהותיים נוספים שחלו לאחר תאריך הדוח

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח, ראו באורים בדוחות הכספים המאוחדים וכן, פרק תיאור עסקי החברה לעיל.

6.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים

כללי החשבונאות המקובלים מחייבים את הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. יובהר שתוצאותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים יכולות להיות שונות מהאומדנים ו/או ההערכות שנעשו לגביהם. האומדנים החשבונאיים הקריטיים להם נדרשה החברה בהכנת הדוחות הכספיים לשנת 2025 קשורים בעיקר לענייני קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. לפרטים, ראו באור 11 לדוחות הכספיים.

6.3.1. בהתאם לתקנה 8'ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד, כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות המצורפות בחלקן לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 בהתאם לתקנה 8'ב(ט) לתקנות הדוחות:

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ¹ אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
מרכז מסחרי בית שאן	"התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה"	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 112,504 וליום 31.12.2024 : 61,073 בהתאמה.	ליום 31.12.2025 206,543 וליום 31.12.2024 187,082	מעריך השווי הינו מר' דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי ² .	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.11.1 א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
מרכז ערד	"התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה"	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 79,936 ו-47,705 בהתאמה.	ליום 31.12.2025 179,292 וליום 31.12.2024 163,911	מעריכת השווי הינה הגב' רלי טרייסטמן אגמי. מעריכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.3 א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

¹ על פי שמאות.

² התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ואו מחדלים ואו טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ואו מטעמו.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ¹ אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך את הערכה
				וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה		
ים המלח	שווי הנכס ליום 31.12.2025	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 ו-31.12.2024 190,873 ו-116,809, בהתאמה	ליום 31.12.2025 205,800 וליום 31.12.2024 198,403	מעריכת השווי הינה הגב' רלי טרייסטמן אגמי. מעריכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
טירה	"התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025 וכלולה בדוח זה על דרך הפניה"	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 ו-31.12.2024 30,073 ו-31,964, בהתאמה	ליום 31.12.2025 68,029 וליום 31.12.2024 59,224	מעריכת השווי הינה הגב' רלי טרייסטמן אגמי. מעריכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ¹ אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך את הערכה
				מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה		
טייבה	"התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 31.3.2025 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה"	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 ו-31.12.2024 62,142 ו-65,899, בהתאמה	ליום 31.12.2025 104,576 וליום 31.12.2024 106,737	מעריך השווי הינו מר' דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי ³ .	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
טמרה	"התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו	ליום 31.12.2025 94,002 וליום 31.12.2024 85,333	מעריך השווי הינו מר' דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

³ התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ואו מחדלים ואו טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ואו מטעמו.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ¹ אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך את השווי את הערכה
	30.09.2025 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה"	בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 59,398 ו-61,180, בהתאמה		מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי ⁴ .		
רהט	"התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 31.3.2025 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה"	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחות והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 88,035 ו-91,808, בהתאמה	ליום 31.12.2025 143,107 וליום 31.12.2024 130,825	הגב' רלי טרייסטמן אגמי. מעריכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה.	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

⁴ התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ואו מחדלים ואו טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ואו מטעמו.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא ההערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ¹ אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך את השווי את הערכה
צים אורבן נוף הגליל	"התקבל מכתב NO CHANGE והערכת השווי המלאה צורפה לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025 וכלולה בדוח זה על דרך ההפניה"	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 -128,217 ו-137,067 בהתאמה	ליום 31.12.2025 206,582 וליום 31.12.2024 201,291	מעריכת השווי הינה הגב' רלי טרייסטמן אגמי. מעריכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה.	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.11.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
מרכז מסחרי אום אל פאחם	שווי הנכס ליום 31.12.2025	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 -87,788 ו-59,863 בהתאמה	ליום 31.12.2025 138,400 וליום 31.12.2024 134,200	רלי טרייסטמן אגמי. מעריכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה.	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.9.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

6.3.2. בהתאם לתקנה 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, להלן פרטים אודות:

הערכות שווי מהותיות, כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, בהתאם לתקנה 8'ב(ט) לתקנות הדוחות:

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא הערכה בדוחותיהם הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ⁵ אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך את הערכה
נתיבות (חלק החברה 50%)	שווי הנכס ליום 31.12.2025	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 -92,329 ו-51,559 בהתאמה	ליום 31.12.2025 188,900 וליום 31.12.2024 183,900	מעריך השווי הינו מר' דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי. ⁶	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 7.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
פרויקט כפר סבא מסחרי כולל חוות שרתים	שווי הנכס ליום 31.12.2025	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 -77,498 ו-79,297 בהתאמה	ליום 31.12.2025 351,000 וליום 31.12.2024 210,450	מנור סגל – עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006 במשרד "דוד סגל שמאות מקרקעין בע"מ", רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון השלוחה בת"א, תואר ראשון בכלכלה וניהול,	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	חוות שרתים 1. גישת השומה הערכת השווי בוצעה בהתאם לגישת "עסק חי" המשקפת את אופי פעילותה של חוות שרתים כנכס מניב ייחודי, הפועל על בסיס הכנסות שוטפות מהשכרת שטחי אירוח

⁶ התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ואו מחדלים ואו טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ואו מטעמו.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא הערכה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ⁵ אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה	
				<p>האוניברסיטה הפתוחה מצטיין נשיא. כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי. כלול ברשימת המומחים של מערכת בתי המשפט. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. השמאי הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודו"חות כספיים של חברות ציבוריות. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. כן. יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שההתחייבות לשיפוי תחול בגין נזק שנגרם בשל הסתמכות על נתונים שגויים שהועבר לשמאים על ידי החברה. 7.</p>		<p>והספק חשמל KW. בגישה זו מהוונים את תזרים הרווח התפעולי החזוי של החוזה, לאורך תקופת פעילות צפויה, בהתאם לנתונים העסקיים ולתחזיות שנמסרו. 2. שיעורי היוון – עבור דמי שכירות בגין קילואט IT במסגרת חוזים חתומים: לתקופת שכירות נוכחית- 6.5% לתקופת האופציה- הובא בחשבון העלאות בשיעור היוון לאורך התקופות לאחר תקופת האופציה- 8% – עבור יתרת קיבולת קילואט IT שטרם הושכרה: 8% – עבור קיבולת חשמל שכבר הושכרה במסגרת חוזים חתומים: לתקופת שכירות נוכחית- 7.5%</p>	

⁷ התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ו/או מחדלים ו/או טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ו/או מטעמו.

ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ⁵ אלפי ש"ח	שווי נשוא ההערכה בדוחותיהם הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025	עיתוי הערכת השווי	נושא הערכת השווי
<p>לתקופת האופציה- הובא בחשבון העלאות בשיעור היוון לאורך התקופות לאחר תקופת האופציה- 9% – עבור יתרת קיבולת חשמל שטרם הושכרה : 9% – הכנסות חלק מהרווח מחשמל הונו בתוספת של 1% ביחס לשיעור ההיוון שנקבע. 3. נתוני השוואה : הובאו בחשבון חוזי שכירות שנחתמו בחוות השרתים וכן הצעות מחיר ומזכר הבנות מול גוף גדול. שטחי מסחר 1. גישת השומה הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות, תוך הפחתה בגין דחייה/גרייס עד לאכלוס, וניכוי יתרת עלות ההקמה. 2. שיעור היוון שלב א': שיעור היוון של 6% לסופרמרקט ו-6.5% ליתר היחידות</p>						

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נשוא הערכה בדוחותיהם הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם להערכה ⁵ אלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
						<p>המושכרות במתחם. שלב ב' : שיעור היוון של 6.5% ליחידה המושכרת לפארם, 6.75% ליתר היחידות המושכרות, 7% לשטחים הפנויים. 3. נתוני השוואה : הובאו מספר רב של נתוני השוואה למסחר, בדגש על דמי שכירות המשולמים ביחידות מסחריות הסמוכות למתחם הנדון. כמו כן, הוצגו נתוני השוואה המתבססים בין היתר על חוזי שכירות ותנאים מסחריים מול שוכרים שונים עבור שלב ב'.</p>
אל-בוואדי(*)	שווי הנכס ליום 31.12.2025	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 - 87,135,72,808 בהתאמה	ליום 31.12.2025 201,792 וליום 31.12.2024 193,022	דניאלה פז ארז כלכלנית ושמאית מקרקעין בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב	לפי גישת ההשוואה במגורים וגישת החילוץ במסחר	ראה סעיף 7.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

(*) החל מחודש פברואר 2026 סגל רשות ניירות ערך מבצע בדיקה לגבי ההנחות שנלקחו בחשבון בבסיס הערכת

השווי ובפרט עלויות הבנייה ובסיס השווי למ"ר מבונה.

אבישי אברהם, מנכ"ל

רני צים, יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

1. להלן פרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור, לרבות שטר הנאמנות, בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות, נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

סדרה מהותית	אג"ח (סדרה ב')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ד')	אג"ח (סדרה ה')
מס' נייר הערך	1171834	1183193	1218973	1230275
מועד הנפקה	<ul style="list-style-type: none"> הנפקה מקורית - 20.1.2021 הרחבות סדרה בימים 9.9.2021, 12.4.2022, 14.9.2023, 16.1.2024 ו- 22.12.2024 25.6.2025 	<ul style="list-style-type: none"> הנפקה מקורית - 30.12.2021 הרחבות סדרה בימים 12.4.2022, 14.9.2023, 16.1.2024 ו- 26.6.2024 	<ul style="list-style-type: none"> הנפקה מקורית - 10.3.2025 הרחבת סדרה מיום 25.6.2025 	<ul style="list-style-type: none"> הנפקה מקורית - 20.10.2025
ערך נקוב במועד ההנפקה המקורית (אלפי ש"ח ע.נ.)	הנפקה מקורית - 248,300	הנפקה מקורית - 345,000	הנפקה מקורית - 485,000	הנפקה מקורית - 250,000
ערך נקוב ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח ע.נ.)	309,870	409,659	491,150	250,000
ערך נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח ע.נ.)	305,468	385,561	491,150	250,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	278	2,218	-	1,228
ערך נקוב צמוד מדד כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (אלפי ש"ח)	363,236	461,333	496,054	230,445
שווי שוק ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	352,199	415,250	511,287	235,800
סוג הריבית ושיעורה	ריבית בשיעור 1.08% (כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה במי מאמות המידה הפיננסיות	ריבית בשיעור 0.94% (כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה במי מאמות המידה הפיננסיות	ריבית בשיעור 3.44% (כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או אי עמידה במי מאמות המידה הפיננסיות.	ריבית בשיעור 2.5% (כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו/או אי עמידה במי מאמות המידה הפיננסיות.

מועדי תשלום הקרן	אג"ח (סדרה ב')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ד')	אג"ח (סדרה ה')
<p>21 תשלומים לא שווים כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 תשלומים רבעוניים בשיעור של 0.5% כל אחד מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו בימים, 1 במרץ, 1 ביוני, בספטמבר ו-1 בדצמבר של שנת 2023 16 תשלומים רבעוניים בשיעור של 1.25% כל אחד, מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו בימים, 1 במרץ, 1 ביוני, בספטמבר ו-1 בדצמבר של שנת 2023 16 תשלומים רבעוניים בשיעור של 1.25% כל אחד, מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו בימים, 1 במרץ, 1 ביוני, בספטמבר ו-1 בדצמבר של שנת 2023 16 תשלומים רבעוניים בשיעור של 1.25% כל אחד, מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו בימים, 1 במרץ, 1 ביוני, בספטמבר ו-1 בדצמבר של שנת 2023 16 תשלומים רבעוניים בשיעור של 1.25% כל אחד, מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו בימים, 1 במרץ, 1 ביוני, בספטמבר ו-1 בדצמבר של שנת 2023 	<p>13 תשלומים לא שווים כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> 5 תשלומים בשיעור של 3% מהקרן של אגרות החוב, כל אחד, אשר ישולמו בימים 1 ביולי ו-1 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל), וזאת החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 1 ביולי 2025; 7 תשלומים בשיעור של 5% מהקרן של אגרות החוב, כל אחד, אשר ישולמו בימים 1 בינואר ו-1 ביולי בכל אחת מהשנים 2026 עד 2029, וזאת החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 1 בינואר 2029; תשלום אחד אחרון בשיעור של 50% מהקרן של אגרות החוב אשר ישולם ביום 1 ביולי 2029. 	<p>2 תשלומים לא שווים כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ביום 30 ביוני 2030 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') ביום 30 ביוני 2031 תפרע החברה 90% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'). 	<p>תשלומים לא שווים כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ביום 30 ביוני 2030 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') ביום 30 ביוני 2031 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'). 	
<p>מועד תשלום הריבית</p> <p>4 תשלומים רבעוניים רציפים בכל שנה קלנדארית, כדלקמן: בימים 1 במרץ, 1 ביוני, 1 בספטמבר ו-1 בדצמבר, של כל אחת מהשנים 2021 עד 2027 (כולל) וכן ביום 1 במרץ 2028.</p>	<p>2 תשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדארית, כדלקמן: ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל) וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל).</p>	<p>הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל).</p>	<p>ריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל).</p>	
<p>בסיס ההצמדה ותנאיה</p> <p>הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בחודש דצמבר 2021 נובמבר 2021.</p>	<p>הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בחודש דצמבר 2021 נובמבר 2021.</p>	<p>הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בחודש דצמבר 2021 נובמבר 2021.</p>	<p>הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בחודש דצמבר 2021 נובמבר 2021.</p>	
<p>איגרות החוב ניתנות להמרה</p> <p>לא</p>	<p>לא</p>	<p>לא</p>	<p>לא</p>	
<p>זכות התאגיד לפדיון מוקדם או המרה</p> <p>לפרטים ראו סעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב.</p>	<p>לפרטים ראו סעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>לפרטים ראו סעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>לפרטים ראו סעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	

אג"ח (סדרה ה')	אג"ח (סדרה ד')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ב')	
בשטר הנאמנות	הנכללים בשטר הנאמנות, סעיף 6.9 לשטר, סעיף 6.5.3 לשטר הנאמנות וסעיף 6.6 לשטר הנאמנות.		הנאמנות לאגרות החוב.	כפויה
לא	לא	לא	לא	ערבות שניתנה בגין האג"ח
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרח' ששת הימים 30, בני ברק; האחראי הינו עו"ד דן אבנון; טלפון: 03-5544553.	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ מרח' דרך מנחם בגין 48 תל אביב-יפו; טלפון: 03-6374354, פקס: 03-6374344, דואר אלקטרוני: Office@mtrust.co.il	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרח' ששת הימים 30, בני ברק; האחראי הינו עו"ד דן אבנון; טלפון: 03-5544553.	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרח' ששת הימים 30, בני ברק; האחראי הינו עו"ד דן אבנון; טלפון: 03-5544553.	פרטים בדבר הנאמן
מעלות S&P	מעלות S&P	מעלות S&P	מעלות S&P	שם החברה המדרגת
(ilBBB+)	(ilA-)	(ilBBB+)	(ilA-)	דירוג נוכחי
19 באוקטובר 2025 – דירוג ilBBB בהיקף כולל של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ.	19 בפברואר 2025 – דירוג (ilA-) בהיקף כולל של עד 485 מיליון ש"ח	28 בדצמבר 2021 – דירוג ilBBB בהיקף כולל של עד 350 מיליון ש"ח ע.נ.	17 בדצמבר 2020 – דירוג ilA- בהיקף כולל של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ.	דירוג ביום ההנפקה
כן. ראו סעיף 2 להלן.	כן. ראו סעיף 2 להלן.	כן. ראו סעיף 2 להלן.	כן. ראו סעיף 2 להלן.	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	לא	לא	לא	התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי / מימוש בטוחות
לא	לא	לא	לא	דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את האג"ח
לא	לא	לא, למעט כמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> בהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כאמור בדיווח מיידי שפרסם הנאמן ביום 24 בספטמבר 2024 (מס' 2024-10-605532), תיקון סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ג') שעניינו זכות מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה. בהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בדיווח מיידי שפרסם הנאמן ביום 17 בדצמבר 2024 (מס' 2024-10-605525), תיקון סעיף 12.1.19 לשטר הנאמנות המתייחס 	לא, למעט כמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> בהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בדיווח מיידי שפרסם הנאמן ביום 24 בספטמבר 2024 (מס' 2024-10-605525), תיקון סעיף 12.1.19 לשטר הנאמנות המתייחס 	שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב

אג"ח (סדרה ה')	אג"ח (סדרה ד')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ב')	
		<p>625042), תיקון סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות שעניינו זכות מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה.</p>	<p>לאגרות החוב (סדרה ב') שעניינו זכות מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בדיווח מיידי שפרסם הנאמן ביום 17 בדצמבר 2024 (מס' 2024-10-625038), תיקון סעיף 12.1.19 לשטר הנאמנות שעניינו זכות מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה. 	
<p>אגרות החוב (סדרה ה') אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת. מעמדם של מחזיקי אגרות החוב הינו מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה.</p>	<p>כך. לפרטים ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.</p>	<p>אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות עם זאת יצוין כי החברה התחייבה לכרית ריבית בסך השווה לגובה תשלום ריבית חצי שנתית, אשר ישמש כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וזאת עד לפירעון המלא של אגרות החוב כאמור (ראו סעיף 6.5 לשטר הנאמנות).</p>	<p>כך. לפרטים, ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות. לפרוט התנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לעניין שינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד – ראו סעיפים 9.15 ו-9.16 לשטר הנאמנות.</p>	<p>נכסים משועבדים</p>
<p>אין הגבלות ביצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות.</p>	<p>אין הגבלות ביצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות.</p>	<p>אין הגבלות ביצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות.</p>	<p>אין הגבלות ביצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות.</p>	<p>הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות</p>

2. אמות מידה פיננסיות ובחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות

שם הסדרה	אמות המידה הפיננסיות	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2025	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות?
סדרה ב'	הון עצמי מינימאלי:	1,010	כן
	<ul style="list-style-type: none"> לצורך העמדה לפרעון מיידי – לא יפחת מסך של 260 מיליון ש"ח וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים. לצורך תוספת ריבית - לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. 		
	<p><u>היחס בין ה-NOI על בסיס 4 רבעונים רצופים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאגרות החוב) בתוספת כספים המופקדים בחשבון הנאמנות לבין תשלומי קרן וריבית כשהם צמודים המיועדים לתשלום במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים עוקבים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יפחת מ- 1.10 וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים; לצורך תוספת ריבית – לא יפחת מ- 1.15. 	1.73	כן
	<p><u>היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יעלה על 75%; וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים; לצורך תוספת ריבית - לא יעלה על 70%. 	60%	כן
סדרה ג'	היחס בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו בין ההון העצמי בתוספת מסים נדחים (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב) לבין סך המאזן המאוחד (כהגדרת מונח זה בשטר) לא יפחת מ-18% וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים.	35%	כן
	הון עצמי מינימאלי:	1,010	כן
	<ul style="list-style-type: none"> לצורך העמדה לפרעון מיידי לא יפחת מסך של 320 מיליון ש"ח, למשך תקופת הבדיקה כהגדרת המונח בשטר. לצורך תוספת ריבית – לא יפחת מסך של 340 מיליון ש"ח. 		
	<p><u>יחס הון עצמי למאזן:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יפחת מ-20% למשך תקופת הבדיקה. לצורך תוספת ריבית - לא יעלה על 67.5%. 	30%	כן
	<p><u>יחס EBITDA לריבית:</u> היחס בין ה- EBITDA, כהגדרת המונח בשטר הנאמנות, לסך תשלומי הריבית ששילמה החברה בפועל במשך ארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה בניכוי כרית הריבית והכרית לשרות החוב, כפי שתהיה מעת לעת,</p> <ul style="list-style-type: none"> לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יפחת מ- 1.1. לצורך תוספת ריבית – לא יפחת מ- 1.2. 	82.33	כן
<p><u>חוב פיננסי נטו ל CAP נטו מאוחד:</u> כהגדרת מונחים אלו בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, לא יעלה על 75% למשך תקופת הבדיקה.</p>	60%	כן	
סדרה ד'	הון עצמי מינימאלי:	1,001	כן
	<ul style="list-style-type: none"> לצורך העמדה לפרעון מיידי לא יפחת מסך של 320 מיליון ש"ח, למשך תקופת הבדיקה כהגדרת המונח בשטר. לצורך תוספת ריבית – לא יפחת מסך של 340 מיליון ש"ח. 		

⁸ בהמשך לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2025, היחס שבין חישוב EBITDA לריבית הינו בהתאם לעמדת החברה. חישוב EBITDA לריבית לעמדתה של הרשות לניירות ערך הינו 0.91. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 באוקטובר 2025 מס' אסמכתא: 2025-01-074437, אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפנייה.

שם הסדרה	אמות המידה הפיננסיות	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2025	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות?
	היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב):	60%	כן
	<ul style="list-style-type: none"> לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יעלה על 75% ; וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים ; לצורך תוספת ריבית - לא יעלה על 70%. 		
סדרה ה'	הון עצמי מינימאלי:	1,001	כן
	<ul style="list-style-type: none"> לצורך העמדה לפרעון מיידי לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח, למשך תקופת הבדיקה כהגדרת המונח בשטר. לצורך תוספת ריבית – לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. 		
	התחייבות לעמידה ביחס חוב פיננסי מאוחד נטו ל- CAP נטו (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב):	60%	כן
	<ul style="list-style-type: none"> לצורך העמדה לפרעון מיידי - לא יעלה על 77.5% ; וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים ; לצורך תוספת ריבית - לא יעלה על 75%. 		

תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך שנת 2025 תתואר הדרך בה אושרו.	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	שינויים שחלו בנכס המשועבד במהלך שנת 2025	ערכו של הנכס המשועבד בדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח)	הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	אגרות החוב/סדרה
לתנאים בדבר שחרור, החלפה או ביטול ראו סעיף 9.5 לשרט הנאמנות. בתקופת הדוח לא בוצעה החלפה של מי מהשעבודים.	למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף	לפרטים אודות השעבודים ראו סעיף 9 לשרט הנאמנות. הסדרה ראו סעיף 4 לשרט הנאמנות. לתנאים בדבר הנפקת אגרות חוב נוספות ראו סעיף 5 לשרט הנאמנות.	לפרטים ראו סעיף 7.11.1 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	206,543	שעבוד ראשון בדרגה על מלוא זכויות החברה במרכז הקניות צים אורבן בית שאן כמפורט בסעיף 9.1.1 – 9.1.3 לשרט הנאמנות המתוקן שפורסם ביום 17 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-10-625038) ("שרט הנאמנות אג"ח ב'")	(סדרה ב')
	למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף		לפרטים ראו סעיף 7.11.3 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	179,292	שעבוד ראשון בדרגה על מלוא זכויות החברה במרכז הקניות צים אורבן ערד כמפורט בסעיף 9.1.1 – 9.1.3 לשרט הנאמנות אג"ח ב'	
	למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף		לפרטים ראו סעיף 7.11.2 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	206,582	שעבוד ראשון בדרגה על מלוא זכויות רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ במרכז הקניות צים אורבן נוף הגליל כמפורט בסעיף 9.1.1 – 9.1.3 לשרט הנאמנות אג"ח ב'	
					שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה, על הכספים שיהיו בחשבון הנאמנות, כפי שיהיו מעת לעת.	
לתנאים בדבר שחרור, החלפה או ביטול ראו סעיפים 6.7 - 6.10 לשרט הנאמנות. בתקופת הדוח לא בוצעה החלפה של מי מהשעבודים.	למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף	לפרטים אודות השעבודים ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות. לתנאים להרחבת הסדרה ראו סעיף 3.2 לשרט הנאמנות. לתנאים בדבר הנפקת אגרות חוב נוספות ראו סעיף 3.3 לשרט הנאמנות אג"ח	לפרטים ראו סעיף 7.9.5 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	205,800	החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן שעבודים על הזכויות בקניון צים אורבן ים המלח כמפורט בסעיף 6.2.1 לשרט הנאמנות, שצורף לדוח הצעת מדף של החברה מתאריך 9 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015576) ("שרט הנאמנות אג"ח ד'")	(סדרה ד')
	למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף		לפרטים ראו סעיף 7.9.4 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	138,400	החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן שעבוד ראשון בדרגה על זכויות רקע-מידאס שותפות מוגבלת במרכז מסחרי אום אל פאחם כמפורט בסעיף 6.2.2 לשרט הנאמנות אג"ח ד'.	
	למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף		לפרטים ראו סעיף 7.9.6 לפרק א' -	143,107	החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן שעבוד ראשון בדרגה על זכויות רני צים מרכזים מסחריים רהט שותפות מוגבלת במרכז מסחרי רהט כמפורט בסעיף 6.2.3 לשרט הנאמנות אג"ח ד'.	

תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך שנת 2025 תתואר הדרך בה אושרו.	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	שינויים שחלו בנכס המשועבד במהלך שנת 2025	ערכו של הנכס המשועבד בדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח)	הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	אגרות החוב/סדרה
		ד'.	תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל			
	למייטב ידיעת החברה השעבוד תקף		לפרטים ראו סעיף 7.9.7 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	94,002	החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן שעבוד ראשון בדרגה על זכויות רני צים מרכזים מסחריים טמרה שותפות מוגבלת במרכז מסחרי טמרה כמפורט בסעיף 6.2.4 לשרט הנאמנות אג"ח ד'.	
	למייטב ידיעת החברה השעבוד תקף		לפרטים ראו סעיף 7.9.2 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	104,576	החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן שעבוד ראשון בדרגה על זכויות רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת במרכז מסחרי טייבה כמפורט בסעיף 6.2.5 לשרט הנאמנות אג"ח ד'.	
	למייטב ידיעת החברה השעבוד תקף		לפרטים ראו סעיף 7.9.9 לפרק א' - תיאור עסקי החברה כמפורט לעיל	68,029	החברה התחייבה ליצור לטובת הנאמן שעבוד ראשון בדרגה על זכויות רני צים מרכזים מסחריים טירה שותפות מוגבלת במרכז מסחרי טירה כמפורט בסעיף 6.2.6 לשרט הנאמנות אג"ח ד'.	
	למייטב ידיעת החברה השעבוד תקף				שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות שהינו חשבון נאמנות על שם הנאמנות בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב.	

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

רני צ'ים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת רכיבי בקרה פנימית
3-5	דוח רואה החשבון המבקר
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-74	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
75	רשימת חברות פעילות מוחזקות במישרין



Shape the future
with confidence

טל: +972-3-6232525
פקס: +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א'
תל-אביב 6492102

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של רני צים מרכזי קניות בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

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

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על ההכנסה משכירות נדל"ן להשקעה; (3) בקרות על נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה; (4) בקרות על סגירת תקופה (כל אלה יחד מכונים להלן רכיבי הבקרה המבוקרים).

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

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. והדוח שלנו, מיום 25 במרץ, 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
25 במרץ, 2026

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של רני צים מרכזי קניות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

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

בסיס לחוות הדעת

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

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כאמור בבאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן: נדל"ן להשקעה), המוצגים בשווי הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכם לסך של כ- 2,720 מיליון ש"ח. ובשנת 2025 הכירה החברה בעלייה בשווי ההוגן בסכום נטו של 24,133 אלפי ש"ח.

כמפורט בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות ומתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 10.

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

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין מפתח

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; (2) בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; (3) בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שננקטה; (4) סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; (5) תקשורת מול השמאים מטעם החברה; (6) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות; וכן, (7) בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג 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 שישומה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בדוחות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת. כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 25 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא ישעיהו זילברשטרום.

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
38,681	11,337	4	מזומנים ושווי מזומנים
5,706	10,158	5	השקעות ופקדונות לזמן קצר
8,867	10,575	6	לקוחות
62,117	54,925	7	חייבים ויתרות חובה
224,407	213,634	8	מלאי קרקעות ולוגיסטיקה
<u>339,778</u>	<u>300,629</u>		
21,002	10,944	(5)א'17	נכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה
<u>360,780</u>	<u>311,573</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
102,278	236,839	9	השקעות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,582,920	2,177,399	10	נדל"ן להשקעה
766,487	542,441	10	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
119,698	-	10	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
56,972	75,348	11	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
28,876	30,564	(4)א'17	הלוואות לבעלי קרקע
3,165	4,657	20	מסים נדחים
5,686	8,564		רכוש קבוע, נטו
4,203	2,848	25	נכס זכות שימוש, נטו
<u>2,670,285</u>	<u>3,078,660</u>		
<u>3,031,065</u>	<u>3,390,233</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
739,144	262,604	12	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
36,468	76,299	16	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
26,097	15,440	13	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
66,520	28,963	14	זכאים ויתרות זכות
6,623	6,621	25	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
8,333	-		התחייבויות בגין נכס מוחזק למכירה
<u>883,185</u>	<u>389,927</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
294,613	213,173	15	אשראי מתאגידים בנקאיים
790,494	1,474,768	16	אגרות חוב
80,675	84,168	25	התחייבות בגין חכירה
6,059	25,261		התחייבויות אחרות
167,063	192,611	20	מסים נדחים
<u>1,338,904</u>	<u>1,989,981</u>		
			<u>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</u>
233,478	342,750	18	הון מניות ופרמיה
140	140		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	13,327		תקבולים על חשבון כתבי אופציות
22,122	19,923		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
22,381	22,381		קרן הון עסקה עם בעל שליטה
520,288	602,729		יתרת רווח
798,409	1,001,250		
10,567	9,075		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>808,976</u>	<u>1,010,325</u>		סה"כ הון
<u><u>3,031,065</u></u>	<u><u>3,390,233</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

25 במרץ, 2026			
רן יעקבס סמנכ"ל כספים	אבישי אברהם מנכ"ל	רני צים יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 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		
113,406	136,835	147,554	'19א	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
-	45,624	31,597	8	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
113,406	182,459	179,151		
(29,040)	(34,935)	(44,240)	'19ב	עלות ההפעלה:
-	(41,263)	(41,217)	8	עלות הפעלת נכסים להשכרה
(29,040)	(76,198)	(85,457)		עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
84,366	106,261	93,694		רווח גולמי מהשכרת נכסים והפעלתם ומכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
149,488	179,880	24,133	10	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(8,607)	(7,272)	(7,422)		הוצאות מכירה ושיווק
(29,896)	(34,220)	(34,564)	'19ג	הוצאות הנהלה וכלליות
9,370	4,200	118,978	10	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(4,525)	(36,248)	2,569	'19ד	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
200,196	212,601	197,388		רווח תפעולי
5,671	3,955	8,540	'19ה	הכנסות מימון
(94,059)	(119,423)	(100,923)	'19ו	הוצאות מימון
111,808	97,133	105,005		רווח לפני מסים על ההכנסה
(24,900)	(22,248)	(24,056)	20	מסים על ההכנסה
86,908	74,885	80,949		רווח נקי
-	-	-		רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
-	-	-		סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
-	-	-		רווח בגין עסקאות גידור
-	-	-		סה"כ רווח כולל אחר
86,908	74,885	80,949		סה"כ רווח כולל
86,970	64,000	82,441		רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(62)	10,885	(1,492)		בעלי המניות של החברה
86,908	74,885	80,949		זכויות שאינן מקנות שליטה
86,970	64,000	82,441		רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(62)	10,885	(1,492)		בעלי המניות של החברה
86,908	74,885	80,949		זכויות שאינן מקנות שליטה
0.60	0.52	0.47	22	רווח נקי למניה לבעלי מניות החברה (בש"ח)
0.60	0.47	0.47		רווח נקי בסיסי
				רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות של החברה	יתרת עודפים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	הון מניות ופרמיה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
637,425	(256)	637,681	369,318	140	12,716	22,381	-	233,126	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
86,908	(62)	86,970	86,970	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
5,961	-	5,961	-	-	5,961	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	(352)	-	-	352	מימוש ופקיעת אופציות עובדים ונושאי משרה
730,294	(318)	730,612	456,288	140	18,325	22,381	-	233,478	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
730,294	(318)	730,612	456,288	140	18,325	22,381	-	233,478	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</u>
74,885	10,885	64,000	64,000	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
3,797	-	3,797	-	-	3,797	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
808,976	10,567	798,409	520,288	140	22,122	22,381	-	233,478	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
808,976	10,567	798,409	520,288	140	22,122	22,381	-	233,478	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2025</u>
80,949	(1,492)	82,441	82,441	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
104,000	-	104,000	-	-	-	-	-	104,000	הנפקת מניות
13,327	-	13,327	-	-	-	-	13,327	-	הנפקת אופציות
3,073	-	3,073	-	-	3,073	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	(5,272)	-	-	5,272	מימוש ופקיעת אופציות עובדים ונושאי משרה
1,010,325	9,075	1,001,250	602,729	140	19,923	22,381	13,327	342,750	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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	
86,908	74,885	80,949	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(9,370)	(4,200)	(118,978)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(149,488)	(179,880)	(24,133)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,652	1,787	3,538	פחת והפחתות
5,961	3,797	3,073	עלות תשלום מבוסס מניות
-	18,901	-	הפסד ממימוש השקעה בכלולה
55,175	76,804	33,617	שערוך וריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
33,090	38,664	58,765	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
24,900	22,248	24,056	מסים נדחים, נטו
(38,080)	(21,879)	(20,062)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
34,698	(28,731)	6,542	ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים
5,816	8,127	(10,657)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(31,893)	17,959	(39,387)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות ובצדדים קשורים
8,621	(2,645)	(43,502)	
57,449	50,361	17,385	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני השקעה במלאי מקרקעין)
(125,290)	(11,703)	24,128	שינוי במלאי קרקעות ולוגיסטיקה (*)
(67,841)	38,658	41,513	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(20,000)	-	-	השקעה בחברה כלולה
-	75,904	-	תמורה ממכירת השקעה בחברה כלולה, נטו
(2,652)	(18,720)	(12,206)	שינוי בהלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	118,000	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
10,924	951	546	מתן הלוואות שניתנו לאחרים
21,500	842	-	דיבידנד שהתקבל
(327,374)	(164,607)	(213,927)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה, נדל"ן להשקעה ורכישת רכוש קבוע
(40,128)	(47,276)	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(10,192)	16,866	(3,619)	פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל ומשועבד
(28,225)	-	-	עלייה בחייבים ויתרות חובה ובחייבים לזמן ארוך, נטו
3,000	-	-	תמורה ממימוש נכס מוחזק למכירה
(393,147)	(18,040)	(229,206)	מזומנים נטו ששימשו מפעילות השקעה

(*השקעה במלאי מקרקעין מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת מלאי קרקעות. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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
385,963	163,778	114,412
(159,950)	(104,064)	(213,419)
202,336	(43,921)	(470,124)
62,830	85,607	725,482
-	-	13,327
(30,332)	(49,553)	(36,757)
(2,315)	(5,900)	(6,855)
(52,121)	(68,058)	(69,717)
-	-	104,000
<u>406,411</u>	<u>(22,111)</u>	<u>160,349</u>
<u>(54,577)</u>	<u>(1,493)</u>	<u>(27,344)</u>
<u>94,751</u>	<u>40,174</u>	<u>38,681</u>
<u>40,174</u>	<u>38,681</u>	<u>11,337</u>
<u>4,144</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>(12,690)</u>	<u>28,673</u>	<u>-</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת כתבי אופציה
פרעון אגרות חוב
פרעון תשלומים בחכירה
ריבית ששולמה במזומן
הנפקת הון מניות, נטו
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
תמורה נדחית בגן רכישת מניות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

- א. החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 24 בנובמבר 2009, והחלה את פעילותה העסקית החל משנת 2010. החברה מוגדרת כתושבת ישראל.
- ביום 13 במרץ, 2018 השלימה החברה הנפקה ראשונה של ניירות הערך שלה לציבור, ומאותו מועד החברה הינה חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט - 1999.
- עד ליום 16 בינואר 2025, מר רני צים, באמצעות רני צים אחזקות בע"מ ורני צים בע"מ, חברות פרטיות בשליטתו המלאה של מר רני צים (להלן, ביחד: "רני צים אחזקות") היה בעל השליטה היחיד בחברה. ביום 1 בדצמבר 2024, התקשרו רני צים אחזקות וקבוצת חג'ג' יזום נדל"ן בע"מ בהסכם בעלי מניות אשר יצר שליטה משותפת שלהם בחברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 18 ג/3) להלן.
- ב. הקבוצה פועלת בתחום רכישה, יזום, השבחת קרקע, פיתוח, הקמה וניהול של מרכזים מסחריים בישראל, בעיקר בפריפריה ובאזורי פיתוח וכן במגזר הלא יהודי.
- ג. מצבה העסקי של החברה
- ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-78 מיליוני ש"ח ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-42 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר נבע בעיקר מהלוואות קצרות מועד בסך של כ-255 מיליון ש"ח שממנות נכסים בהקמה, מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה אשר מסווגים לזמן ארוך. כנגד ההלוואות האמורות ניתנו למלווים שעבודים על הנכסים נשוא ההלוואה. יצוין כי לאחר תאריך המאזן מוחזרו הלוואות בסך כ-40 מיליון ש"ח והועמדו לזמן ארוך. בנוסף, פועלת החברה למחזר חוב בסך כולל של כ-124 מיליון ש"ח (חלק החברה) לזמן ארוך זאת בסמוך לאחר סיום הקמת הפרויקט שהאשראי האמור הועמד בגינו. דירקטוריון החברה קבע, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, כי להערכתו אין לחברה בעיית נזילות והחברה תוכל לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והעתידיות בהגיע מועד פירעונן וזאת בהתחשב בכך שלחברה יתרות נזילות בסמוך למועד אישור הדוח של כ-8 מיליון ש"ח, מסגרות ויתרות אשראי לא מנוצל בסך כ-110 מיליון ש"ח ובהתבסס על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, יכולת גיוס אשראי נוסף מהמערכת הבנקאית, השוק המוסדי ומשוק ההון.
- ד. השלכות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"
- בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי. המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד. מן תחילת הלחימה חברות תעופה רבות ביטלו את טיסותיהן לישראל ובוצעו שינויים נרחבים בתדירות והיקף הטיסות מישראל ואליה. ביום 10 באוקטובר 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון החמאס, אשר הביאה לסיום המלחמה. המחצית השנייה של השנה, לאחר תום המלחמה, שיקפה שינוי משמעותי על רקע התחזקות תחושת הביטחון והערכות כי האיום המרכזי על ישראל צומצם.
- ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", הכולל פעילות צבאית עצימה מול איראן בתיאום עם ארה"ב, אשר הוביל להכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ושיבושים נרחבים בפעילות המשק.
- נכון למועד אישור הדוח, כלל המרכזים המסחריים של החברה פעילים באופן סדיר תוך הקפדה אחר הנחיות פיקוד העורף המתעדכנות מעת לעת.

באור 1: - כללי (המשך)

- ה. הגדרות
- החברה - רני צים מרכזי קניות בע"מ.
 - החברה האם - רני צים אחזקות בע"מ, רני צים בע"מ, וקבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ.
 - חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
 - עסקאות משותפות - חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת.
 - חברות המטופלות - חברות לרבות חברות בשליטה משותפת, אשר לחברה השפעה מהותית לפי שיטת השווי בהן ואינן חברות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כלולה, בדוחות המאזני הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
 - חברה בת - חברה בבעלות ושליטה מלאה של החברה.
 - הקבוצה - החברה, חברות מאוחדות וחברות כלולות.
 - צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS ACCOUNTING STANDARDS) (להלן – "IFRS") והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה, נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים), המוצגים בשווי הוגן וכן השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לפרויקטים של ייזום נדל"ן, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד חמש שנים (בעיקר מלאי קרקעות). בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה.

לפיכך, ביחס לפרויקטים של ייזום, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים והתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים השוטפים והתחייבויות השוטפות, בהתאמה בהתאם למחזור התפעולי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיכות (א). באותם מקרים בהם אין המדובר בזכויות ממשיות, מטפלת הקבוצה בהשקעה כנכס פיננסי ו/או בשיטת השווי המאזני בהתאם לעניין. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

עסקאות משותפות (JOINT VENTURES)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שווים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד.

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות כלפי מעלה או מטה עם חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרים בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. חלקה של החברה ברווחים או הפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקאות אלה מבוטל. במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IFRS 9, החברה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי החברה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור. בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה. החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במעד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, החברה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

ה.

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

1.

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

2.

פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן – "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
-------------------	-------------------	-------------------

248.82	257.35	263.42
--------	--------	--------

מדד ידוע (בנקודות):

(*המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025

3.34	3.42	2.36
------	------	------

שיעור השינוי (ב- %):

מדד

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס.

ז. השקעות ופקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ח. מלאי מקרקעין

עלות מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון עד למועד קבלת היתר בניה לפרויקט, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין נמדדים לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ט. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה.

י. הכנסות מממתן שירותים

הכנסות מממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מסים על ההכנסה

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

יב. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה לתוכנית מכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג.

החברה תכיר בהפסד בגין ירידת ערך עבור נכס או קבוצת נכסים בהתאם ל- IAS 36. הפסד בגין ירידת ערך וכן רווחים או הפסדים עוקבים כתוצאה ממדידה מחדש, ייזקפו לרווח או הפסד. רווחים יוכרו עד לסכום המצטבר של הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר.

פעילות שהופסקה הינה רכיב של החברה המייצג תחום פעילות עסקית משמעותי נפרד או אזור גאוגרפי משמעותי נפרד, המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה.

יג. חכירות

החברה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה (תשלומים אלו לא כוללים תשלומי חכירה משתנים) שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספת של החברה.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. נכס זכות שימוש המסווג לנדל"ן להשקעה מוצג לפי השווי ההוגן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. חכירות (המשך)

2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב-IFRS16:

חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר או על בסיס שיטתי אחר (ככל שהוא מייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס) על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס של ההכנסה מהחכירה.

3. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד.

יד. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

טו. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

מחשבים וציוד 3 שנים

ריהוט משרדי 10 שנים

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת הקבוצה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. וכן בגין נדל"ן להשקעה בהקמה עד למועד סיום הבניה. הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות המיועדות כמלאי ובגין נדל"ן להשקעה במועד הסיום.

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (מלאי מקרקעין בבניה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה) אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם.

יז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות ככליות עתידיות מימושו.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מערכי שווי מומחים פנימיים.

יח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-ת-השבה. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך.

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ט. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) לניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מדי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הוניים נקבעת כערך שייר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את התחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

5. גריעת התחייבויות פיננסיות
 החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.
 במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.
6. מדידת שווי הוגן
 שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.
 מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.
 מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.
 הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.
7. הפרשות
 הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לקבוצה, כגון בחוזה ביטוח, החוזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס.
8. תביעות משפטיות
 הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.
9. עסקאות תשלום מבוסס מניות
 עובדים ונותני שירותים אחרים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.
עסקאות המסולקות במכשירים הוניים
 עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

9. עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול. הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת.

כ. אומדנים והנחות

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

א. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הנדל"ן המניב של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן מניב מתבססת החברה על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכת שווי כלכלית הכוללת שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי המזומנים אלה. לעיתים נקבע השווי הוגן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, עלויות תפעול ועלויות הוצאות הוניות עתידיות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הקבוצה.

ב. מלאי קרקעות בבנייה

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה (לרבות עלויות מימון עתידיות במקרים מסוימים) הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן הכרה בהפסד מירידת ערך, או בביטול הפסד מירידת ערך.

ג. נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה אשר כנגדה ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

באור 3: -

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (MANAGEMENT-DEFINED PERFORMANCE MEASURES) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-34 IAS, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4: -

מזומנים ושווה מזומנים

		שיעור ריבית ליום
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
24,568	3,834	
14,113	7,503	1.10-4.20
<u>38,681</u>	<u>11,337</u>	

מזומנים למשיכה מיידית
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

באור 5: -

השקעות ופקדונות לזמן קצר

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,967	828
3,739	9,330
<u>5,706</u>	<u>10,158</u>

השקעה בניירות ערך
פקדונות בגין ערבויות

באור 6: - לקוחות

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
937	192
810	1,272
7,120	9,111
<u>8,867</u>	<u>10,575</u>

ההרכב:
 חובות פתוחים
 המחאות לגביה
 הכנסות לקבל
 לקוחות, נטו

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,339	8,486
41,279	41,162
7,106	506
259	75
472	-
5,506	-
5,156	4,696
<u>62,117</u>	<u>54,925</u>

(א) מוסדות
 (ב) הכנסות לקבל
 הוצאות מראש
 הלוואות עובדים
 הלוואות לשותפים
 (ג) צדדים קשורים
 אחרים

- (א) עיקר היתרה הינה בגין החזרי מע"מ.
 (ב) יתרת חייבים בגין מכירת יחידות לוגיסטיקה, לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו באור 8 להלן.
 (ג) לפרטים בדבר יתרות צדדים קשורים ראו באור 23 להלן.

באור 8: - מלאי קרקעות, בניינים, דירות למכירה ולוגיסטיקה

		א. ההרכב:	
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
61,275	59,402	פרויקט כפר קאסם, ראו סעיף ג' להלן	
163,132	154,232	פרויקט כפר סבא - מלאי לוגיסטיקה, ראו סעיף ד' להלן	
224,407	213,634		

- ב. ביום 27 ביולי 2021 התקשרה החברה בהסכם מייסדים עם חברה פרטית בבעלותו המלאה של איימן סייף ("איימן סייף") וחברה פרטית בבעלותו המלאה של מר איתי שליין ("שליין"), צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בהסכם להקמת חברת בת – רני צים בנייה רוויה בחברה הערבית בע"מ ("החברה הבת"), אשר 86% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי החברה, 4% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי איימן סייף, אשר מכהן בתפקיד יו"ר הדירקטוריון של החברה הבת, ו- 10% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי שליין, המכהן בתפקיד המנהל הכללי של החברה הבת ("הסכם המייסדים"). הסכם המייסדים כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוגו, לרבות הוראות בדבר הרכב דירקטוריון חברת הבת, מנגנוני קבלת החלטות בחברת הבת, מימון החברה הבת, חלוקת דיבידנדים, זכויות הצעה ראשונה. נכון למועד הדוח ולמועד אישורו, החברה הבת אינה מעסיקה עובדים, בהמשך לאסטרטגיה של החברה למימוש נכסיה בתחום זה נחתמה בחודש ינואר 2025 תוספת להסכם, אשר מסדירה את יחסי הצדדים בקשר למימוש הקרקעות שנרכשו בכפר קאסם ופארדיס.
- ג. ביום 3 במאי 2022, זכתה חברת בת של החברה במכרז פומבי במסלול "דיוור במחיר מטרחה" לרכישת זכויות חכירה ב-5 מגרשים צמודים לבניה רוויה ושטחי מסחר במתחם 6399 בכפר קאסם. סך התמורה בגין הקרקעות עמדה על 57 מיליון ש"ח. במהלך חודש אוגוסט 2022 שילמה חברת הבת את התשלומים האמורים והשלימה את רכישת המגרש.
- ביום 22 במאי 2023, פורסמה החלטת הוועדה המקומית כפר קאסם, במסגרתה אושרו לחברת הבת, ההקלות שהתבקשו על ידה (שעיקרן תוספת של 21 יחידות דיוור).
- ד. פרויקט כפר סבא מוחזק על ידי החברה (50%), גבע כפר סבא שותפות מוגבלת (17%) וקרדן ישראל בע"מ (33%). בחודש דצמבר 2022 ביצעה החברה שינוי יעוד בחלקים מפרויקט כפר סבא כך ששטחי לוגיסטיקה בהיקף של כ-36,000 מ"ר סווגו למלאי זמין למכירה אשר בכוונת החברה למכור במהלך העסקים השוטף. הפיצול בוצע בהתבסס על יחס שטחים ושווים. בחודש ינואר 2024, התקבל היתר בנייה להקמת יחידות הלוגיסטיות והחל מהרבעון השני לשנת 2024, החלה החברה להכיר בהכנסה ממכירות יחידות הלוגיסטיקה. לפרטים נוספים בגין חלק המסחר בפרויקט המסווג כנדל"ן להשקעה ראה באור 110ד(5).

באור 9: - השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

א. יתרת ההשקעה

		שיעור החזקה	
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
39,623	44,731	50	צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ (ראו סעיף ג' (1) להלן)
48,799	52,880	55	ריט מדף 6 בע"מ (ראו סעיף ג' (2) להלן)
1,996	-	55	רני צים פרי מגדים בע"מ (ראו סעיף ג' (3) להלן)
10,149	137,838	50	סרברז שותפות מוגבלת (ראו סעיף ג' (4) להלן)
-	(298)	50	רני צים קרדן גבע ניהול כפ"ס (ראו סעיף ג' (5) להלן)
-	1,688	50	שותפות מעלות סנטר (ראו סעיף ג' (6) להלן)
1,711	-		אחר
<u>102,278</u>	<u>236,839</u>		סה"כ השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ב. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

		צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ, נטו
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,033	19,228	בדוח על המצב הכספי של החברה הכלולה לתאריך הדיווח: נכסים שוטפים
194,923	201,008	נכסים לא שוטפים
(43,283)	(76,735)	התחייבויות שוטפות
(75,427)	(54,039)	התחייבויות לא שוטפות
79,246	89,462	סה"כ הון
50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
39,623	44,731	סך ההשקעה בחברה הכלולה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,154	19,301	תוצאות הפעולות של החברה הכלולה בשנה: הכנסות
21,798	8,927	רווח נקי ורווח כולל
50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
10,899	4,463	חלק החברה ברווח החברה הכלולה

באור 9: - השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו (המשך)

ריט מדף 6 בע"מ

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
106	157
223,623	227,878
(140,179)	(137,626)
(56,238)	(66,109)
27,312	24,300
55%	55%
15,022	13,365

בדוח על המצב הכספי של החברה הכלולה לתאריך הדיווח:
נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
סה"כ הון
שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
סך ההשקעה בחברה הכלולה (לא כולל הלוואה לכלולה)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(14,210)	(4,390)
55%	55%
(7,815)	(2,415)

תוצאות הפעולות של החברה הכלולה בשנה:
רווח (הפסד) נקי ורווח כולל
שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
חלק החברה בהפסד החברה הכלולה

פרי מגדים בע"מ

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,629	-
-	-
-	-
-	-
3,629	-
55%	-
1,996	-

בדוח על המצב הכספי של החברה הכלולה לתאריך הדיווח:
נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
סה"כ הון (עודף התחייבויות על נכסים)
שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
סך ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

2,264	-
55%	-
1,245	-

תוצאות הפעולות של החברה הכלולה בשנה:
רווח נקי ורווח כולל
שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
חלק החברה ברווח החברה הכלולה

באור 9: - השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו (המשך)

סרברז שותפות מוגבלת

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		בדוח על המצב הכספי של החברה הכלולה לתאריך הדיווח:
		<u>נכסים שוטפים:</u>
2,829	1,292	מזומנים ושווי מזומנים
2,601	314	חייבים ויתרות חובה
		<u>נכסים לא שוטפים:</u>
-	26	חייבים והלוואות לזמן ארוך
59,072	335,160	נדל"ן להשקעה
-	140	רכוש קבוע
		<u>התחייבויות שוטפות:</u>
(20,000)	(42,837)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(20,087)	(17,592)	ספקים
(4,117)	(827)	זכאים
20,298	275,676	סה"כ הון (עודף התחייבויות על נכסים)
50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
10,149	137,838	סך ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,727)	230,981	תוצאות הפעולות של החברה הכלולה בשנה:
50%	50%	רווח (הפסד)
(864)	115,491	שיעור ההחזקה בשותפות הכלולה
		חלק החברה בהפסד השותפות הכלולה

רני צים קרדן גבע ניהול כפ"ס

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		בדוח על המצב הכספי של החברה הכלולה לתאריך הדיווח:
		<u>נכסים שוטפים</u>
-	118	נכסים לא שוטפים
-	49	התחייבויות שוטפות
-	(763)	התחייבויות לא שוטפות
-	-	סה"כ הון (עודף התחייבויות על נכסים)
-	(596)	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
-	50%	סך ההשקעה בחברה הכלולה
-	(298)	

באור 9: - השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	(321)
-	50%
-	(161)

תוצאות הפעולות של החברה הכלולה בשנה:
הפסד
שיעור ההחזקה בשותפות הכלולה
חלק החברה בהפסד השותפות הכלולה

שותפות מעלות סנטר

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	460
-	3,147
-	(231)
-	-
-	3,376
-	50%
-	1,688

בדוח על המצב הכספי של החברה הכלולה לתאריך הדיווח:
נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
סה"כ הון (עודף התחייבויות על נכסים)
שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
סך ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	3,198
-	50%
-	1,599

תוצאות הפעולות של החברה הכלולה בשנה:
רווח
שיעור ההחזקה בשותפות הכלולה
חלק החברה בהפסד השותפות הכלולה

באור 9: - השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו (המשך)

ג. מידע נוסף בדבר ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

מידע כללי

(1) השקעה בצ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ (להלן – "צעדים בנגב")

(א) צעדים בנגב התאגדה ביום 10 במרס, 2005 כחברה פרטית מוגבלת במניות, העוסקת בייזום, הקמה וניהול של המרכז המסחרי צים אורבן נתיבות.

(ב) הסכם צעדים בנגב עם תאגיד בנקאי

לצעדים בנגב הלוואות לא צמודות נושאות ריבית משתנה מתאגיד בנקאי אשר ליום 31 בדצמבר 2025, הינן בסך כולל של כ- 68.4 מיליון ש"ח, אשר צפויות להיפרע בפברואר שנת 2026. נכון למועד הדוח אישר הבנק המממן את הארכת ההלוואה לשנה נוספת.

על פי ההסכם עם התאגיד הבנקאי, על צעדים בנגב, בין היתר, לעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. יחס הכיסוי, שהגדרתו, היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסים לבין סכום החלויות השוטפות לא יפחת מ-1.15 בכל עת.
2. יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה על 75% בכל עת.
3. התחייבות לא לתת/לפרוע הלוואות בעלים כלשהן לגוף בקבוצה הקשורה כל עוד לא נפרעו הסכומים לבנק. אלא אם כן ישנה עמידה בתנאים הבאים:
 - (א) החובות בגין הסכומים הנ"ל נפרעו כסדרם, והחברה צופה שתעמוד ביתר התחייבויותיה כלפי הבנק.
 - (ב) לא אירע כל אירוע הפרה.
 - (ג) יחס הכיסוי לא יפחת מ-1.25.

למועד הדוח על המצב הכספי, צעדים בנגב עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

(ג) דרישה לתשלום היטל השבחה על ידי צעדים בנגב

ביום 22 ביולי 2019, הומצאו לצעדים בנגב שומות מקרקעין בנוגע לחלק מהמגרשים במרכז המסחרי בנתיבות על סך כולל של כ-16 מיליון ש"ח. החברה, בהתייעצות עם יועציה המשפטיים, מעריכה כי ניתן יהיה להפחית משמעותית את סכומי התשלום, ובשלב זה מעריכים החברה ויועציה המשפטיים כי קיימת הפרשה מספקת בדוחות.

(ד) הסדרת השימוש במקרקעין

בחודש פברואר 2026, הוארך תוקף החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בנגב המערבי המעניקה היתר בתנאים, הכולל, בין השאר, אישור של רשות מקרקעין ישראל. על בסיס החלטה זו למועד אישור הדוח פועלת צעדים בנגב להשלים את התנאים לקבלת ההיתר אשר יסדיר את השימושים במקרקעין. יצוין כי קודם לכן, בחודש בדצמבר 2025 זומן אחד מבעלי המניות בצעדים בנגב למסירת עדות והתראה בטרם הגשת כתב אישום בפני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בנגב המערבי בחשד לשימוש ללא היתר במקרקעין. להערכת החברה, בשנת 2026 יוסדר השימוש במקרקעין לצמיתות.

באור 9: - השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו (המשך)

- (ה) צעדים בנגב רשמה שעבודים לטובת תאגיד בנקאי כמפורט להלן:
- (1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בפרויקט צים אורבן נתיבות לרבות זכויות על פי קבלנים, ספקים, נותני שירותים, שוכרים, רוכשים, ביטוח.
 - (2) שעבוד על הזכויות החוזיות של צעדים בנגב על פי הסכמי החכירה עם המינהל.
 - (3) המחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל זכויות צעדים בנגב מכל מין וסוג שהוא כולל אך מבלי לגרוע את הזכות לקבלת כספים ותשלומים משוכרים בפרויקט נתיבות.
 - (4) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך שעבוד על כל זכויות הממשכן בפקדונות כספיים וכל זכויות הממשכן לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הפיקדונות הכספיים או בכלל או ברירה אם לנצלם והכל כמפורט באג"ח.

(ו) ערבויות

- צעדים בנגב העמידה ערבות בנקאית בסך אלפי ש"ח לטובת הבטחת חוזה שכירות מגרש ששוכרת צעדים בגין חלק מהמרכז המסחרי וערבות בנקאית נוספת בסך 704 אלפי ש"ח לטובת רמ"י.
- (2) הסכם לרכישת זכויות נוספות במקרקעין בגני תקווה באמצעות ריט מדף 6 בע"מ
- ביום 30 בינואר 2022, התקשרו החברה וריט 1 בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב באמצעות חברה בשליטה משותפת ריט מדף 6 בע"מ (להלן: "ריט מדף 6") (להלן בסעיף זה: "הרוכשות"), בהסכם לרכישת קרקע, בתחום המועצה המקומית גני-תקווה (המהווה כ-93% מהזכויות בקרקע), בשטח כולל של כ-12,500 מ"ר לטובת הקמה של מרכז מסחרי ומשרדים בהיקף של כ-25,000 מ"ר (מתוכם כ-20,000 מ"ר מסחר וכ-5,000 מ"ר משרדים).
- הרכישה בוצעה בתמורה לסך כולל של כ-124.5 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "התמורה") (בצירוף מע"מ, ככל שיידרש).
- בחודש נובמבר 2022 התקשרה ריט מדף 6 בהסכם לרכישה נוספת של 4.85% מהזכויות במקרקעין בתמורה לסך של 9.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.
- (3) החברה נמצאת בשלבי פירוק.
- (4) הסכם להקמת שותפות מוגבלת סרברז לניהול חוות שרתים בפרויקט כפר סבא
- ביום 28 במרס 2023, התקשרו החברה, קרדן ישראל בע"מ וגבע כפר סבא שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה- "הקבוצה") באמצעות העסקה המשותפת בהסכם להקמת שותפות מוגבלת סרברז לצורך ניהול והשכרת שטחים בחוות השרתים בפרויקט כפר סבא,
- הקבוצה נמצאת בשלבי הקמה של חוות שרתים על שטח של כ-12,500 מ"ר כאשר בעקבות פעולות של הנהלת הפרויקט מול חברת החשמל גדלה הקיבולת שלה לכ-16 מגה IT ובהתאם, הנהלת הפרויקט החלה לפעול להשלמת ההתאמות הנדרשות לכך. ההקמה מבוצעת בשלבים בדרך של הקמת 5 אולמות נפרדים. סך ההשקעה הצפויה להקמת חוות השרתים (100%) צפויה להסתכם בכ-410 מיליון ש"ח כולל מימון (חלק החברה 50%, כ-205 מיליון ש"ח), כאשר מתוכם סך של כ-90 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-45 מיליון ש"ח) הינן השקעות ראשוניות להקמת חווה ומערכות ל-2 מגה IT. הקבוצה החלה להתקשר, באמצעות סרברס כפר סבא שותפות מוגבלת, בהסכמי שכירות לאחסון אלקטרוני.

באור 9: -

השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו (המשך)

נכון למועד הדוחות הכספיים, הועמדה הלוואה ע"י גוף מממן ששימשה בין השאר למימון עבודות התאמה ורכישת ציוד עבור חוות השרתים. כאשר יתרת הלוואה שאושרה נכון למועד הדוח עומדת על סך של כ- 42.8 מיליון ש"ח, חלק החברה 22.4 מיליון ש"ח (50%). להבטחת הלוואה שועבדו לגוף המממן כל זכויות של הלווה בפרוייקט, לרבות, והשקעות והציוד שנרכשו עובר חוות השרתים וכן ההסכמים מול שוכרים. בנוסף, העמידו בעלי המניות ערבויות להבטחת אשראי בהתאם לשיעור אחזקתם בסרברז (חלק החברה בערבות עומד על 50% מסך האשראי).

(5) רני צים קרדן גבע ניהול כפ"ס בע"מ (להלן – "ניהול כפ"ס")

ניהול כפ"ס התאגדה ביום 21.06.2022, כחברה פרטית מוגבלת במניות, העוסקת בהקמה וניהול המרכז המסחרי צים בכפר סבא.

(6) מעלות סנטר שותפות מוגבלת (להלן – "שותפות מעלות")

שותפות מעלות התאגדה ביום 13.10.2024, כשותפות מוגבלת, כאשר החברה ודורסל החזקות בע"מ הינם השותפים המוגבלים בה, ואילו מעלות תרשיחא סנטר שותף כללי בע"מ, הינה השותף הכללי. שותפות מעלות עוסקת בניהול המרכז המסחרי במעלות.

באור 10: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה

א. תנועה:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,139,530	2,349,407	יתרה ליום 1 בינואר
150,997	111,536	השקעות
-	1,284	מיון אחרות
(121,000)	-	מימושים
-	233,480	מיון מקדמות בגין נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה
179,880	24,133	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
<u>2,349,407</u>	<u>2,719,840</u>	

ב. הרכב:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,582,920	2,177,399	נדל"ן להשקעה
766,487	542,441	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
<u>2,349,407</u>	<u>2,719,840</u>	

נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקטים של נדל"ן מסחרי המושכר לצדדים שלישיים המשמשים להפקת דמי שכירות וכן מקרקע המיועדת לעליית ערך.

ג. מידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת השוואה, שיטת החילוף או בשיטת היוון ההכנסות, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכוני הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנתרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

באור 10: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

ג. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (המשך)

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים), ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
			נדל"ן להשקעה (ללא המרכזים בים המלח, אור יהודה ונוף הגליל אשר נמצאים בשלבי השבחה, וכן מרכזים ברהט וטמרה שהחלו לפעול רק השנה וללא נתיבות (חברה כלולה))
	94	101	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש
	7.2%	6.6%	תשואה על הנכס (ב-%)
	95	102	דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש
	4%	4.8%	שטחים פנויים להשכרה (ב-%)

לפרטים אודות התאמה בגין מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (רמה 3 במידרג השווי ההוגן), ראו באור 24'ב' להלן.

ד. התקשרויות

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, הקבוצה, לרבות באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בשיטת השווי המאזני, בעלת זכויות בעשרים ואחד פרויקטים, מתוכם ארבעה-עשר נכסי נדל"ן להשקעה (להלן – "מרכזי מסחר") ושבעה בשלבים שונים של תכנון ו/או הקמה. מרכזי המסחר הפועלים ממוקמים בערים: בית שאן, ערד, מעלות (חלק החברה 50%), נתיבות (חברה המטופלת לפי שיטת בשווי מאזני, הזכויות בבעלות צעדים בנגב - חלק החברה 50%), אום אל פחם, ירכא, נוף הגליל, גני תקווה, בקעת אונו, ים המלח, טייבה, טירה (שלב א'), רהט, טמרה וכפר סבא, ואשר עליהם החברה מפעילה אחד עשר מרכזי מסחר פתוחים (Power Center) ושלושה מרכזים מסחריים סגורים. בנוסף, שבעה פרויקטים הנמצאים בשלבים שונים של תכנון ו/או הקמה ממוקמים בכפר סבא, בטירה (שלב ב'), אום אל פאחם (שלב ב'), ראש העין, גני תקווה 2 ודליית אל כרמל.

1. פרויקט צים אורבן מעלות

המרכז במעלות ממוקם על קרקע אשר נרכשה בהסכם לרכישת זכויות חכירה והינו כולל שטחים לשיווק של כ-11,400 מ"ר. למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, נחתמו הסכמי שכירות על כ-100% משטחי הפרויקט. דמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, עומד על סך של כ-105 ש"ח למ"ר. ביום 1 בספטמבר 2024, התקשרה החברה עם חברת דורסל החזקות בע"מ, בהסכם מכר למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה במרכז המסחרי הידוע כקניון צים אורבן מעלות תמורת סך של 121 מיליון ש"ח (לפי שווי כולל לנכס של 242 מיליון ש"ח) כאשר מתוך סך התמורה נקבע כי סך של 6 מיליון ש"ח הינו תמורה מותנית שישולם בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים להלן. בהתאם לתנאי ההסכם שלמה המכרות סך של 118 מיליון ש"ח במועד השלמת העסקה ובמקביל נתנו הצדדים ערבויות בסך 3 מיליון ש"ח לצד השני לצורך הבטחת התמורה המותנית. לעניין התמורה המותנית, כלל הסכם המכר מנגנון לפיו ה-NOI של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסכמים ביחס לתוצאות קניון אורבן מעלות בשנים 2025, 2026 וכן בתקופה של 12 חודשים שיסתיימו ביום 30 ביוני 2027, כאשר במידה ובאחד ממועדי הבדיקה הנ"ל, ה-NOI השנתי של הנכס יהיה מעל 18.5 מיליון ש"ח צמוד למדד, כפי שנקבע בהסכם המכר, יועברו הערבויות הבנקאיות של הצדדים כאמור לעיל לידי החברה, אשר תהיה רשאית לממש את הערבות שהעמידה הרוכשת.

באור 10: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

1. פרויקט צים אורבן מעלות (המשך)

ככל ושיעור ה- NOI השנתי של הנכס לא יגיע לסך של 18.5 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד) באף אחד ממועדי הבדיקה הנ"ל, יועברו הערבויות הבנקאיות של הצדדים לידי הרוכשת, אשר תהיה רשאית לממש את הערבות שהעמידה החברה, ובכך יעמוד מחיר הרכישה הסופי על 115 מיליון ש"ח.

בתמורה לשירותי הניהול, תהא זכאית חברת הניהול לדמי ניהול שנתיים בסך של 400,000 ש"ח, בתוספת מע"מ או ההפרש שבין ה- NOI השנתי של המרכז המסחרי ל- NOI של 19 מיליון ש"ח (צמוד למדד) – לפי הנמוך ("דמי הניהול"), כאשר תשלום בפועל של דמי ניהול יבוצע החל מהמועד בו ה- NOI של המרכז המסחרי יעלה על 19 מיליון ש"ח (צמוד למדד) וחברת הניהול לא תהא זכאית לדמי ניהול בגין התקופה שקדמה למועד כאמור.

בנוסף במסגרת ההתקשרות נקבעו הסדרים לחלוקת רווחי העסקה המשותפת ושותפות הניהול במסגרתם ניתנה לרוכשת קדימות לקבלת כספים עד לסך של כ-555 אלפי ש"ח בשנה בתקופה של 10 שנים ממועד מסירת החזקה. בנוסף תהיה הרוכשת זכאית לקדימות בגין דמי הניהול העודפים מעבר לרווח ניהול הבסיסי וזאת עד לסך של 50% מ-1,280,000 כך שככל הרווח מהניהול עולה על 1,280,000 מעבר לרווח הניהול הבסיסי יתחלק הרווחים באופן שווה בין הצדדים.

הסכם המכר כולל מנגנונים לדילול במקרה שצד לא שילם כספים על פי הנדרש ממנו בהתאם להוראות הסכם המכר, להעברת זכויות והתחייבויות (כגון זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות למכירה) ומנגנון הפרדות והכל כמקובל בהסכמים מסוג זה.

2. פרויקט צים אורבן בית שאן

המרכז ממוקם בעיר בית שאן, ממוקם על קרקע בבעלות החברה וכולל שטח לשיווק של כ-12,500 מ"ר.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לשטחים המהווים כ-91% משטחי הפרויקט. דמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, עומד על סך של כ-81 ש"ח למ"ר. בתקופת הדוח החברה קבלה היתר להקמת מתקן אגירה (בהיקף של כ-80 אלפי KWh) ונכון למועד דוח זה החלה בהקמתו.

3. פרויקט צים אורבן ערד

המרכז ממוקם בעיר ערד, חלקו על קרקע בבעלות החברה והיתרה בהסכמי חכירה עם רמ"י וכולל שטח לשיווק של כ-11,400 מ"ר.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, נחתמו הסכמי שכירות בשטח המהווה כ-98% משטחי הפרויקט.

דמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, נכון למועד הדוח הכספי עומד על סך של כ-89 ש"ח למ"ר.

4. פרויקט צים אורבן נוף הגליל

המרכז ממוקם בעיר נוף הגליל על קרקע בבעלות החברה וכולל שטח לשיווק של כ-25,800 מ"ר.

הפרויקט כולל עירוב שימושים לתעשייה קלה, מסחר ומשרדים ותחנת דלק המושכרת לטן חברה לדלק בע"מ.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, נחתמו הסכמי שכירות בשטח המהווה כ-72% משטחי הפרויקט.

דמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, עומד על סך של כ-47 ש"ח למ"ר.

באור 10: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

5. פרויקט כפר סבא

נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, החברה והחברה הבת הינן בעלות 50% מזכויות החכירה במקרקעין בעיר כפר סבא. הפרויקט נמצא לפני קבלת טופס 4 וכולל מרכז מסחרי (שחלקו מושכר) משולב עם שטחי לוגיסטיקה וחוות שרתים.

העסקה

ביום 13 בינואר 2022, התקשרה החברה יחד עם חברה בת בבעלותה המלאה (להלן יחדיו בסעיף זה: "החברה"), עם קרדן ישראל בע"מ (להלן: "קרדן"), יחד עם גבע כפר סבא שותפות מוגבלת (להלן: "גבע"), (קרדן וגבע ייקראו יחדיו ולחוד בסעיף זה: "הרוכשת"), בהסכם למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה במקרקעין ובפרויקט בהקמה, הנבנה באזור התעשייה המזרחי החדש בכפר סבא (להלן בסעיף זה: "הממכר", "המקרקעין" ו-"הפרויקט", בהתאמה ולפי עניין), הכוללים הסכם מכר והסכם עסקה משותפת. בתמורה לממכר, כאמור לעיל, שילמה הרוכשת סך של 165 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ כאמור לעיל, בד בבד, התקשרו הצדדים בהסכם עסקה משותפת במסגרתו נקבעו, בין היתר, הוראות הנוגעות להקמה, ניהול אחזקה ומימון הפרויקט, הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות למכירה, מנגנון הפרדות והוראות נוספות הנוגעות לניהול המשותף של הפרויקט, וכן התאמות תמורה במקרה של תוספת והסדרת זכויות ושימושים שונים מקרקעין.

הפרויקט

סה"כ הפרויקט בעירוב שימושים כולל כ-36,000 שטחי לוגיסטיקה (כולל חצר תפעול) למכירה המסווגים כמלאי, כ-12,500 מ"ר המשמש לחוות שרתים ו-15,600 מ"ר שטחי מסחר (מתוכם כ-6,700 מ"ר אשר מניבים נכון למועד אישור הדוח). נכון לחודש מרס 2023, התב"ע אושרה ופורסמה למתן תוקף. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים השלימה החברה בנייתם של 3 מבנים מסחריים בשטח הפרויקט, בשטח כולל של 9,538 מ"ר, המושכרים ברובם (וזאת בנוסף לבניית המרכז המסחרי המשולב כאמור לעיל). בנוסף, בסמיכות לפרויקט לחברה (50%) ביחד עם שותפים שטח לשיווק של כ-2,940 מ"ר בשני מגרשים נוספים מתוכו מושכר כ-89%. בחודש מרס 2022, אושרה תב"ע חדשה למתחם הכוללת שטחי לוגיסטיקה וכן שימוש אחסנה אלקטרונית (חוות שרתים). ביום 2 במאי 2023, התקבלה שומה מטעם רמ"י בסכום כולל של כ-126 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ (להלן - "השומה"), וזאת בגין עסקת שינוי ייעוד וניצול זכויות נוספות שאושרו במסגרת התב"ע החדשה וכן בגין הפרשי ערך קרקע בקשר עם פרויקט כפר סבא של החברה. במהלך שנת 2023 הגיעה החברה להסכמות עם רמ"י להפתחה של חלק מהתשלומים בגין החלק בשומה המתייחס לעסקת שינוי ייעוד וניצול זכויות נוספות שאושרו במסגרת התב"ע החדשה. ביום 23 במאי 2023, הוגשה השגה משפטית בקשר עם החלק בשומה הנובע מהחייב בגין הפרשי קרקע (הארכת המועדים בהסכם הפיתוח). ביום 26 ביוני 2023, התקבלה הודעת רמ"י בדבר דחיית ההשגה המשפטית. בהמשך לכך, ביום 20 באוגוסט 2023, הגישה החברה תביעה כנגד רמ"י בבית המשפט המחוזי מרכז, למתן סעד הצהרתי, לפיו היא זכאית להארכת תקופת הפיתוח במקרקעין נשוא השומה, ללא תשלום. ובהתאם זכאית להחזר בגין תשלום על סך כ-40.67 מיליון ש"ח ששילמה לרמ"י. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים, ההליך בבית המשפט המחוזי ממשיך להתקיים ולהערכת החברה בהתבסס על חוות דעתם של יועצי המשפטיים והשמאים, קיים סיכוי של מעל 50% כי החברה לא תישא בתשלום האמור. במהלך חודש נובמבר 2024 התקבל מהוועדה המקומית היתר בתנאים לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים וכי במהלך תקופת הדוח התקבלו שומות בגין תשלומי היטל השבחה לועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא בסך של כ-4,449 אלפי ש"ח (חלק החברה כ-2,450 אלפי ש"ח (מתוכו סך של כ-1,250 אלפי ש"ח שולם לעירייה והיתרה הועמד בערבות בנקאית) וכן דרישות תשלום מרשות מקרקעי ישראל בגין דמי היתר ודמי שימוש מהוונים בגין שימוש חורג לתקופה של 5 שנים בסך כולל של כ-28,326 אלפי

באור 10: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

5. פרויקט כפר סבא (המשך)

ש"ח לפני מע"מ (חלק החברה כ-14,163 אלפי ש"ח (מתוכו סך של כ-10,600 אלפי ש"ח שולם לרמ"י והיתרה הועמדה בערבות בנקאית)). במקביל להסדרת התשלומים הנ"ל, תחת מחאה, הגישו החברה והשותפות שלה בפרויקט השגות לרשות מקרקעי ישראל וערר לועדת הערר המחוזית בקשר עם תשלומים אלו. במסגרת הדוחות הכספיים הסכומים הנ"ל סווגו כחייבים וזאת בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים ושמאים, לפיהן קיים סיכוי של מעל 50% כי החברה ושותפיה לא ישאו בתשלומים אלו. במקביל החברה ושותפיה מנהלים דין ודברים בנוגע לאופן חלוקת התשלומים המפורטים לעיל ביניהם, ככל שטענות החברה ושותפיה במסגרת ההשגות והערר שהוגשו, כאמור לעיל, לא יתקבלו במלואן.

בתקופת הדוח בוצעה הערכת שווי לשטחי מסחר, השטחים המושכרים, לחוות השרתים, וכן פעילות חוות השרתים, על ידי שמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי. על פי הערכת השווי, השווי הכולל של החלק העקרי הנ"ל בפרויקט נקבע לסך של כ-702 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-351 מיליוני ש"ח), המורכב משווי של כ-116 מיליוני ש"ח המיוחס לנדל"ן להשקעה (חלק החברה כ-58 מיליוני ש"ח), כ-251 מיליוני ש"ח המיוחס לנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה (חלק החברה כ-126 מיליוני ש"ח), וסך של כ-335 מיליוני ש"ח המיוחס לחוות השרתים בהקמה בספרי סרברז (חלק החברה כ-168 מיליוני ש"ח). יצוין כי השטחים המסחרים הכוללים כ-2,940 מ"ר במבנים במגרשים סמוכים לא נכללו בהערכת השווי לעיל.

בהערכת השווי הובאו בחשבון ההנחות העיקריות הבאות: השווי חושב בגישת היוון תזרימי מזומנים (DCF) בשילוב עם גישת ההשוואה, בהתאם לשימושים המתוכננים במתחם. שיעורי ההיוון שנלקחו בחשבון נעים בין 6.5% ל-9%, בהתאם לאופי השימוש ולשלב הפיתוח. תזרימי ההכנסות נגזרו מהסכמי שכירות חתומים בפועל ומהערכות בדבר דמי שכירות לשטחים שטרם הושכרו, תוך הנחת איכלוס מדורג בשנים הקרובות לרבות רווחיות צפויה ממכירת חשמל שהינה נלווית ואינטגרלית לפעילות חוות השרתים והשכרת הנכס בכללותו. הובאו בחשבון עלויות הקמה עד להשלמת הפרויקט והוצאות תפעוליות הנדרשות לאחר מכן. וכן, נכללו מקדמי דחייה ואי וודאות.

6. מקרקעי מונפורט

לחברה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין במתחם אגם מונפורט, אשר במעלות תרשיחא, בשטח המשתרע על כ-12.1 אלף מ"ר, אשר ייעודם הינו בית מלון הכולל שטחים תומכים לפעילות המלון העתידית.

ביום 4 באוגוסט 2022, התקשרה החברה עם צד ג', בהסכם אשר במסגרתו מכרה החברה 50% מהזכויות במקרקעין באגם מונפורט, וזאת בתמורה לסך של 15 מיליוני ש"ח.

במקביל חתמו הצדדים גם על הסכם השיתוף כולל תנאים מקובלים כגון מנגנון קבלת החלטות, מנגנון היפרדות וכו'.

בהמשך להסכם האמור, הרוכש שילם 9 מיליון ש"ח חלק תמורה בסך של 15 מיליון ש"ח שאליה התחייב על פי ההסכם. כתוצאה מכך ובהסכמת הצדדים, עדכנו הצדדים את ההסכם באופן שהחזקת צד ג' תעמוד על 30% מהזכויות בפרויקט חלק החזקת 50% כפי שהתחייב על פי ההסכם. במסגרת האמור עודכן גם הסכם השיתוף.

במקביל פעלו הצדדים מול רמ"י לקבלת הזכויות בקרקע צמודה למגרש בשטח של כ-4,968 מ"ר וזאת על בסיס מכתב ממשדד התיירות שהמליץ להקצות את המגרש הסמוך בפטור ממכרז.

בהמשך לאמור, פרסמה רמ"י מכרז לשיווק המגרש הסמוך בשטח של כ-4,968 מ"ר וביעוד למלונאות. בתאריך 23 בפברואר 2026, התקבלה בידי החברה הודעה בדבר זכייתה במכרז, כך שעם השלמת הרכישה תחזיק החברה בקרקע בשטח משותף של כ-17,000 מ"ר ביעוד בית מלון ל-250 חדרים וכולל שטחים תומכים לפעילות מלון עתידית לרבות שטחי מסחר של כ-2,000 מ"ר.

באור 10: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

7. פרויקט טירה שלב א'

החברה מחכירה מבעלי הקרקע שטח הכולל שטחים לשיווק של כ-4,600 מ"ר כאשר תקופת השכירות הינה 24 שנים ו-11 חודשים. כמו כן לבעל הקרקע אופציה להארכה לתקופה נוספת בת 12 שנים.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לשטחים המהווים כ-99% משטחי הפרויקט. דמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, עומדים על סך של כ-117 ש"ח למ"ר.

8. פרויקט טירה שלב ב'

ביום 8 בספטמבר 2020, התקשרה החברה, בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי בטירה, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, יכלול כ-5,100 מ"ר שטחי מסחר לשיווק וכן שטחי שירות ומקומות חניה.

במקביל, רני צים מרכזי קניות בחברה הערבית (בשמה הקודם: רקע הר בע"מ), חברת בת של החברה (להלן בסעיף זה: "רקע"), העמידה הלוואה בסך של כ-13 מיליון ש"ח לחלק מבעלי הקרקע (להלן בסעיף זה: "הלווים"), אשר הובטחה במשכנתא על זכויות הלווים במקרקעין.

ביום 8 לפברואר 2022, פתחה רקע בהליכי הוצאה לפועל בלשכת ההוצאה לפועל בתל אביב, כנגד הלווים. הליכי ההוצאה לפועל ננקטו בשל חוב סך מצטבר של כ-14.7 מיליון ש"ח (יצוין כי החוב בספרי הרבית המשיך מאז לצבור ריבית), אשר חייבים הלווים לרקע, נוכח הפרתו היסודית של הסכם ההלוואה אשר נחתם בין רקע לבין הלווים ביום 8 לספטמבר 2020. ביום 28 באפריל 2022, בהמשך לנקיטת הליכי ההוצאה לפועל, נמסרה לרקע תביעתם של הלווים אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי (להלן בסעיף זה: "התביעה"). במסגרת התביעה, התבקש בית המשפט ליתן פסק דין הצהרתי ולפיו הסכם ההלוואה הופר על ידי רקע, וכי ההלוואה הועמדה לפירעון שלא כדין. כמו כן התבקש בית המשפט להורות על ביטול הליכי ההוצאה לפועל. ביום 15 במאי 2022, התקיים דיון אשר במסגרתו הודיעו הצדדים כי הם מסכימים לפנות להליך של גישור. ביום 4 באוגוסט 2022, ניתנה החלטה במסגרת הליכי ההוצאה לפועל בדבר מינוי כונס נכסים על זכויות רקע במקרקעין. במקביל לניסיון הצדדים להגיע להסכם פשרה, פעל כונס הנכסים לקידום הליכי ההוצאה למימוש זכויות הלווים במקרקעין ובתאריך 26 במרץ 2024 הגיש בקשה לאישור פרסום הזמנה להציע הצעות למכירת הזכויות הלווים במקרקעין. בחודש דצמבר 2024 אושרה בקשת כונס הנכסים לפרסום הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות הלווים במקרקעין והצעה כאמור פורסמה בתאריך 26.2.25 כאשר חברת הבת של החברה הגישה הצעה יחידה. על אף האמור ולאור הניסיונות של החברה להגיע להסכמות עם בעלי הקרקע שתייתרנה את ההליכים, התירה לשכת ההוצאה לפועל לכונס להגיש דוח עדכון ביחס הליכי המ"מ ובהתאם ממשיכה החברה לפעול מול בעלי הקרקע להגיע להסכמות. יובהר כי ככל וחברת הבת לא תגיע עם בעלי הקרקע להסכמות היא תפעל להשלים את הליכי ההוצאה לפועל ולממש את הבטוחה.

9. פרויקט טמרה

ביום 25 בפברואר 2019, התקשרה החברה, באמצעות רקע מיידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי בטמרה. ההסכם הינו לתקופת השכירות הינה 24 שנים ו-11 חודשים וכן אופציה להארכת תקופת השכירות בתקופה דומה.

במהלך שנת 2025 הושלמה הקמת מרכז המסחרי הכולל שטחים לשיווק של כ-7,900 מ"ר אשר נפתח לציבור בחודש מאי 2025.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, נחתמו הסכמי שכירות בשטח המהווה כ-92% משטחי הפרויקט.

דמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, עומד על סך של כ-100 ש"ח למ"ר.

באור 10: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

10. פרויקט רהט

ביום 19 בנובמבר 2019, התקשרה החברה, באמצעות רקע מידאס רהט מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת (אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין), בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי. כאשר ההסכם הינו לתקופת השכירות הינה 24 שנים ו-11 חודשים וכן אופציה להארכת תקופת השכירות בתקופה דומה.

במהלך שנת 2025 נפתח שלב א' של המרכז ובהמשך השנה נפתח גם שלב ב' כאשר סך השטחים לשיווק בפרויקט כולו כולל כ-11,700 מ"ר.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, נחתמו הסכמי שכירות בשטח המהווה כ-97% משטחי הפרויקט.

דמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, עומד על סך של כ-102 ש"ח למ"ר.

11. פרויקט נתיבות

לפרטים אודות פרויקט נתיבות, ראו באור 10ג(1) לעיל.

12. פרויקט טייבה

ביום 24 באוגוסט 2020, התקשרה החברה, באמצעות רקע מידאס טייבה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי. ההסכם הינו לתקופת השכירות הינה 24 שנים ו-11 חודשים וכן אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של כ-13 שנים. מרכז מסחרי כולל שטח לשיווק של כ-8,100 מ"ר.

כ-92% משטחי הפרויקט בשלבי שיווק דמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, עומדים על סך של כ-107 ש"ח למ"ר.

13. פרויקט צים אורבן גני תקווה

ביום 27 בספטמבר 2019, רכשה החברה את מלוא (100%) זכויותיהן והתחייבויותיהן של צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "המוכרות") בחלק מפרויקט "לב גני תקווה", שהוקם ונבנה ע"י המוכרות בגני תקווה המשמש כמרכז קניות, בילוי, משרדים ושטחי ציבור, בתמורה לסך של 175 מיליון ש"ח.

ביום 24 באוגוסט 2020, התקשרה החברה עם ריט 1 בע"מ, חברה ציבורית שמנייתיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בהסכם למכירת מחצית מזכויות החברה על פי הסכם רכישת הפרויקט במרכז המסחרי בגני תקווה בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח. במהלך חודש דצמבר 2021 השלימה ריט 1 את הרכישה ושילמה את התמורה בגין חלקה. בהתאם להסכם המכר, בתום 5 שנים ממועד ההפעלה כהגדרתו בהסכם, תבוצע התאמה לתמורה בהתאם ל-75% מהשינוי בשווי הנכס וביחס לריבית היוון כפי שהוסכם בין הצדדים, אולם בכל מקרה סך התמורה לא תעלה על 125 מיליון ש"ח ולא תפחת מ-95 מיליון ש"ח. בנוסף, סוכם בין הצדדים על מנגנון הבטחת עמידה ביעדי NOI ב-5 שנים הראשונות לפעילות ("תקופת ההפעלה הראשונית"), כאשר בגין עמידה ביעדים גבוהים יותר ישולם לחברה מענק ובגין אי-עמידה ביעדים ישולם קנס. גובה התשלומים האמורים, במצטבר, מוגבל לסך כולל של 7.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה; במקרה בו סכום התאמת התמורה (כהגדרתו בהסכם המכר) עלה על 15 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה), תוארך תקופת ההפעלה הראשונית ל-3 שנים נוספות לאחר תום תקופת ההפעלה הראשונית, גובה התשלומים האמורים לא יעלה, במצטבר, על סך של 12 מיליון (בתוספת הפרשי הצמדה), כאשר יעד ה-NOI ביחס לכל אחת משנים אלו יהיה 14.26 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה. בשנת 2022, הפרויקט נפתח לקהל, ולמועד הדוחות הכספיים המאוחדים, נמצא באכלוס של כ-100%. הפרויקט כולל שטח לשיווק של כ-9,000 מ"ר דמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, עומד על סך של כ-180 ש"ח למ"ר.

באור 10: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

14. התקשרות בהסכם שכירות להקמת מרכז מסחרי בדליית אל כרמל

ביום 10 בפברואר 2022, התקשרה החברה, באמצעות רני צים מרכזיים מסחריים בחברה הערבית בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר שטחו צפוי להיות כ-8,000 מ"ר, על גבי חלק מהמקרקעין בדליית אל כרמל (להלן בסעיף זה: "המקרקעין" ו-"הפרויקט", לפי העניין). יצויין כי בהתאם לעדכון שהועבר לחברה מבעל הקרקע הינו נמצא בתהליכים מול רמ"י לצורך מימוש הזכויות על הקרקע, זאת לאור טענת רמ"י כי הוא נמצא בהפרה של חוזה החכירה, ואף נשלחה התראה בטרם ביטול העסקה, אך עם זאת בעל הקרקע הבהיר לחברה כי אין באמור לפגוע בזכויותיו מול רמ"י ו/או התחייבויותיו כלפי החברה על פי הסכם השכירות. תקופת השכירות הינה 24 שנים ו-11 חודשים, בתוספת תקופת אופציה להארכת תקופת השכירות על ידי בעלי הקרקע. נכון למועד הדוח פועלת החברה להוצאת היתרים לפרויקט.

15. פרוייקט צים אורבן בראש-העין

ביום 15 בספטמבר 2022, זכתה החברה במכרז שנערך על ידי רמ"י, לרכישת זכויות החכירה במגרש מספר 600 בגוש 5955 חלקה (בחלק) 120 בשטח של כ-4,862 מ"ר בייעוד למסחר (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). על המקרקעין ניתן להקים מבנה מסחרי בן 2 קומות שיכלול שטח מסחר של כ-6,100 מ"ר לשיווק על ידי החברה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). בהתאם לתנאי המכרז, התקשרות החברה עם רמ"י הינה לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש. התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין והוצאות הפיתוח מסתכמת לסך של כ-66.3 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה ומע"מ. הפרוייקט נרכש באמצעות הון עצמי וכן באשראי ממוסד פיננסי. נכון למועד הדוח, הושלמו עבודות חפירה ודיפון, נתקבל היתר בנייה והחברה החלה את עבודות הבניה בפרוייקט, אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון ה- הרביעי לשנת 2026.

16. א. מרכז מסחרי אום אל פאחם

בהמשך להתקשרות רקע מידאס, שותפות מוגבלת (שהינה בבעלות מלאה של החברה, במישרין ובעקיפין) לבין המשכירה בהסכם שכירות והתוספות להסכם זה, חתמו המשכירה והחברה ביום 17 בדצמבר 2023, על תיקון להסכם השכירות לפיו, המועד הקובע לתחילת תקופת השכירות החל ביום 7 בנובמבר 2015 (חלף מועד פתיחת המרכז המסחרי). כמו כן, בהמשך להודעת המשכירה לפיו אין בכוונתה לממש את האופציה לחידוש הסכם השכירות לתקופת השכירות הנוספת, נקבע בתיקון להסכם השכירות כאמור כי האופציה פקעה ובהתאם תקופת השכירות בין הצדדים תסתיים ביום 6 באוקטובר 2040. למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, נחתמו הסכמי שכירות בשטח המהווה כ-95% משטחי הפרוייקט. דמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, עומד על סך של כ-119 ש"ח למ"ר.

באור 10: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

ב. אום אל פאחם שלב ב'

בנוסף, התקשרה רקע מדיאס במהלך שנת 2016 עם אותם בעלי הקרקעות בהסכם שכירות נוסף גם בקשר עם קרקעות הצמודות למתחם הקיים, כאשר תוקף ההסכם החדש הינו גם ל-24 שנים ו-11 חודשים מיום העלייה על הקרקע. על בסיס הסכמים אלו פעלה החברה לקדם את התכנון להרחבת המרכז הקיים (להלן: "שלב ב'") ובמהלך חודש ספטמבר 2025 התקבל היתר בנייה לשלב ב' של המרכז המסחרי באום אל פאחם, אשר כולל שטחי מסחר ותעסוקה נוספים בהיקף של כ-9,000 מ"ר לשיווק. יצוין כי בשלב ראשון בכוונת החברה לנצל את האפשרות העומדת לה בהתאם להיתר ולבצע את שלב ב' במספר שלבים ובהתאם בכוונתה להתחיל במהלך השנה הקרובה בהקמה של שדרת מסחר שתהיה צמודה למרכז הקיים ותכלול שטחי מסחר לשיווק של כ-2000 מ"ר.

קניון "ים המלח" .17

ביום 26 ביוני 2023, נחתם בין ברקליס ים המלח בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכרת"), לבין רני צים נכסים מניבים, שותפות מוגבלת (בשליטה מלאה של החברה – בסעיף זה "הרוכשת") הסכם מכר לרכישת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בשטח של כ-6 דונם, המצויים באזור ים המלח שעליהם בנוי קניון "ים המלח" (להלן: "המקרקעין", "הקניון" וה-"הממכר"). ביום 28 באוגוסט 2023, הושלמה העסקה והחזקה בממכר הועברה לרוכשת.

במסגרת הסכם המכר הרוכשת הפקידה בנאמנות סכום של 2.5 מיליון ש"ח לצורך תשלומים עבור היטלים, כופר חניה ודמי הסכמה לרמ"י, במידה וידרשו. יתרת הסכום בקיזוז התשלומים ככל וידרשו תושב לחברה עם השלמת רישום זכויות החברה במקרקעין. נכון למועד אישור דוח זה, טרם הושלם רישום הזכויות של הרוכשת בממכר. החל ממועד רכישת הנכס, הרוכשת החלה בפעולות השבחה של הממכר, הכוללות, בין היתר, החלפה של חלק מהשוכרים, שיפוץ משמעותי של הממכר וכן פעולות משביחות נוספות, אשר חלקן טרם הסתיימו נכון למועד אישור דוח זה. בנוסף, החברה מבצעת עבודות פיתוח עבור מועצה תמר, הכוללים עבודות להקמת גשר

כאשר לאחר תחילת העבודות כאמור פנה צד ג' למספר ערכאות משפטיות בהליכים משפטיים שמטרתם לעצור ולעכב את העבודות הפיתוח, כאשר נכון למועד אישור הדוחות לא נתקבלה החלטה בעניין.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, נחתמו הסכמי שכירות בשטח המהווה כ-51% משטחי הממכר (ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים נחתמו הסכמים נוספים כך שסך ההסכמים החתומים עומד על כ-64%).

דמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, עומד על סך של כ-168 ש"ח למ"ר.

פרויקט אל-בוואדי .18

רני צים בנגב בע"מ (להלן: "רני צים בנגב") אשר 86% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בזכויות במקרקעין בהיקף של כ-1,478 דונם, המצויים באבו תלול בסמיכות לנבטים ולריכוזי אוכלוסייה בדואית על כביש באר שבע דימונה (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"). על עיקר המקרקעין חלה תוכנית 624-1146430 (שם התוכנית: אל בוואדי, אבו תלול החדשה), המתייחסת להקמת פרויקט על שטח של כ-1,320 דונם מתוך מקרקעין בהיקף של כ-1,478 דונם כאמור לעיל. בהתאם לתוכנית כאמור ניתן יהיה לבנות בשטחי התוכנית הנ"ל כ-4,100 יחידות דיור וכ-48 אלף מ"ר (ברוטו) של שטחי מסחר ותעסוקה וכן מבני ציבור (בכוונת רני צים בנגב לפעול לקידום תוכנית בניין עיר שתחול גם על יתרת שטחי המקרקעין שבבעלותה להקמת שטחי מסחר ותעסוקה נוספים).

באור 10: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

19. מרכז מסחרי בהקמה באור יהודה

בחודש ספטמבר 2021, התקשרה החברה עם משכנות גשם הארץ בע"מ (להלן: "משכנות גשם") במערך הסכמים לרכישת 50.01% מזכויות משכנות גשם בחלק המסחרי של פרויקט רחב היקף בבקעת אונו (הכולל גם יחידות דיור ומשרדים) סך הכל כ- 17,500 מ"ר ברוטו שטחי שיווק למסחר ובנוסף מחסנים בקומת מרתף, מרפסות ושטחי קולנדות וכן חניות שיוצמדו לחלק המסחרי (להלן בסעיף זה: "הממכר").

בתמורה לממכר תשלם החברה סך של כ-132.5 מיליון ש"ח צמודים לעלייה במדד תשומות הבנייה למשרדים ולמסחר ובצרוף מע"מ, בשיעורים, בתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם המכר. התמורה הסופית בגין הממכר כפופה למנגנון התאמת התמורה שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי במועד שיחול בין 24-36 חודשים ממועד קבלת טופס האכלוס, לפי שיעור היוון של 8% ובקיזוז המקדמה והשקעות שניתנו ו/או ינתנו לשוכרים במרכז המסחרי, ואולם בכל מקרה לא תפחת מסכום המקדמה.

בנוסף, הוענקה לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת 20% מהזכויות במרכז המסחרי (באופן שתהיה בעלת 70.01% מהזכויות בו להלן: "הסכם העקרונית"), וזאת החל מחלוף 36 חודשים ממועד קבלת היתר בניה למרכז המסחרי ולחלופין החל ממועד קבלת טופס 4 למרכז המסחרי, לפי המועד המאוחר מביניהם, ועד 60 חודשים לאחר מועד זה (להלן בסעיף זה: "האופציה" ו- "הזכויות הנוספות", לפי העניין). בתמורה לזכויות הנוספות (ככל שתמומש האופציה), תשלם החברה למוכרת תמורה נוספת בגינן, שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי במועד מימוש האופציה, לפי שיעור של 7.5% ובקיזוז השקעות שניתנו ו/או ינתנו לשוכרים במרכז המסחרי.

ביום 20 באוגוסט 2024, בהמשך להסכם העקרונית שנחתם בין הצדדים, התקשרה החברה עם משכנות גשם בהסכם לרכישת 20% נוספים מהזכויות במרכז המסחרי באופן שהחברה תהיה בעלת 70.01% מהזכויות בו (בס"ק זה להלן: "הזכויות הנוספות"). בגין הזכויות הנוספות, תשלם החברה למשכנות גשם תמורה שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי, לפי שיעור היוון של 8%, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים. כמו כן הוסכם כי החברה תשלם למשכנות גשם מקדמה בסך של כ-65 מיליון ש"ח על חשבון התמורה בהתאם לעקרונות שהוסכמו בין הצדדים ביחס לתשלום המקדמה שיעיקרם תשלום בסך של 18,500 ש"ח בגין כל 1 מ"ר של שטחים לשיווק כשהיא מוכפלת בשיעור הזכויות הנרכשות (20%) בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומות הבנייה למשרדים ומסחר (בס"ק זה להלן: "מקדמת התמורה"). מקדמת התמורה תשולם על ידי החברה במספר תשלומים, לפי קצב התקדמות הבנייה ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם הרכישה.

בחודש דצמבר 2025 התקבל אישור אכלוס לכל חלקי המרכז המסחרי, והחברה שילמה את יתרת התשלום לחברת גשם ובהתאם סווג הנכס כנדל"ן להשקעה.

באור 11: - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,419	8,592	פיקדון בגין ריבית אגרות חוב
802	364	נגזרים פיננסיים
535	1,222	הוצאות מראש
3,000	3,000	תמורה מותנית בגין מכירת 50% מעלות (1)
3,888	-	הלוואה לשותפים
38,328	62,170	חייבים ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך (2)
56,972	75,348	

(1) לפרטים בדבר יתרת התמורה המותנית בגין מכירת 50% מהמרכז המסחרי במעלות ראה באור 11ה(1).

(2) יתרה בסך של כ- 52.5 מיליוני ש"ח נובעת מתשלומי אגרות והיטלים לרמ"י ולעיריית כפ"ס בקשר עם פרויקט כפר סבא אשר כנגדם החלו הליכים לשם קבלת החזר התשלומים ששולמו, לפרטים נוספים ראו ביאור 10ה(5) לעיל.

באור 12: - אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ואשראי לליווי פרויקטים

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית 31 בדצמבר 2025	מטבע בסיס הצמדה	ההרכב:
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
546,438	254,813	פריים + 0.4% עד 1%	ללא הצמדה	הלוואות לזמן קצר (א)
188,163	3,181		ללא הצמדה	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
4,543	4,610			חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך צמודה
739,144	262,604			

(א) היתרות ליום 31 בדצמבר כוללות בין השאר הלוואות בסך כולל של כ- 124.2 מיליוני ש"ח (חלק החברה (50%)) שהועמדו במסגרת ליווי בנקאי סגור לפרויקט לוגיסטיקה בכפר סבא שמקדמת החברה במסגרת עסקה משותפת עם שותפים. יצוין כי במסגרת הסכם הליווי נקבעו אבני דרך לעמידה ביעדי מכירות במועדים מסוימים, אשר אי עמידה בהן מהווה עילה לפרעון מיידי של האשראי. מאחר והעסקה המשותפת לא עמדה באבן דרך לעניין היקף מכירות בפרויקט הלוגיסטי שנקבע בהסכם הליווי המקורי, הוארך המועד מספר פעמים שהאחרון שבהם עד ליום 31 בדצמבר 2025. לאור פניית החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט לגורם המממן בבקשה לקבלת ארכה נוספת, אישר הגורם המממן תקופה נוספת לעמידה באבן הדרך הנ"ל וזאת עד ליום 30 ביוני 2026.

באור 13: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,956	12,065	חובות פתוחים
8,141	3,375	שטרות והמחאות לפרעון
26,097	15,440	

באור 14: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,561	2,334	עובדים
19,457	1,117	מוסדות
2,094	1,059	הכנסות מראש
7,853	5,567	ריבית לשלם
23,985	11,797	הוצאות לשלם
1,496	1,575	צדדים קשורים
10,074	5,514	זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>66,520</u>	<u>28,963</u>	

באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
342,856	116,446	פריים + 0.40-0.80	הלוואות שקליות לא צמודות
144,463	104,518	4.60-3.68%	הלוואות שקליות צמודות
487,319	220,964		בניכוי חלויות שוטפות
(192,706)	(7,791)		
<u>294,613</u>	<u>213,173</u>		

ב. מועדי הפרעון

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
192,706	7,791	שנה ראשונה
136,446	54,601	שנה שנייה
55,280	155,972	שנה שלישית
51,896	1,621	שנה רביעית
50,991	979	שנה חמישית ואילך
<u>487,319</u>	<u>220,964</u>	

ג. אמות מידה פיננסיות

1. התקשרות רקע מידאס שותפות מוגבלת בהסכם עם תאגידים בנקאיים

בקשר עם אשראיים בהיקף של כ- 53 מיליון ש"ח התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

לתאגיד בנקאי א'

(א) יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה על 75%.

(ב) היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות לבין דמי השכירות השנתיים המגיעים מהפרויקט לא יעלה בכל עת על 9.5 וזאת החל מחודש מרס 2020 ועד לפרעון התחייבות השותפות לתאגיד הבנקאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, השותפות עומדת באמות המידה הפיננסיות.

באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (המשך)

2. מימונים נוספים

ד. בנוסף לאמור לעיל, החברה ממשיכה לבחון אפשרויות מימון נוספות בדרך של נטילת מימון מחדש ו/או הגדלת מימון קיים ביחס לנכסים מניבים קיימים של החברה, כדלקמן:

הסכם לקבלת מימון מחדש לקניון צים אורבן מעלות

ביום 30 ביוני 2025, ביצעה החברה מימון מחדש עם תאגיד בנקאי על פיו הוגדלה הלוואה ליתרה בסך 76 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח המקובל על הלוואות דומות. כאשר הריבית בגין ההלוואה ו 4 אחוזי מקרן ההלוואה ישולמו באופן שוטף ויתרת קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד ביום 30 ביוני 2028.

בהתאם להסכמות עם הבנק, עומדות לו עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי מימון. בנוסף, הוסכם עם הבנק כי עד לפירעון ההלוואה, סכום ה-NOI של הנכס במהלך תקופה של 4 רבעונים רצופים לא יפחת מ-7.5 מיליון ש"ח וכן, יחס כיסוי החוב לא יפחת מ-1.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות.

באור 16: - אגרות חוב

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
826,962	1,551,067
(36,468)	(76,299)
<u>790,494</u>	<u>1,474,768</u>

איגרות חוב

בניכוי - חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2025		מועד			סדרה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	תשלום הקרן	ריבית נקובה	בסיס הצמדה	
ערך בספרים	ערך נקוב			מדד	
363,236	309,870	2028 - 2023	1.08%	מדד	סדרה ב'
461,333	409,659	2029 - 2023	0.94%	מדד	סדרה ג'
496,054	491,150	2031 - 2030	3.44%	מדד	סדרה ד'
230,445	250,000	2031 - 2030	2.50%	מדד	סדרה ה'
<u>1,551,067</u>	<u>1,460,679</u>				סך הכל

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024					
אלפי ש"ח					
ערך בספרים	ערך נקוב	מועד תשלום הקרן	ריבית נקובה	בסיס הצמדה	סדרה
363,473	317,817	2028 - 2023	1.08%	מדד	סדרה ב'
463,489	424,118	2023 - 2028	0.94%	מדד	סדרה ג'
826,962	741,935				סך הכל

(* בנוגע למועדי פרעון אגרות החוב, ראו באור 24ב' בדבר מכשירים פיננסיים.

ב. אגרות חוב (סדרה ב') :

החל מינואר 2021 ועד יוני 2025 הנפיקה החברה לציבור 348.62 מיליוני ש"ח ע.ג אגרות חוב. התמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 353.15 מיליוני ש"ח. שיעור הריבית השנתית הנקובה הינו 1.08%.

קרן אגרות החוב והריבית בגינה צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2020 ונפרעת בעשרים ואחד (21) תשלומים לא שווים, כדלקמן: ארבעה (4) תשלומים רבעוניים בשיעור של 0.5% כל אחד מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו בימים 1 במרץ, 1 ביוני, 1 בספטמבר ו- 1 בדצמבר של שנת 2023; שישה עשר (16) תשלומים רבעוניים בשיעור של 1.25% כל אחד, מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו בימים 1 במרץ, 1 ביוני, 1 בספטמבר ו- 1 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל); תשלום עשרים ואחד (21) ואחרון בשיעור של 78% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולם ביום 1 במרץ 2028. אגרות החוב (סדרה ב') מובטחות בבטחונות כמפורט בבאור 17(ב) (9) להלן.

עד לפרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ב'), התחייבה החברה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (להלן בסעיף זה: "השטר") לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן אשר אי עמידה באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים משך שני רבעונים, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפרעון מיידי:

1. שמירה על הון עצמי מינימאלי לפי כללים חשבונאיים מקובלים (כהגדרת מונח זה בשטר) בסך של 260 מיליון ש"ח.
2. יחס כיסוי- היחס בין ה- NOI (כהגדרת מונח זה בשטר) בתוספת כספים המופקדים בחשבון הנאמנות במועד הבדיקה (כהגדרת מונח זה בשטר) לבין סך תשלומי הקרן, ריבית והפרשי הצמדה, בגין אגרות חוב (סדרה ב') במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים עוקבים לא יפחת מ- 1.10.
3. היחס בדוחות הכספיים המאוחדים שפורסמו בין החוב הפיננסי נטו לעניין CAP (כהגדרת מונח זה בשטר) לבין (CAP) נטו (כהגדרת מונח זה בשטר), לא יעלה על 75%.
4. היחס בדוחות האחרונים שפורסמו בין ההון העצמי (כהגדרת מונח זה בשטר) בתוספת התחייבות בגין מסים נדחים נטו לבין סך המאזן (כהגדרת מונח זה בשטר) על פי דוחות כספיים מאוחדים לא יפחת מ- 18%.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ג') :

החל מדצמבר 2021 ועד יוני 2024 הנפיקה החברה לציבור 476.76 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב. התמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 468.69 מיליוני ש"ח. שיעור הריבית השנתית הנקובה הינו 0.94%. קרן אגרות החוב והריבית בגינה צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2021 ונפרעת בשלושה עשר (13) תשלומים לא שווים, כדלקמן: חמישה (5) תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 3% כל אחד מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו בימים 1 ביולי ו-1 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל), וזאת החל מיום 1 ביולי 2023; שבעה (7) תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 5% כל אחד, מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל); תשלום שלוש עשר (13) ואחרון בשיעור של 50% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולם ביום 1 ביולי 2029.

עד לפרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ג'), התחייבה החברה בשטר הנאמנות לאגרות החוב לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן אשר אי עמידה באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים משך שני רבעונים, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפרעון מיידי:

1. הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי (כהגדרת מונח זה בשטר) לא יפחת מסך של 320 מיליון ש"ח, למשך תקופת הבדיקה (כהגדרת מונח זה בשטר).
2. יחס הון עצמי למאזן - יחס הון עצמי לסך המאזן (כהגדרת מונח זה בשטר) לא יפחת מ-20% למשך תקופת הבדיקה (כהגדרת מונח זה בשטר).
3. חוב פיננסי נטו ל CAP נטו - היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרת המונחים אלו בשטר, (להלן בסעיף זה: "יחס חוב ל- CAP"), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יעלה על 75% למשך תקופת הבדיקה (כהגדרת מונח זה בשטר).
4. יחס EBITDA לריבית - היחס בין ה- EBITDA (כהגדרת מונח זה בשטר) לסך תשלומי הריבית ששילמה החברה בפועל בהתאם לדוחות תזרימי המזומנים מפעילות מימון, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, במשך ארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה (כהגדרת מונח זה בשטר) בניכוי כרית הריבית (כהגדרתה בשטר), כפי שתהיה מעת לעת (להלן בסעיף זה: "יחס EBITDA לריבית"), ואשר לא תפחת מסכום הריבית החצי שנתי, לא יפחת מ-1.1.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ד. אגרות חוב (סדרה ד') :

החל ממרץ 2025 ועד יוני 2025 הנפיקה החברה לציבור 491.15 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב, התמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה בגין הקצאת אגרות החוב הסתכמה בכ- 491.17 מיליוני ש"ח. שיעור הריבית השנתית הנקובה הינו 3.44%.

קרן אגרות החוב והריבית בגינה צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2025. קרן אגרות החוב נפרעת בשני תשלומים לא שווים, כדלקמן: תשלום אחד בשיעור של 10% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולם ביום 30 ביוני 2030, תשלום שני בשיעור של 90% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולם ביום 30 ביוני 2031.

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל), כאשר הריבית הראשונה בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 בדצמבר 2025 כל תשלום ריבית (למעט הריבית הראשונה כאמור לעיל) יהיה בגין התקופה של ששה (6) חודשים שנסתיימה ביום התשלום. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2031.

אגרות החוב (סדרה ד') מובטחות בבטחונות כמפורט בבאור 17(ב)(13) להלן.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

עד לפרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ד'), החברה התחייבה בשטר נאמנות לאגרות החוב לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן אשר אי עמידה באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים משך שני רבעונים, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפרעון מיידי:

1. הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי (כהגדרת מונח זה בשטר) לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח, למשך תקופת הבדיקה (כהגדרת מונח זה בשטר).

2. חוב פיננסי נטו ל CAP נטו - היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרת המונחים אלו בשטר (להלן בסעיף זה: "יחס חוב ל-CAP"), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יעלה על 77.5% למשך תקופת הבדיקה (כהגדרת מונח זה בשטר).

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ה. אגרות חוב (סדרה ה') :

ביום 20 באוקטובר 2025 הנפיקה החברה 250 מיליוני ע.נ. אגרות חוב ביחד עם 18.75 מיליוני כתבי אופציה של החברה, התמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה בגין הקצאת אגרות החוב והאופציות הסתכמה בכ- 246.25 מיליוני ש"ח ושיעור הריבית השנתית הנקובה הינה 2.5%.

קרן אגרות החוב והריבית בגינה צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן של חודש ספטמבר 2025 ונפרעת בשני תשלומים לא שווים, כדלקמן: תשלום אחד בשיעור של 20% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולם בימים 30 ביוני 2030 ותשלום שני בשיעור של 80% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולם ביום 30 ביוני 2031.

למועד ההנפקה, החברה מתחייבת שכל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ה') במחזור, היא לא תצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, (שעבוד שוטף כללי - שש"כ) (שעבוד שלילי - pledge negative) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות חוב בהחלטה מיוחדת. על אף האמור לעיל, תהיה החברה רשאית ליצור שעבוד על כלל רכושה וזכויותיה (שש"כ) כאמור לעיל, וזאת בכפוף ליצירת שעבוד שוטף פרי פסו לטובת בעלי אגרות החוב לתקופת השעבוד או עד לפרעון אגרות החוב (סדרה ה'), לפי המוקדם.

עד לפרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ה'), החברה התחייבה בשטר נאמנות לאגרות החוב לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות הדומות במהותן לאלו המפורטות לאגרות החוב מסדרה ד'.

למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

באור 17: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

1. הסכם ניהול עם יו"ר דירקטוריון

ביום 1 בינואר 2022 נכנס לתוקפו הסכם אשר עיקריו מפורטים להלן:

עודכנה והוארכה תקופת הסכם שירותי יו"ר דירקטוריון עם רני צים אחזקות בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול") באמצעות מר רני צים, בהיקף משרה של 75%, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2022 למשך תקופה של שלוש (3) שנים מאותו מועד. בתמורה לשירותי יו"ר הדירקטוריון, חברת הניהול תהיה זכאית למענק שנתי מדורג הנגזר מהתשואה להון, בכפוף לעמידה בתנאים, בסכום של עד 1 מיליון ש"ח, ול- 7,500,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש לעד 7,500,000 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת בתמורה לסך של 10 ש"ח לכל מנית מימוש (כפוף להתאמות), במזומן או בהתאם למנגנון מימוש נטו (על פי שיקול דעתה של חברת הניהול). כתבי האופציה ניתנים להבשלה ב-4 מנות שוות, וכל עוד בעלת השליטה תעניק לחברה את השירותים, כאשר המנה הראשונה תבשיל בתום 12 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה. ערכם הכלכלי של כתבי האופציה במועד אישור הדירקטוריון, הוערך בכ-9,000 אלפי ש"ח, בהתבסס על מודל B&S בהתאם לפרמטרים שצוינו לעיל, סטיית תקן ממוצעת של כ-31% וריבית חסרת סיכון של כ-1.3%.

בתאריך 20 במאי, 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (וזאת לאחר אישורי דירקטוריון החברה ו-ועדת התגמול) את עדכון והארכת תנאי ההתקשרות של הסכם הניהול כדלקמן:

- (1) היקף השירותים והתמורה - בתמורה לשירותי יו"ר דירקטוריון שתעמיד צים אחזקות לחברה, באמצעות מר רני צים, בהיקף משרה של 100% (חלף 75% משרה), חברת הניהול תהיה זכאית לתגמולים הבאים:
- (2) שכר קבוע - דמי ניהול חודשיים בסך של 185 אלפי ש"ח, וכן סך של 15 אלפי ש"ח בגין החזר הוצאות.
- (3) מענק שנתי - חברת הניהול תהיה זכאית לתגמול משתנה מדורג בתוספת מע"מ כדין, בכפוף לעמידה בתנאי סף כמפורט במדיניות התגמול, בכפוף לתקרת המענק השנתי של 1.6 מיליון ש"ח ("תקרת המענק השנתי"). המענק השנתי יחושב בגין כל שנה בנפרד בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה.
- (4) במועד אישור עדכון והארכת תנאי ההתקשרות של הסכם הניהול על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, בוטלו 7,500,000 כתבי אופציה שהוקצו לחברת הניהול כאמור לעיל.

2. תנאי כהונת המנכ"ל - אבישי אברהם

(א) בחודש אוגוסט 2021, מונה מר אבישי אברהם כמנכ"ל החברה. בהתאם לתנאי כהונתו, כפי שאושרו באורגנים הנדרשים, בתמורה למילוי תפקידו, החל מיום 16 באוגוסט 2021 יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בעבור היקף משרה של 100% בסך של 95 אלפי ש"ח בתוספת סך נוסף של 2 אלפי ש"ח בגין החזר הוצאות שונות, והכל בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, יהיה זכאי להחזר הוצאות רכב.

כמו כן יהיה זכאי לתגמול הוני באמצעות הקצאה של 401,409 כתבי אופציה (לא סחירים), ללא תמורה, הניתנים למימוש לעד 401,409 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת, בתמורה לתשלום מחיר מימוש בסך 4.72 ש"ח לכל מנית מימוש (כפוף להתאמות, ובהתאם למנגנון מימוש נטו). כתבי האופציה ניתנים להבשלה על-פני שלוש שנים, כאשר המנה הראשונה המהווה שליש מהאופציות תבשיל בתום 12 חודשים ממועד ההקצאה, שליש נוספים יבשילו החל מתום 12 חודשים ב-4 מנות רבעוניות שוות בשיעור 1/12 מסך כתבי האופציה המוענקים כ"א

באור 17: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

ושליש נוסף החל מתום 24 חודשים ב- 4 מנות רבעוניות שוות כ"א בשיעור של 1/12 מסך כתבי האופציה המוענקים. כל מנה של כתבי אופציה שהבשילה למניות החברה, תהיה ניתנת למימוש למניות החברה, החל ממועד ההקצאה ועד לתום ארבע (4) שנים, למעט אם האופציות או חלק מהן פקעו לפני תום תקופת המימוש בהתאם להוראות התכנית. בתקופת הדוח מומשו כתבי האופציה הנ"ל.

להלן הנתונים ששימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות במועד ההענקה בהתאם למודל הבינומי לתמחור אופציות:

0%	תשואת הדיבידנד בגין המניה (%)
30%	סטיית תקן (%)
0.3%	שיעור ריבית חסר סיכון (%)
4 שנים	משך החיים החזוי של האופציות (שנים)

ערכם הכלכלי של כתבי האופציה במועד אישור הדירקטוריון, הוערך בכ-442 אלפי ש"ח.

לפרטים בדבר מדיניות תגמול חדשה - ראו ביאור 18ד' להלן.

(ב) ביום 10 באפריל 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, עדכונים להסכם למתן שירותי מנכ"ל בהיקף משרה של 100%, שתוקפו החל מיום 1 בינואר 2022 למשך תקופה בלתי קצובה עם מר אבישי אברהם (להלן: "המנהל") או חברה בשליטתו המלאה. בתמורה לשירותי המנהל, המנהל או חברה בשליטתו יהיו זכאים לתשלומים הבאים: (1) דמי ניהול חודשיים בסך 110 אלפי ש"ח; (2) סך נוסף של אלפיים ש"ח בגין החזר הוצאות שונות ודלקן לרכב; (3) המנהל יהיה רשאי שלא להעניק שירותי ניהול בשל חופשה וזאת במשך 30 ימי עבודה מצטברים מדי שנה, מבלי שהתמורה בגין שירותי הניהול תיגרע; (3) מענק שנתי, בכפוף לעמידה בתנאים, בסכום של עד 0.7 מיליון ש"ח, והקצאה של 2,000,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש לעד 2,000,000 מניות, בתמורה לסך של 8 ש"ח לכל מנית מימוש (כפוף להתאמות), במנגנון מימוש נטו. כתבי האופציה ניתנים להבשלה ב-5 מנות שוות, כאשר המנה הראשונה תבשיל בתום 12 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה. ערכם הכלכלי של כתבי האופציות במועד אישור הדירקטוריון הוערך בכ- 3,800 אלפי ש"ח, בהתבסס על מודל B&S בהתאם לפרמטרים שצוינו לעיל, סטיית תקן ממוצעת של כ-30% וריבית חסרת סיכון של כ-1.4. [כתבי האופציה הנ"ל בוטלו כאמור בביאור 18ד(6)]

(ג) בתאריך 3 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (וזאת לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) עדכונים להסכם הניהול, כמפורט להלן:

(1) היקף השירותים והתמורה- בתמורה לשירותי מנכ"ל, בהיקף משרה של 100%, המנהל או בחברה בשליטתו יהיו זכאים לתשלומים הבאים: (1) דמי ניהול חודשיים בסך 135 אלפי ש"ח ("דמי הניהול"); (2) סך נוסף של 2 אלפי ש"ח בגין החזר הוצאות שונות ("החזר הוצאות") ודלקן לרכב; (3) המנהל יהיה רשאי שלא להעניק את שירותי הניהול בשל חופשה במשך 30 ימי עבודה מצטברים מדי שנה מבלי שהתמורה בגין שירותי הניהול תיגרע. לכל הסכומים יתווסף מע"מ כדין.

(2) מענק שנתי - חברת הניהול תהיה זכאית לתגמול משתנה מדורג בתוספת מע"מ כדין, לעמידה בתנאי סף ובכפוף לתקרת המענק השנתי של 1 מיליון ש"ח ("תקרת המענק השנתי"). המענק השנתי יחושב בגין כל שנה בנפרד בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה.

באור 17: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(3) הקצאה של אופציות – המנהל יהא זכאי, להקצאה, ללא תמורה, של 2,500,000 כתבי אופציה (לא סחירים), הניתנים למימוש לעד 2,500,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג כל אחת ("מניות המימוש"), בתמורה לתשלום מחיר מימוש בסך של 3.34 ש"ח לכל מניית מימוש (כפוף להתאמות, ובהתאם למנגנון מימוש נטו). האופציות יבשילו במהלך תקופה של 4 שנים, כאשר החל מהשנה השניה ההבשלה הינה רבעונית, תקופת המימוש הינה עד לתום שנה ממועד ההבשלה של המנה האחרונה.

(4) שווים הכלכלי של כתבי האופציה שהוענקו למנהל, לפי מודל Black & Scholes נאמד בכ-3,325 אלפי ש"ח.

במסגרת החלטות מוסדות החברה צויין, כי בכפוף להקצאת 2,500,000 כתבי אופציה חדשים, בוטלו 2,000,000 כתבי אופציה אשר טרם מומשו, כאמור בסעיף (ג) (3) לעיל.

3. תנאי כהונת מנכ"ל חברה בת

ביום 1 בינואר 2022 נכנס לתוקף הסכם ההעסקה, ולפיו המנהל יעניק לחברה את השירותים, במתכונת יחסי עבודה, בהיקף של 95% בתמורה לעלות שכר חודשי בסך של 100 אלפי ש"ח (הסך האמור כולל תנאים סוציאליים, כמקובל), וכן החזר הוצאות כמקובל. לפרטים בנוגע להענקות הוניות שניתנו למנכ"ל חברה בת ראו בביאור 21'ד' להלן.

4. הסכם ניהול עם חברה בת

רני צים ניהול נכסים בע"מ (להלן: "חברת הניהול"), חברה בת של החברה, מעניקה שירותי ניהול לחברה. בגין העמדת שירותי הניהול לחברה, תשלם החברה החל מחודש נואר 2022, לחברת הניהול דמי ניהול רבעוניים בסך של 1.25 מיליון ש"ח.

ההסכם הינו לתקופה בלתי מוגבלת. כל צד רשאי להביא את ההסכם האמור לידי סיום בהודעה מוקדמת של 60 יום.

5. הלוואות לבעלי קרקע

א. אום אל פאחם

השותפות התחייבה כלפי בעלי המקרקעין בפרויקט אום אל פאחם להעמיד להם הלוואות אשר יוחזרו מדמי השכירות אשר עתידים להשתלם לבעלי המקרקעין בתקופת השכירות. בהתאם להסכם עד לתחילת מועד הקמת הפרויקט הלוואות הינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית של 9% והחל מקבלת הל777777יווי מגוף מממן הלוואות יישאו ריבית בהתאם לתנאי הריבית שתקבע בהסכמי הלוואה עם הגוף המממן בתוספת מרווח של 1.5%. ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הלוואות לבעלי הקרקע באום אל פאחם בגין שלב א' של הפרויקט (כולל ריבית) הינו בסך של כ-11.96 מיליון ש"ח.

בנוסף העמידה החברה לבעלי הקרקעות הלוואות בקשר שלב ב' של הפרויקט שיתרתן למועד הדוחות הכספיים המאוחדים כ-3.36 מיליון ש"ח.

ב. טירה שלב ב'

לפרטים בדבר הלוואות שהועמדו לבעלי הקרקע ראה ביאור 10ה' (8).

באור 17: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

6. פעילות האנרגיה

יצוין כי החברה ממשיכה לבחון ולפתח את תחום האנרגיה המתחדשת בישראל וזאת, בין היתר, בפרויקטים חדשים ו/או קיימים של הקבוצה ובכלל זאת, ייזום, הקמה וניהול פרויקטים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת וגז טבעי, טעינת רכבים חשמליים ואגירת אנרגיה (לא כולל אגירה תרמית) אשר יכול ויוקמו במרכזים המסחריים של הקבוצה.

לעניין פעילות האנרגיה בחו"ל, ביום 6 ביולי 2023, אישר דירקטוריון החברה את הפסקת הפיתוח ויציאת החברה מתחום האנרגיה המתחדשת בחו"ל ("תחום האנרגיה המתחדשת"), המבוצעת באמצעות רני צים אנרגיה מתחדשת (2022) בע"מ, חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה ("רני צים אנרגיה מתחדשת").

בהתאם החברה ממשיכה לפעול לקידום ההליכים הסטטוטוריים לצורך קבלת האישורים הנדרשים להפעלת הפרויקט בבולגריה, אשר יאפשרו למצות את הפוטנציאל במכירת הפרויקט. כאשר למועד הדוח נתקבלו אישורים לשינוי הייעוד בקרקע להקמת פרויקט

סולארי קרקעי בהיקף משוער של כ-60 MW בעיר פרושטיצה בבולגריה וחיבורו לרשת החשמל. בהמשך לכך חתמה החברה (באמצעות חברת בת המאוגדת בבולגריה) על הסכם לחכירת הקרקע (בהיקף של כ-786 דונם) לתקופה של 30 שנים, בתמורה לסך של כ-900 אלף יורו. החברה (באמצעות חברת בת המאוגדת בבולגריה) פועלת להשלמת היתרי הבנייה הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט.

ב. שעבודים

1. שעבודים ומשכון מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט במעלות כפי שיהיו מעת לעת לטובת תאגיד בנקאי.
2. שעבוד לטובת דורסל החזקות בע"מ, בגין הסכם מכירת הזכויות במרכז המסחרי במעלות תרשיחא מיום 1.9.24.
3. שעבודים ומשכונות מדרגה ראשונה לטובת תאגיד בנקאי, ללא הגבלת סכום, כל זכויות החוכרים בחלקות 25 ו-41 וכן שעבודים על זכויות החוכרים ברמ"י בקשר לחלקות 43-45 ו-51-52 ובנוסף שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי, על כל הזכויות בפרויקט בכפר סבא. שעבוד קבוע מדרגה שניה מוגבל לסכום של 35 מיליון ש"ח בקשר למקרקעין הידועים כגוש 7332 חלקות 25,41,43,44,45,51 ו-52 בכפר סבא ושעבודים על זכויות החברה בפרויקט בכפר סבא לטובת קרדן ישראל בע"מ וגבע כפר סבא להבטחת המערכת ההסכמית בין הצדדים.
4. שעבודים ומשכונות, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי בגין האחזקות והזכויות של החברה בחברת בסרברז כפר סבא שותפות מוגבלת.
5. שעבוד ומשכון, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגידים בנקאים, בגין זכויות בקשר לנכס בבית שאן וכן מתקני פוטו וולטאי (PV) בבית שאן.
6. שעבוד ומשכון, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי, על זכויות חברת בת בקשר עם המקרקעין בגני תקווה.

באור 17: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. שעבודים (המשך)

7. משכנתא מדרגה ראשונה לטובת תאגיד בנקאי, ללא הגבלה בסכום, בקשר זכויות החברה בפרויקט הפעיל בגני תקווה בנוסף, רשמה החברה שעבודים קבועים בדרגה ראשונה על מלוא זכויותיה במקרקעין, בנכס בגני תקווה, ובחשבון הבנק המתנהל עבור שותפות עם ריט 1 בע"מ בהתאם להסכם השותפות שבין הצדדים. בנוסף, נרשם שעבוד ספציפי קבוע מדרגה שניה לטובת ריט 1 מוגבל בסכום, על מלוא זכויות החברה בקשר עם הסכם הרכישה והתוספות שנחתמו עם אשדר חברה לבניה בע"מ ו-צ.מ.ח המרימן בע"מ.
8. חברת בת רשמה שעבוד מדרגה ראשונה, תאגיד בנקאי, בקשר עם שיעבוד על מלוא הזכויות במקרקעין ליזום בניה רוויה בכפר קאסם.
9. שעבודים ומשכונות מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ על הנכסים המשועבדים בערד, נוף הגליל ובבית שאן, כקבוע בשטר הנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב של סדרה ב', לעניין זה ראו ביאור 16' לעיל.
10. חברה בת, רשמה שעבודים ומשכונות לטובת תאגידים בנקאיים על זכויות החכירה ותקבולי שכירות, לרבות דמי ניהול, של חברת בת בפרויקט מסחרי בירכא.
11. במסגרת ההסכם לרכישת הזכויות בחברה הכלולה מגידו, נרשמו שעבודים על יתרת המניות שטרם הושלמה רכישתם לטובת החברה ובד בבד החברה שיעבדה את המניות שנרכשו על ידה לטובת המוכרת וזאת עד להשלמת רכישת שלב ב'.
12. התחייבות לרישום משכנתא על 3/10 חלקים מהזכויות במקרקעין, מוגבל לסכום של 9,000 אלפי ש"ח, על המקרקעין באגם מונפורט.
13. שעבודים ומשכונות לטובת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בקשר לנכסים המשועבדים בטייבה, בטירה, באום אל פאחם, בים המלח, ברהט ובטמרה, כקבוע בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ד'). לעניין זה ראו ביאור 16' לעיל.
14. משכנתה בדרגה ראשונה וכן שעבודים בדרגה ראשונה, לטובת תאגיד בנקאי, על כל הזכויות של חברת בת בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש 10015103, חלקה 1 וגוש 10006704 חלקה 1 המצויים באבו תלול, ללא הגבלה בסכום.
15. שעבודים קבועים, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום של חשבונות הנאמנות לטובת משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן") לטובת מחזיקי סדרות ב' ו-ג'.
16. חברת בת של החברה רשמה שעבודים מדרגה ראשונה, ומשכונות, לטובת תאגיד בנקאי על זכויותיה במקרקעין בפרויקט בנתיבות.
17. החברה וחברות בנות רשמו שעבודים קבועים, ראשוניים בדרגה על הזכויות בכספים בחשבונות הפיקדונות ובחשבונות עו"ש המתנהלים באותם הבנקים.
18. שעבוד ומשכון על כל הכספים והזכויות הכספיות אשר יגיעו לחברת בת מחברת חשמל לישראל בע"מ בגין הסכם להסדר מתקנים פוטו/וולטאים ו/או טורבינות, וכן משכון על מערכת סולארית פוטו וולטאית.
19. חברת בת של החברה רשמה שעבוד קבוע מדרגה ראשונה מוגבל כסך של 2,725,000 ש"ח במקרקעין בערד.
20. החברה רשמה שעבוד ללא הגבלה בסכום לטובת תאגיד בנקאי על זכויות החברה בנוגע למתחם המסחרי אונו סנטר באור יהודה.
21. החברה רשמה משכון בדרגה ראשונה לטובת תאגיד בנקאי על (1) הזכויות החוזיות לפי אישור זכיה מיום 14/09/2022 ואישור עסקה מיום 21/09/2022 בחלקה 120 בגוש 5955 מגרש מס' 600 לפי תכנית מפורטת מס' 418-0528687 בראש העין (2) כל המחובר אל הנכסים ושיחובר אליהם בעתיד (3) כל הזכויות כלפי מדינת ישראל – רשות המיסים בישראל ואגף המכס ומע"מ, לרבות זכויותיהם לקבלת החזרי מס הכנסה, מע"מ, מכס ומיסים המוטלים מכח כל דין ואת כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

באור 17: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. ערבויות

ערבויות שהעמידה החברה לטובת תאגידים בנקאיים:

1. החברה העמידה ערבות לטובת תאגיד בנקאי א' להבטחת הלוואות לזמן ארוך שהועמדו לצעדים בנגב בגובה של 50% מהחוב של צעדים.
2. לחברה ערבויות עבור אשראים שנטלו חברות בנות בקבוצה למימון פעילותם.

ד. תביעות והתחייבויות תלויות

1. לפרטים בקשר עם הליכים משפטיים בנוגע להלוואה שניתנה לבעל נכס במסגרת התקשרות לחכירת מקרקעין בטירה שלב ב' ראו באור 10ד(8).
2. ראו באור 10ד(5) בקשר להליכים המשפטיים מול הועדה המקומית כפר סבא בקשר עם שומות היטלי השבחה.
3. ראו באור 10ד(5) בקשר עם השגה משפטית שהגישה החברה בקשר עם שומות רמ"י על המקרקעין של החברה המצויים בכפר סבא.
4. בחודש אוקטובר 2023 נחתם הסכם פשרה בין החברה לבין עיריית גני תקווה בקשר עם דרישת ארנונה לשנים 2022-2023, אשר בהתאם להסכם הפשרה החברה הסכימה, לפני משורת הדין לעמדתה, לשאת באופן חד פעמי, בעלויות הסכם הפשרה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח (חלק החברה), אשר נכלל בסעיף הכנסות/הוצאות אחרות והחל מיום 1 בינואר 2024 השוכרים במתחם נושאים בעלויות אלה באופן שוטף.

5. היטל השבחה - מקרקעי כפר סבא

במהלך השנים 2016-2017, עדכנה החברה אומדנים בגין הפרשה להיטל השבחה על קרקע בכפר סבא, וזאת לאור דרישות תשלום היטלי השבחה ושומות השבחה שהוציאה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא ("הועדה המקומית") לרני צים ולבעלי זכויות אחרים, בין היתר במקרקעין המצויים בגוש 7332 חלקות 25, 41, 44, 43, 45, 51 ו-52 (הידועים גם כמגרשים 25, 59, 60, 61, 62, 71 ו-72, בהתאמה) (להלן: "מגרשי כפר סבא") זאת בגין אישור תוכניות בניין עיר כס/50/1 א' ו-כס/50/1 ג' (להלן: "התוכניות המשביחות").

על פי מכתבים שהתקבלו מיועציה המשפטית של החברה, אשר הגישו בשמה (ובשם בעלי קרקעות נוספים, לרבות בעלי הזכויות לשעבר במגרשי כפר סבא) עררים לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז (להלן: "ועדת הערר") במסגרתם טענו, בין היתר, כנגד עצם חיובה של החברה ובעלי קרקעות נוספים בהיטל השבחה וכן כנגד גובה החיובים בהיטל השבחה ביחס

לתוכניות המשביחות, כאשר בהתאם להערכת הנהלת החברה במועד הרלוונטי, בוצעה הפרשה על סך של כ-5 מיליון ש"ח בגין חלקה של החברה בהיטל זה.

ביום 14 במאי 2018, נתקבלה החלטת ועדת ערר בקשר עם מגרשים 60, 61, 25 ו-59 בדבר דחיית הטענה לעניין היעדר חבות בהיטל השבחה, והתיקים הועברו לשמאי מייעץ לבחינת גובה היטל השבחה.

בהמשך לקביעת השמאי המייעץ, ובהתאם להחלטות ועדת ערר נקבע כי החברה איננה החייבת בהיטל השבחה עבור מגרש 62 בגין תוכניות בניין עיר כס/50/1 א' אלא כונס הנכסים ממנו רכשה החברה את המקרקעין. כן נקבע בהחלטת ועדת ערר ביחס לשאר העררים, כי קיימת חבות מופחתת בגין תוכנית כס/50/1 א' ביחס לשומת היטל השבחה שהוציאה הועדה המקומית וזאת בהתאם לחוות הדעת של השמאי המייעץ שמונה לבחינת ההשבחה וביחס לתוכנית כס/50/1 ג', נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

הוועדה המקומית הגישה ערעורים מנהליים על כלל החלטות ועדת ערר, לרבות ביחס לקביעות ועדת ערר לעצם החבות של החברה בגין תכנית כס/50/1 א', ובמקביל בעלי הקרקעות (לרבות בעלי הזכויות לשעבר במגרשי כפר סבא) הגישו ערעורים מנהליים מטעמם בגין החלטות ועדת הערר. בית המשפט המחוזי קיבל את כל הערעורים שהגישה הוועדה המקומית, ודחה את ערעורי בעלי הזכויות, תוך שקבע בפסק דין, לעניין עצם החבות וזהות החייב, כי החברה היא החייבת בתשלום היטלי השבחה (ולא כונס הנכסים) עבור מגרש 62 בגין תכנית כס/50/1 א', וכן ביחס לגובה החבות, כי תכנית כס/50/1 ג' כן משביחה וכי יש להחזיר את הבחינה לעניין גובה היטל השבחה בגין תוכנית זו לוועדת הערר (ובמידת הצורך לשמאי מכריע), לרבות בנושא חבות בריבית פיגורים.

באור 17: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות והתחייבויות תלויות (המשך)

בתאריך 13 ביוני 2024 הגישו בעלי הקרקעות, לרבות בעלי הזכויות לשעבר במגרשי כפר סבא והחברה, בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין של בית המשפט במקביל, ולאור רצונה של החברה לקדם את תוכניתה העסקית בקשר למגרשי כפר סבא, הגיעו החברה והועדה המקומית להסדר פשרה, לפיו חלף המשך ברור גובה היטלי השבחה בערכאות המשפטיות השונות, החברה תישא בתשלום נוסף בסך של 11.5 מיליון ש"ח כתוספת היטל השבחה וזאת מעבר ובנוסף לתשלומים שבוצעו לוועדה המקומית בגין שומות היטלי השבחה שהוצאו לחברה ולשאר בעלי הזכויות במגרשי כפר סבא בקשר עם התוכניות המשביחות (סך כולל של כ-26 מיליון ש"ח לרבות באמצעות העמדת ערבויות בנקאיות בסך של כ-8 ש"ח) וכנגד השבת הערבויות הבנקאיות כאמור. כמו כן, במסגרת הסכם הפשרה הוסכם כי ככל וייקבע בפסק דין חלוט שעל הועדה המקומית להשיב את תשלומי היטל השבחה ששולמו בגין מגרשים 60-125, כולם או חלקם, אזי שבכפוף למנגנונים הקבועים בהסכם, החברה תוותר על זכאותה להשבת כספים בגין מגרשים אלו בסכומים שאינם מהותיים ביחס לפרויקט. בהתאם החברה שלמה את סכום הפשרה במהלך שנת הדוח. לפרטים בקשר עם הליכים משפטיים מול רמ"י ועיריית כפ"ס בקשר עם היטלים ששולמו בקשר עם הפרויקט בכפ"ס ראו באור 10ה'5).

6. פרסום תכנית תב"ע תשתיות לאומיות בקשר עם מסילת הרכבת במתחם בית שאן

לחברה נודע כי תכנית תב"ע תשתיות לאומיות בקשר עם מסילת הרכבת נהר הירדן, גובלת עם מתחם בית שאן, באופן שתיתכן דרישה להריסה חלקית או מלאה של מבנה במגרש 108 לצורך הקמת גשר וחיבור תנועת (מבנה בגודל של כ-800 מ"ר). התוכנית כוללת סעיף "גמישות" בסמכות ועדה מחוזית להקמת החיבור התנועתי במיקום חלופי ובכך יבוטל הצורך בפגיעה במבנה הקיים. צפי ביצוע התוכנית, ככל שתאושר ולא תימצא חלופה, שנים רבות קדימה ולהערכת יועציה המשפטית של החברה הסבירות לדרישת הריסה הינה נמוכה וככל שתועלה דרישה כזו, לחברה תקום זכות פיצוי.

באור 18: - הון

א. הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	מספר המניות
175,414,342	500,000,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	מספר המניות
145,400,132	500,000,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. קרן בגין עסקה עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון. לחברה נוצר הפרש בזכות בגין שטרי הון ואג"ח של בעל השליטה בחברה שניתנו בגין הלוואה מוטבת מבעל השליטה שלא בתנאי שוק. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת הרווח. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן מוצג בסעיף נפרד בהון "קרן בגין עסקה עם בעל שליטה".

באור 18: - הון (המשך)

ב. קרן בגין עסקה עם בעל שליטה (המשך)

ביום 16 בינואר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית לקבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ, לרבות באמצעות חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה, של 29,080,027 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח כל אחת בתמורה בתמורה לסך של כ-3.576 ש"ח למניה (ובסך כולל של כ-104 מיליון ש"ח) ובהתאם לתנאי הקצאה פרטית וזאת לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים בקשר עם ההקצאה, לרבות קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מיום 9 בינואר 2025.

ביום 19 באוקטובר 2025 ביצעה החברה הקצאה במסגרת הנפקת חבילה יחד עם אגרות חוב סדרה ה' של 18,750,000 אופציות (סדרה 2) הניתנות למימוש לעד 18,750,000 מניות רגילות של החברה במחיר מימוש בסך של 7 ש"ח בגין כל כתב אופציה. האופציות יהיו ניתנות למימוש עד לתאריך 22 באוקטובר 2028. החברה פיצלה את החבילה האמורה כאשר השווי ההוגן יוחס תחילה לרכיב החוב, כאשר ערך השייר יוחס לרכיב של כתב האופציה אשר מהווה מכשיר הוני.

ג. תשלום מבוסס מניות

(1) ביום 14 במרס 2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אימוץ המלצות ועדת הביקורת (בישיבתה כועדת תגמול), הקצאה פרטית של 6,442,097 כתבי אופציה (שאינם רשומים למסחר), המוקצים ללא תמורה וניתנים למימוש במצטבר לעד 6,442,097 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, לנושאי משרה בחברה (שאינם מכהנים בתפקידי דירקטור או מנכ"ל) וכן לעובד נוסף בחברה (להלן יחדיו: "הניצעים"). כתבי האופציה הוקצו לניצעים בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתוכנית האופציות של החברה כפי שעודכנה בשנת 2018. בפועל, ביום 13 במאי 2019 הקצתה החברה 5,636,835 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש לעד 5,636,835 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.

השווי ההוגן של כתבי האופציות שהוקצו בפועל הינו בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח הוערך ביום ההענקה תוך שימוש במודל הבינומי. הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן: מחיר המניה 2.15 ש"ח, תנודתיות צפויה במחירי המניה 53.6%, שיעור ריבית חסרת סיכון 0.92%, משך החיים החזוי של האופציות 3.61 שנים.

מימוש כתבי האופציות למניות יבוצע על בסיס מימוש נטו (ללא מזומן - Cashless Exercise).

כתבי האופציות, על פי תנאיהם, יבשילו בארבע מנות שוות, כדלקמן:

1. מנה ראשונה - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בתום שנה מיום הקצאת האופציות לניצעים;
2. מנה שנייה - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בארבע מנות שוות בתום כל רבעון החל מתום שנה ממועד ההקצאה בפועל, כך שבכל רבעון יבשילו 1/16 מכתבי האופציות.
3. מנה שלישית - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בארבע מנות שוות בתום כל רבעון החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה בפועל, כך שבכל רבעון יבשילו 1/16 מכתבי האופציות;
4. מנה רביעית - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בארבע מנות שוות בתום כל רבעון החל מתום שלוש שנים ממועד ההקצאה בפועל, כך שבכל רבעון יבשילו 1/16 מכתבי האופציות.

הניצעים יהיו רשאים לממש כל מנה של אופציות שהבשילה למניות החברה, החל ממועד ההבשלה של כל מנה ועד לתום חמש שנים ממועד ההבשלה של אותה מנה, למעט אם האופציות או חלק מהן פקעו לפני תום תקופת המימוש והכל בהתאם להוראות תכנית האופציות והסכם ההקצאה.

באור 18: - הון (המשך)

ג. תשלום מבוסס מניות (המשך)

- (2) ביום 27 באוגוסט 2020, לאחר שהתקבלו המלצות ועדת הביקורת לרבות בשבתה כועדת תגמול, אישר דירקטוריון החברה, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים מסויימים, הקצאה של 2,200,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים להמרה לעד 2,200,000 מניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת למר רני צים, בעל השליטה, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה באותו מועד, בתמורה לסך של 4.40 ש"ח לכל מניית מימוש. שווים ההוגן הוערך באותו מועד בכ-1.8 מיליון ש"ח, וכן 757,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים להמרה לעד 757,000 מניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת לשני נושאי משרה בכירה בתמורה לסך של 4.40 ש"ח לכל מניית מימוש. מימוש כתבי האופציות למניות יבוצע על בסיס מימוש נטו (ללא מזומן - Cashless Exercise) שווים ההוגן הוערך באותו מועד בכ-0.7 מיליון ש"ח. בהתבסס על מודל B&S בהתאם לפרמטרים שצוינו לעיל, סטיית תקן ממוצעת של כ-0.25% וריבית חסרת סיכון של כ-0.4%. כתבי האופציה, על פי תנאיהם, יבשילו בארבע מנות שוות, כדלקמן:
1. מנה ראשונה - 25% מהאופציות יבשילו ויהיו ניתנות למימוש 12 חודשים לאחר מועד הקצאתן בפועל;
 2. מנה שנייה - 25% נוספים של האופציות, יבשילו על בסיס רבעוני החל מתום 12 חודשים ממועד ההקצאה בפועל, בארבע מנות שוות;
 3. מנה שלישית - 25% נוספים של האופציות, יבשילו על בסיס רבעוני החל מתום 24 חודשים ממועד ההקצאה בפועל, בארבע מנות שוות;
 4. מנה רביעית - 25% מהאופציות שנותרו יבשילו על בסיס רבעוני החל מתום 36 חודשים ממועד ההקצאה בפועל, בארבע מנות שוות.
- בכפוף להוראות תוכנית האופציות, מועד הפקיעה של כל אחת מהמנות כאמור לעיל, יהיה שש (6) שנים ממועד הקצאתן.
- ביום 22 באוקטובר 2020, לאחר התקיימות התנאים, ובכלל זה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה להקצאה לבעל השליטה, הקצתה החברה את כתבי האופציה לבעל השליטה ולנושאי המשרה.
- (3) ביום 26 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אימוץ המלצות ועדת הביקורת בשיבתה כוועדת תגמול בישיבתה מיום 24 בנובמבר) תוכנית מתאר לעובדים להקצאה של עד 2,209,744 אופציות לא רשומות למסחר לעובדי הקבוצה, הניתנים למימוש לעד 2,209,744 מניות רגילות של החברה, בתמורה למחיר מימוש של 4.65 ש"ח לכל מניית מימוש ובהתאם למנגנון מימוש נטו (ללא מזומן - Cashless Exercise). כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות. כל מנה ניתנת למימוש החל ממועד הבשלתה ועד לתום ארבע שנים ממועד הקצאתה.
- (4) ביום 1 בפברואר 2021, לאחר קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של מניות המימוש שינבעו ממימוש האופציות (ככל שתמומשנה), הקצתה החברה כמות כוללת של 2,209,744 אופציות ל-3 נושאי משרה ו-9 עובדים נוספים בקבוצה. השווי ההוגן של האופציות סמוך למועד אישור הדירקטוריון לפרסום המתאר, עמד על סך של כ-1,143 אלפי ש"ח.

באור 18: - הון (המשך)

ג. תשלום מבוסס מניות (המשך)

להלן הנתונים ששימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות במועד ההענקה בהתאם למודל הבינומי לתמחור האופציות לעיל:

0%	תשואת הדיבידנד בגין המניה (%)
29%	סטיית תקן (%)
0.3%	שיעור ריבית חסר סיכון (%)

משך החיים החזוי של האופציות (שנים) 4 שנים

בהתאם לנתונים לעיל, השווי ההוגן של כל אופציה נקבע ל- 0.89 ש"ח למועד אישור ההקצאה בדירקטוריון.

(5) בחודשים פברואר 2022 ויוני 2022 הקצתה החברה לעובדים ולנושאי משרה, כ-471,282 כתבי אופציות (לא רשומות), אשר היוו לאותו מועד כ-0.03% מהון המניות הנפרע של החברה (לפני דילול) הניתנות למימוש למניות החברה. כתבי האופציה יבשילו ב-9 מנות על פי תקופה של 3 שנים ממועד הענקתן, מועד פקיעה של 4 שנים ותוספת מימוש לכתב אופציה של 6.3-7.3 ש"ח לכתב אופציה.

שווי האופציות למועד הענקתן נאמד בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח, בהתבסס על מודל B&S, בהתאם לפרמטרים שצוינו לעיל, סטיית תקן ממוצעת של כ-32% וריבית חסרת סיכון של כ-1%-2.6%.

(6) ביום 10 באפריל 2022, אישרה האספה הכללית של בעלי המניות בחברה, עדכונים למדיניות תגמול לנושאי משרה ועדכונים לתנאי כהונה לנושאי משרה, בכללם יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה ומנכ"ל החברה.

בהמשך לאמור, ולאחר שהתקבל אישור הבורסה לרישומן למסחר, ביום 24 באפריל 2022, הקצתה החברה ל-7 נושאי משרה ועובדים בחברה 11,200,000 אופציות (לא רשומות), אשר היוו לאותו מועד כ-7% מהון המניות הנפרע של החברה (לפני דילול) הניתנות למימוש למניות החברה, מתוכן 7,500,000 אופציות ליו"ר דירקטוריון החברה ו-2,000,000 אופציות למנכ"ל החברה.

כתבי האופציה יבשילו ב-17 מנות על פני תקופה של 4-5 שנים ממועד הענקתן, מועד פקיעה של 6-4.25 שנים ותוספת מימוש לכתב אופציה של 8-10 ש"ח לכתב אופציה.

שווי האופציות למועד הענקתן נאמד על כ-15.2 מיליון ש"ח, בהתבסס על מודל B&S (מתוכן כ-9 מיליון ש"ח ליו"ר דירקטוריון החברה וכ-3.8 מיליון ש"ח למנכ"ל החברה), בהתאם לפרמטרים שצוינו לעיל, סטיית תקן ממוצעת של כ-30% וריבית חסרת סיכון של כ-1.4%.

האופציות שהוענקו ליו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל פקעו, כמפורט בביאור 17 לעיל.

בתאריכים 6 במרס 2024 ו-25 במרס 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, הקצאה של 4,621,282 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת ("מניה/ות המימוש" או "מניות רגילות"), בתמורה למחיר מימוש בסך 3.34 ש"ח לכל מנית מימוש (כפוף להתאמות) ("כתבי אופציה"), לניצעים הבאים:

1. מנכ"ל החברה - 2,500,000 כתבי אופציה כנגד ביטול כתבי האופציה שהוקצו בסעיף 2.1 לעיל. אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ניתן בתאריך 20 במאי 2024.
2. מנכ"ל צים ניהול נכסים - 500,000 כתבי אופציה כנגד ביטול כמות זהה של כתבי האופציה שהוקצו בשנת 2022 כאמור בסעיף 6 לעיל;

באור 18: - הון (המשך)

ג. תשלום מבוסס מניות

3. נושאי משרה ועובדי חברה - 1,621,282 כתבי אופציה, מתוכם סך של 671,282 כנגד ביטול כתבי אופציה שהוקצו בעבר.

כתבי האופציה ניתנים למימוש במהלך תקופות הבשלה במהלך תקופה של 4 שנים, כאשר החל מהשנה השנייה ההבשלה הינה רבעונית, כאשר תקופת המימוש הינה עד לתום שנה ממועד ההבשלה של המנה האחרונה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו 3.34 ש"ח לא צמוד למדד.

(7) ביום 27 במאי 2025, הוענקו 950,000 כתבי אופציה ל-2 נושאי משרה בחברה ו-3 עובדים הניתנות למימוש לעד 950,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. מחיר המימוש של האופציות הינו 5.15 ש"ח, המהווה את השווי ההוגן של המניות ביום הענקת האופציות. האופציות יבשילו במשך 4 שנים בחלוקה של 25% לכל שנה ממועד הענקת האופציות. תוכנית הענקת האופציות נעשתה על-פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. אם לא יתקיימו תנאי ההבשלה יחולטו האופציות. משך החיים החוזי של האופציות, במידה והבשילו, הינו חמש שנים ממועד ההענקה.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות במועד ההענקה בהתאם למודל S&B:

שיעור ריבית חסרת סיכון – תשואת אג"ח אפס על אגרות חוב

סטיית תקן – 41%-38% **מחיר המניה** – 4.52 ש"ח לפי שער סגירה של מניית החברה נכון ליום המסחר שקדם למועד הערכת השווי **מחיר מימוש** – 5.15 ש"ח משקף את מחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר בתוספת 15% פרמיה. בהתאם לנתונים לעיל, השווי ההוגן של כל כתב אופציה נקבע ל- 1.63 ש"ח למועד ההענקה.

(8) ביום 27 במאי 2025 הוענקו 53 כתבי אופציה למנכ"ל חברת רני צים אנרגיה, הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של חברת רני צים אנרגיה מתחדשת 2022 בע"מ ("רני צים אנרגיה"). מחיר המימוש של האופציות הינו 1 ש"ח, המהווה את השווי ההוגן של המניות ביום הענקת האופציות. האופציות יבשילו במשך שנתיים בחלוקה של 33% לכל שמונה חודשים ממועד הענקת האופציות. תוכנית הענקת האופציות נעשתה על-פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. אם לא יתקיימו תנאי ההבשלה יחולטו האופציות. משך החיים החוזי של האופציות, במידה והבשילו, הינו חמש שנים ממועד ההענקה.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות במועד ההענקה בהתאם למודל S&B:

שיעור ריבית חסרת סיכון – תשואת אג"ח אפס על אגרות חוב

סטיית תקן – 38% **מחיר המניה** – 8,446.3 ש"ח (בהתאם להערכת שווי רני צים אנרגיה במאי 2025 הינו כ- 8.9 מיליון ש"ח). **מחיר מימוש** – 1 ש"ח בהתאם לנתונים לעיל, השווי ההוגן של האופציות נקבע ל- 8,445.6 ש"ח למועד ההענקה.

(9) ביום 24 בנובמבר 2025 הוענקו 200,000 כתבי אופציה לעובד בחברה, הניתנות למימוש לעד 200,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. מחיר המימוש של האופציות הינו 6.37 ש"ח, המהווה את השווי ההוגן של המניות ביום הענקת האופציות. האופציות יבשילו במשך 4 שנים בחלוקה של 25% לכל שנה ממועד הענקת האופציות. תוכנית הענקת האופציות נעשתה על-פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. אם לא יתקיימו תנאי ההבשלה יחולטו האופציות. משך החיים החוזי של האופציות, במידה והבשילו, הינו חמש שנים ממועד ההענקה.

באור 18: - הון (המשך)

ג. תשלום מבוסס מניות

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות במועד ההענקה בהתאם למודל S&B:
שיעור ריבית חסרת סיכון – תשואת אג"ח אפס על אגרות חוב ממשלתיות
סטיית תקן – 38% **מחיר המניה** – 5.70 ש"ח לפי שער סגירה של מניית החברה נכון ליום המסחר שקדם למועד הערכת השווי
מחיר מימוש – 6.37 ש"ח משקף את מחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר בתוספת 15% פרמיה.

ד. תשקיף מדף

ביום 30 במאי 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף חדש נושא תאריך 31 במאי 2024, אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של שנתיים מיום פרסומו, ובתנאים מסוימים, ניתן יהיה להציע ניירות על פיו לתקופה נוספת של 12 חודשים.

באור 19: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה

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
74,496	92,773	101,881
38,910	44,062	45,673
113,406	136,835	147,554

הכנסות משכירות ופדיון
 הכנסות מניהול ואחרות

ב. עלות הפעלת נכסים להשכרה

23,408	28,986	39,659
5,051	5,453	4,452
166	123	-
415	373	129
29,040	34,935	44,240

עלות אחזקת נכסים מושכרים
 שכר עבודה ונלוות
 כלי רכב
 אחרות

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

(*8,180)	(*8,916)	11,007
5,521	3,797	3,072
(*7,917)	(*9,496)	7,076
1,506	2,056	2,166
1,709	1,787	3,538
3,152	3,155	1,347
1,100	4,001	4,000
811	1,012	2,358
29,896	34,220	34,564

שכר עבודה ונלוות
 עלות תשלום מבוסס מניות
 שירותים מקצועיים
 כלי רכב
 פחת
 אחזקה משרדיות וחשמל
 דמי ניהול לחברה האם
 אחרות

* סווג מחדש

באור 19: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

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

ד. הוצאות (הכנסות) אחרות

-	18,901	-
11,125	-	-
(6,600)	3,726	-
-	9,600	-
-	4,021	(2,569)
4,525	36,248	(2,569)

הפסד הון ממימוש השקעה בחברה כלולה
התחייבות בגין תמורה מותנית
הפסד (רווח) בגין הסכם פשרה
מענק בגין אישור תב"ע
אחרות

ה. הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
51	950	3,377
1,991	1,289	1,878
1,125	776	35
2,504	940	3,250
5,671	3,955	8,540

הכנסות מימון

ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות
ריבית בגין הלוואות לצדדים קשורים ואחרים
שערוך ניירות ערך סחירים
ריבית פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרות

הוצאות מימון

57,609	74,579	40,444
33,090	38,664	56,470
405	-	485
2,955	6,180	3,524
94,059	119,423	100,923
88,388	115,468	92,383

ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים
ריבית והצמדה בגין אגרות חוב
שערוך ניירות ערך סחירים
הוצאות מימון אחרות

הוצאות מימון, נטו

באור 20: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008, התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013, פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

לחברות המאוחדות רני צים ניהול נכסים בע"מ, רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ, רקע הר בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ שומות לשנת המס עד וכולל 2019 הנחשבות כסופיות.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים לסך של כ-288 מיליון ש"ח.

בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים לאור צפי לניצולם.

באור 20: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

הרכב:

דוחות על המצב הכספי	דוחות על המצב הכספי	דוחות על המצב הכספי	דוחות על המצב הכספי	דוחות על המצב הכספי
31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(255,292)	(219,362)	(35,930)	(41,372)	(34,500)
1,210	(1,003)	2,213	(1,003)	
66,128	56,467	9,661	20,127	9,600
<u>(24,900)</u>	<u>(22,248)</u>	<u>(24,056)</u>		

התחייבויות מסים נדחים
שערוך נדל"ן להשקעה מלאי

נכסי מסים נדחים
הפסדים מועברים לצרכי מס הוצאות מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,657	3,165
<u>192,611</u>	<u>167,063</u>

נכסים לא שוטפים
התחייבויות לא שוטפות

ו. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(24,056)	(22,248)	(24,900)

מסים נדחים

באור 20: - מסים על ההכנסה (המשך)

2. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

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	
111,808	97,133	105,005	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
25,716	22,341	24,151	המס התיאורטי
(2,155)	(966)	(471)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,339	873	376	הוצאות לא מוכרות ואחרים
24,900	22,248	24,056	מסים על ההכנסה

באור 21: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

הקבוצה פועלת במספר מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר ייזום למגורים - כולל פרויקטים למגורים בפארדיס (אשר נמכר במהלך תקופת הדוח) וכפר קאסם ונתונים בקשר לפעילות מגידו שנרכשה ביום 15 באוגוסט 2022 ונמכרה במהלך הרבעון הראשון בשנת 2024 המשקפים את מלוא (100%) תוצאותיה, נכסיה והתחייבויותיה של מגידו שהוחזקה בשיעור של 36% על ידי החברה.
 2. מגזר מרכזים מסחריים - כולל פרויקטים מניבים ופרויקטים ביזום והקמה.
 3. אחרים - כולל נדל"ן להשקעה לעליית ערך וייזום מלאי לוגיסטיקה.
- הרווח המגזרי נמדד בהתבסס על הרווח התפעולי הכולל פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם על בסיס סביר.
- התחייבויות המגזר הן התחייבויות ואשראי בנקאי שהתקבל למימון עלויות המגזרים.

באור 21:- מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
סה"כ	התאמות	אחר	מרכזים מסחריים	ייזום למגורים	
147,554	-	-	147,554	-	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
31,597	-	18,097	-	13,500	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
179,151	-	18,097	147,554	13,500	סה"כ הכנסות
(44,240)	-	-	(44,240)	-	עלות הפעלת הנכסים
(41,217)	-	(25,434)	-	(15,783)	עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
93,694	-	(7,337)	103,314	(2,283)	רווח (הפסד) מגזרי
24,133	-	(4,607)	28,740	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(41,986)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(92,383)					הוצאות מימון, נטו
118,978					לחלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
2,569					הכנסות אחרות
105,005					רווח לפני מסים על ההכנסה

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ ליום 31 בדצמבר 2025	אחר	מרכזים מסחריים	ייזום למגורים

נכסים שוטפים:

213,634	154,233	-	59,401	מלאי
---------	---------	---	--------	------

נכסים לא שוטפים:

2,719,840	201,792	2,518,048	-	נדל"ן להשקעה ובהקמה
-----------	---------	-----------	---	---------------------

באור 21:- מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים אלפי ש"ח	ייזום (למגורים*) אלפי ש"ח	
136,835	-	-	136,835	-	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
45,624	(12,649)	45,624	-	12,649	הכנסות מייזום למגורים ולוגיסטיקה
182,459	(12,649)	45,624	136,835	12,649	סה"כ הכנסות
(34,935)	-	-	(34,935)	-	עלות הפעלת הנכסים
(41,263)	10,074	(41,263)	-	(10,074)	עלות מכירת דירות ויחידות לוגיסטיקה
106,261	(2,575)	4,361	101,900	2,575	רווח מגזרי
179,880	45	117,292	62,588	(45)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(41,492)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(115,468)					הוצאות מימון, נטו
4,200					לחלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(36,248)	-	-	(17,347)	(18,901)	הוצאות אחרות
97,133					רווח לפני מסים על ההכנסה

(* מגזר ייזום למגורים כולל את חלק החברה בתוצאות חברת מגידו, בהתאם לדוחותיה הכספיים של מגידו (וללא הפחתת עודפי עלות) בהתאם לשיעור ההחזקה בתקופה המדווחת.

סה"כ ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים אלפי ש"ח	ייזום למגורים אלפי ש"ח	
224,407	163,132	-	61,275	נכסים שוטפים: מלאי
2,349,407	193,022	2,156,385	-	נכסים לא שוטפים: נדל"ן להשקעה ובהקמה

באור 22:- רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
רווח נקי אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	
86,970	145,372	74,885	145,400	82,441	173,645	רווח בסיסי
86,970	145,372	74,885	159,202	82,441	175,873	רווח מדולל

באור 23:- עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2025

אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	חברות כלולות אלפי ש"ח	בעלי שליטה אלפי ש"ח
-	-	3
-	39,516	-
-	-	-
1,000	6,189	1,575
-	2,671	-

נכסים שוטפים

צדדים קשורים (א) (ב)

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות כלולות

צדדים קשורים

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים (ג)

התחייבויות לא שוטפות

קבלת הלוואה מחברה כלולה

(א) יתרת חובות שוטפים של חברה של בעל השליטה אינן נצברות ומשולמות בהתאם להסכם השכירות.

(ב) יתרת החייבים בגין חברות כלולות הינם חובות שוטפים ואינם נושאים ריבית.

(ד) יתרת הזכות הגבוהה ביותר במהלך השנה לבעל השליטה הינה 2,020 אלפי ש"ח.

באור 23: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך)

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024

אנשי מפתח ניהוליים	חברות כלולות	בעלי שליטה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

-	5,302	205
---	-------	-----

צדדים קשורים (א) (ב)

נכסים לא שוטפים

-	34,062	-
---	--------	---

הלוואות לחברות כלולות

-	-	-
---	---	---

צדדים קשורים

התחייבויות שוטפות

998	-	1,496
-----	---	-------

זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים (ג)

התחייבויות לא שוטפות

-	2,537	-
---	-------	---

קבלת הלוואה מחברה כלולה

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

אנשי מפתח ניהוליים	חברות כלולות	בעלי עניין
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	1,054	2,208
---	-------	-------

הכנסות

2,727	-	4,000
-------	---	-------

הוצאות הנהלה וכלליות

-	39	-
---	----	---

הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

אנשי מפתח ניהוליים	חברות כלולות	בעלי עניין
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

-	600	2,189
---	-----	-------

הכנסות

5,150	-	4,001
-------	---	-------

הוצאות הנהלה וכלליות

-	73	-
---	----	---

הוצאות מימון

באור 23: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך)

עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

אנשי מפתח ניהוליים	חברות כלולות	בעלי עניין	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	600	-	הכנסות
(*) -	-	3,170	הוצאות הנהלה וכלליות
-	51	-	הוצאות מימון

(* למעט תגמול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים המפורטים בסעיף ה' להלן.

בעלי השליטה

1. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

תשלום של כ-1,600 אלפי ש"ח בגין מענק שנתי לחברה האם, ראו באור 17א(3) לעיל.

2. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

תשלום של כ-1,596 אלפי ש"ח בגין מענק שנתי לחברה האם.

3. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

תשלום של כ-641 אלפי ש"ח בגין מענק שנתי לחברה האם.

ג. השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

- (א) לחברה הכנסות מדמי ניהול מצעדים בנגב וצעדים ניהול בסך של 1,054 מיליוני ש"ח.
- (ב) לנתונים נוספים, ראו באור 10ג(1) - השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- (ג) לנתונים אודות ערבויות שניתנו לחברה כלולה, ראו באור 10ג(3).

ד. נוהל עסקאות זניחות

ביום 21 באוגוסט 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור והמלצת ועדת הביקורת של החברה מתאריכים 13 ו-19 באוגוסט 2018, עדכון לכללים והקווים המנחים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ו/או שלבעל עניין ענין אישי בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשע"א-2010. ביום 17 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור והמלצת ועדת הביקורת של החברה, את עדכון נוהל עסקאות זניחות של החברה, עד 7.5 מיליון ש"ח. ביום 23 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור והמלצת ועדת הביקורת של החברה, את עדכון נוהל עסקאות זניחות של החברה עד סך של 15 מיליון ש"ח.

באור 23: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך)

ה. תגמול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים

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	
3,152 (*)	3,741 (*)	3,349	הטבות לזמן קצר לאנשי מפתח ניהוליים
1 (*)	1 (*)	1	מספר אנשי מפתח ניהוליים
477	649	691	הטבות לזמן קצר לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה
5	5	6	מספר דירקטורים

לפרטים בדבר תנאי כהונת המנכ"ל, ראו באור 17א(2).

(* סווג מחדש)

באור 24: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון ריבית) וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים. הקבוצה עושה שימוש במכשירים פיננסיים, כולל מכשירים נגזרים (להלן – "נגזרים") כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים אלה. העסקאות מטופלות למטרת הדוחות הכספיים כעסקאות ספקולטיביות.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים במכשירים הפיננסיים:

1. סיכון אשראי

ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו המזומנים ושווי המזומנים בסך של כ- 11.3 מיליון ש"ח הנהלת החברה מעריכה ומאמינה שנכסיה מפוזרים היטב וכי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בהשקעות, יציבים פיננסית, ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימלי.

2. סיכון בגין שיעור ריבית

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הנושאות שיעורי ריבית משתנים אשר חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינויים בשיעורי ריבית.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (לרבות ריבית לשלם עתידית):

ליום 31 בדצמבר, 2025

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	משנתיים עד 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
277,132	65,057	159,862	1,573	877	-	504,501	אשראי מתאגידים בנקאיים	
15,440	-	-	-	-	-	15,440	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
28,963	-	-	-	-	-	28,963	זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים	
7,149	6,447	5,044	5,044	5,044	152,910	181,638	התחייבות בגין חכירה	
109,141	107,205	407,419	331,351	783,580	-	1,738,696	אגרות חוב	
2,671	-	-	-	-	-	2,671	הלוואה מחברה כלולה	
<u>442,405</u>	<u>178,709</u>	<u>572,325</u>	<u>337,968</u>	<u>789,501</u>	<u>152,910</u>	<u>2,473,818</u>		

*לחברה ערבויות לחברות כלולות בסך של כ-117 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2024

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	משנתיים עד 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
747,477	136,446	55,280	51,896	50,991	-	1,042,090	אשראי מתאגידים בנקאיים	
26,097	-	-	-	-	-	26,097	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
66,520	-	-	-	-	-	66,520	זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים	
5,638	5,638	5,638	5,056	3,891	110,526	136,387	התחייבות בגין חכירה	
42,518	80,729	80,676	365,657	300,622	-	870,202	אגרות חוב	
-	2,537	-	-	-	-	2,537	הלוואה מחברה כלולה	
<u>888,250</u>	<u>225,350</u>	<u>141,594</u>	<u>422,609</u>	<u>355,504</u>	<u>110,526</u>	<u>2,143,833</u>		

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן (הפסד) מהשינוי שנזקף לרווח או הפסד	מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן (הפסד) מהשינוי שנזקף לרווח או הפסד
ירידת מדד של 3%	עליית מדד של 3%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>43,588</u>	<u>(43,588)</u>
<u>29,143</u>	<u>(29,143)</u>

2025

2024

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בריבית הפריים	מבחן רגישות לשינויים בריבית הפריים	
רווח (הפסד) מהשינוי שנוקף לרווח או הפסד	רווח (הפסד) מהשינוי שנוקף לרווח או הפסד	
ירידת ריבית של 0.25%	עליית ריבית של 0.25%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
928	(928)	2025
2,693	(2,693)	2024

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח.

בהלוואות שניתנו ונתקבלו בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
262,604	177,957	(470,124)	554,771	הלוואות לזמן קצר
213,173	(127,592)	(146,554)	487,319	הלוואות לזמן ארוך
1,474,768	(21,255)	666,556	829,467	אגרות חוב
90,789	10,345	(6,855)	87,299	הלוואות והתחייבויות אחרות
2,041,334	39,455	43,023	1,958,855	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
554,771	322,618	(117,000)	349,153	הלוואות לזמן קצר
487,319	(219,055)	64,714	641,660	הלוואות לזמן ארוך
829,467	32,968	36,054	760,445	אגרות חוב
87,299	(26,975)	(24,726)	139,000	הלוואות והתחייבויות אחרות
1,958,855	109,555	(40,958)	1,890,258	

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן):

שווי הוגן	שווי הוגן	יתרה בספרים	יתרה בספרים
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות פיננסיות

775,321	1,514,536	829,467	1,554,790	אגרות חוב סחירות (כולל ריבית לשלם)
775,321	1,514,536	829,467	1,554,790	סה"כ

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

השווי ההוגן של אשראי מתאגידים בנקאיים מהווה בקירוב את שווי ההוגן.

השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים לתאריך החתך.

באור 25: - חכירות

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנה, אשר משמש לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה.

בחודש אוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכם לחכירת משרדים עבור מטה החברה לתקופה של 5 שנים ללא אופציית הארכה ו/או ביטול.

פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
356	146
1,097	2,502
1,453	2,648

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

הוצאות בגין חכירות לטווח קצר

סך תזרים שלילי מדמי חכירה

באור 26: - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:
להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2025 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
828	-	-	828
-	364	-	364
-	-	2,177,399	2,179,399
-	-	542,441	542,411

ליום 31 בדצמבר, 2025
נכסים הנמדדים בשווי הוגן:

ניירות ערך סחירים
נגזרים פיננסיים
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*1,967)	-	-	(*1,967)
-	(*802)	-	(*802)
-	-	1,441,743	1,441,743
-	-	907,664	907,664

ליום 31 בדצמבר, 2024
נכסים הנמדדים בשווי הוגן:

ניירות ערך סחירים
נגזרים פיננסיים
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה

(* סווג מחדש

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

סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,349,407	766,487	1,582,920
24,133	(39,221)	63,354
111,536	45,287	66,249
1,284	(1,500)	2,784
-	(228,612)	228,612
233,480	-	233,480
2,719,840	542,441	2,177,399

יתרה ליום 1 בינואר 2025
רווחים שהוכרו ברווח והפסד השקעות
מיון אחרות
מיון מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן בהקמה
מיון מקדמות לנדל"ן בהשקעה לנדל"ן להשקעה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

באור 26: - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)

נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה	סה"כ אלפי ש"ח
2,139,530	(*1,618,202)	2,139,530
(*187,824)	(*47,611)	(*187,824)
(*143,053)	(*38,107)	(*143,053)
(121,000)	(121,000)	(121,000)
<u>2,349,407</u>	<u>(*1,582,920)</u>	<u>2,349,407</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווחים שהוכרו ברווח והפסד השקעות גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

*סווג מחדש

רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים	טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	תיאור המכשיר הנמדד
5%* גידול/ירידה בהכנסות יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן של כ- 112,000 לפי שיעור היוון ממוצע של 6.73%	150,736 (לא כולל חלק החברה בחברה כלולה) 64%-100%	תזרים תפעולי נטו מהכנסות שכירות- NOI (באלפי ש"ח)	גישת ההכנסות - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	קבוצה א'
0.25% גידול/ירידה בשיעור ההיוון יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 79,500 אלפי ש"ח	6.00%-7.75%	שיעור היוון עיקרי		
	36-140	שכ"ד חודשי למ"ר		
	1,000-1,990 כ-למ"ר מבונה קרקע עיקרי	מחיר למ"ר ממוצע קרקע	גישת השוואה	קבוצה ב'
	6.5% - 8%	שיעור היוון עיקרי עלות בנייה ישירה למ"ר (באלפי ש"ח)	היוון תזרימי מזומנים בניכוי אומדן עלויות ההקמה	קבוצה ג'
	4.4-5.5	ללא עלויות עקיפות, מרתפים, פיתוח, מימון ובצ"מ		

*חושב על גידול בהכנסות שכירות בלבד ללא שוכרי עוגן על פי שיעור היוון לנכסים בתפוסה מלאה.

באור 27: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בשנתיים אשר קדמו למועד הדוח הכספי, החברה לא הכריזה ולא חילקה דיבידנדים. לאחר מועד הדוח, ביום 25 במרס 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-30 מיליון ש"ח (כ-0.1708998 ש"ח למניה).

ב. ראה ביאור 9 סעיף ג' (1) בעניין הארכת הלוואה לחברה כלולה.

באור 28: - רשימת חברות פעילות עיקריות מוחזקות במישרין

ליום 31 בדצמבר 2025

שם החברה	מדינת מושב	שיעור השליטה והבעלות על ידי החברה המחזיקה
		%
רני צים ניהול נכסים בע"מ	ישראל	100
רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ	ישראל	100
רני צים ניהול גני תקוה בע"מ	ישראל	100
רני צים הדסים א.ב. בניה ופתוח בע"מ	ישראל	100
רקע מידאס טירה חברה לניהול בע"מ	ישראל	100
רני צים מגורים בע"מ	ישראל	100
רני צים אנרגיה מתחדשת 2022 בע"מ	ישראל	100
רני צים מרכזיים מסחריים בחברה הערבית בע"מ	ישראל	100

רני צים מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 9'
3-4	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
5-6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח הכולל המיוחס לחברה
8-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
10-19	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1(ה) בדוחות המאוחדים.

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

בסיס לחוות הדעת

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

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

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

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

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

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 בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.



Shape the future
with confidence

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א'
תל-אביב 6492102

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון 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 המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
25 במרס, 2026.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
33,958	6,713	2	מזומנים ושווי מזומנים
2,477	7,201		השקעות לזמן קצר
3,069	1,775	3	לקוחות
15,503	19,309	4	חייבים ויתרות חובה
154,572	-	16	צדדים קשורים
48,311	38,558		מלאי לוגיסטיקה
<u>257,890</u>	<u>73,556</u>		
			נכסים לא שוטפים
940,726	1,225,921		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
653,004	962,062	6	נדל"ן להשקעה
184,551	195,184	6	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
119,698	-	6	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
31,848	41,739	5	חייבים ויתרות חובה
1,945	3,701		רכוש קבוע, נטו
57,393	479,155	16	צדדים קשורים
4,203	2,848	12	נכס זכות שימוש, נטו
<u>1,993,368</u>	<u>2,910,610</u>		
<u>2,251,258</u>	<u>2,984,166</u>		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
300,456	127,014	7	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
36,468	76,299	11	חלויות שוטפות של אגרות חוב
11,934	4,830	8	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
30,616	16,334	9	זכאים ויתרות זכות
1,746	2,075	12	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
1,049	-	16	צדדים קשורים
<u>382,269</u>	<u>226,552</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
101,594	124,915	10	הלוואות מתאגידים בנקאיים
790,494	1,474,768	11	אגרות חוב
75,205	17,749	16	צדדים קשורים
3,166	1,348	12	התחייבות בגין חכירה
2,409	14,125		התחייבויות אחרות
97,712	123,459	15	מסים נדחים
<u>1,070,580</u>	<u>1,756,364</u>		
<u>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
233,478	342,750		הון מניות ופרמיה
140	140		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	13,327		תקבולים על חשבון כתבי אופציות
22,122	19,923		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
22,381	22,381		קרן הון עסקה עם בעל שליטה
520,288	602,729		יתרת רווח
798,409	1,001,250		סה"כ הון
<u>2,251,258</u>	<u>2,984,166</u>		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

25 במרס, 2026			
רן יעקבס סמנכ"ל כספים	אבישי אברהם מנכ"ל	רני צים יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 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		
				הכנסות:
48,777	52,645	48,064		הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
-	11,406	4,529	'א14	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה
48,777	64,051	52,593		
				עלות ההפעלה:
5,495	5,820	6,049		עלות הפעלת נכסים להשכרה
-	10,316	6,358		עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה
5,495	16,136	12,407		
43,282	47,915	40,186		רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
68,677	40,506	47,088	6	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(1,882)	(1,547)	(649)		הוצאות מכירה ושיווק
(21,609)	(24,290)	(23,127)	'ב14	הוצאות הנהלה וכלליות
69,665	76,632	85,674		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(12,617)	(25,290)	(135)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
145,516	113,926	149,037		רווח תפעולי
13,453	24,573	27,941	'ג14	הכנסות מימון
(65,301)	(77,729)	(68,790)	'ג14	הוצאות מימון
93,668	60,770	108,188		רווח לפני מסים על ההכנסה
6,698	(3,230)	25,747	15	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
86,970	64,000	82,441		רווח נקי
				רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
				<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
-	-	-		קרן הון בגין עסקאות גידור
-	-	-		סה"כ רווח כולל אחר
86,970	64,000	82,441		סה"כ רווח כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

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	
86,970	64,000	82,441	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי המיוחס לחברה
			<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(69,665)	(76,632)	(85,674)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(68,677)	(40,506)	(47,088)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,358	1,227	2,859	פחת והפחתות
5,961	2,635	3,073	עלות תשלום מבוסס מניות
-	18,901	-	הפסד ממימוש השקעה בכלולה
18,932	14,492	(17,918)	שערוך וריבית הלוואות חברות מוחזקות ואחרים, נטו
33,477	38,664	58,767	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
6,698	(3,230)	25,747	מסים נדחים, נטו
(71,916)	(44,449)	(60,234)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
2,822	(4,512)	(2,512)	ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים
(1,974)	4,510	(7,104)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(21,436)	19,192	(24,829)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך ובצדדים קשורים
(20,588)	19,190	(34,445)	
(5,534)	38,741	(12,238)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת (לפני השקעה במלאי מקרקעין)
(30,677)	(2,097)	9,753	שינוי במלאי קרקעות ולוגיסטיקה *
(36,211)	36,644	(2,485)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(98,958)	(66,758)	(499,571)	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (לרבות שינוי ביתרות חו"ז)
21,500	842	-	דיבידנד שהתקבל
3,000	118,000	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
-	75,905	-	תמורה ממכירת חברה כלולה, נטו
(11,507)	(9,514)	(125,442)	השקעה בנדל"ן השקעה
(50,450)	(66,199)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה להקמה ותשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(136)	(291)	(2,114)	רכישת רכוש קבוע
(7,692)	16,343	(3,770)	פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל ומשועבד
(144,243)	68,328	(630,897)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה של החברה

(* השקעה במלאי מקרקעין מוצגת בדוח על המצב הכספים במסגרת מלאי קרקעות. המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	אלפי ש"ח
188,396	160,278	114,412	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(133,595)	(75,053)	(100,527)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
83,408	(153,928)	(164,422)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
5,225	-	-	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
62,830	85,607	725,482	קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	-	13,327	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(30,332)	(49,553)	(36,757)	הנפקת כתבי אופציה
(1,734)	(1,024)	(2,071)	פרעון אגרות חוב
-	(17,600)	-	פרעון תשלומים בחכירה
(33,565)	(41,245)	(47,307)	פרעון הלוואה מאחרים
-	-	104,000	ריבית ששולמה במזומן
140,633	(92,518)	606,137	הנפקת הון מניות
(39,821)	12,454	(27,245)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
61,325	21,504	33,958	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
21,504	33,958	6,713	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			<u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
(12,690)	-	-	תמורה נדחית בגין רכישת מניות
-	28,673	-	סילוק הלוואת מוכר
31,148	-	-	מיון השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה מחברה בת

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

באור 1: -

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום

גילוי לתיקונים לתקני חשבונאות קיימים בתקופה שלפני יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (MANAGEMENT-DEFINED PERFORMANCE MEASURES) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: -

מזומנים ושווה מזומנים

		שיעור ריבית ליום
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
21,136	2,251	
12,822	4,462	1.10-3.95
33,958	6,713	

מזומנים למשיכה מיידיית
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

באור 3: -

לקוחות

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
449	175
144	68
2,475	1,532
3,069	1,775

חובות פתוחים
המחאות לגביה
הכנסות לקבל

באור 4: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
499	7,411	מוסדות
14,599	10,135	הכנסות לקבל
990	261	הוצאות מראש
(590)	1,481	חייבים ויתרות חובה אחרים
5	21	אחרים
<u>15,503</u>	<u>19,309</u>	

באור 5: - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,419	8,592	פיקדון בגין ריבית אגרות חוב
-	364	נגזרים פיננסיים
8,375	18,983	חייבים בגין תשלום תחת מחאה - רמ"י
71	71	פקדון
<u>12,983</u>	<u>13,729</u>	חייבים ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך
<u>31,848</u>	<u>41,739</u>	

באור 6: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה

א. תנועה:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
897,156	837,555	יתרה ליום 1 בינואר
20,893	39,123	השקעות
(121,000)	-	מימוש נדל"ן להשקעה
-	233,480	מיון מקדמות בגין נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה
40,506	47,088	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
<u>837,555</u>	<u>1,157,246</u>	

באור 6: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

ב. ההרכב:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
653,004	962,062
184,551	195,184
<u>837,555</u>	<u>1,157,246</u>

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה הנמדד לפי שווי הוגן

נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקטים של נדל"ן מסחרי המושכר לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית מרכזי מסחר, אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות.

ג. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה או בשיטת היוון ההכנסות, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכוני הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

ד. התקשרויות

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, הקבוצה, לרבות באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בשיטת השווי המאזני, בעלת זכויות בעשרים ואחד פרויקטים, מתוכם ארבעה-עשר נכסי נדל"ן להשקעה (להלן - מרכזי מסחר) ושבעה בשלבים שונים של תכנון ו/או הקמה.

מרכזי המסחר הפועלים ממוקמים בערים: בית שאן, ערד, מעלות (50%), נתיבות (חברה המטופלת לפי שיטת בשווי מאזני, הזכויות בבעלות צעדים בנגב - חלק החברה 50%), אום אל פחם, ירכא, נוף הגליל, גני תקווה, ים המלח, טייבה (שלב א'), טירה (שלב ב'), רהט, טמרה (הקמת המרכז הסתיימה ופתיחתו צפויה בחודש מאי) וכפר סבא בשטח כולל להשכרה של כ- 113,000 מ"ר (חלק החברה), ואשר עליהם החברה מפעילה תשעה מרכזי מסחר פתוחים (Power Center) ושלושה מרכזים מסחריים סגורים. בנוסף, תשעה פרויקטים הנמצאים בשלבים שונים של תכנון ו/או הקמה ממוקמים בכפר סבא, בטירה (שלב ב'), , אום אל פאחם (שלב ב'), ראש העין, , גני תקווה, דליית אל כרמל ובקעת אונו.

לפרטים נוספים בגין התקשרויות החברה, ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 7: - אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ואשראי לליווי פרויקטים

		שיעור הריבית		מטבע בסיס הצמדה	הרכב:
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%			
236,023	122,767	0.4+	פריים	ללא הצמדה	הלוואות לזמן קצר
64,433	4,247			ללא הצמדה	חלויות שוטפות של הלוואות לז"א
<u>300,456</u>	<u>127,014</u>				

באור 8: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,723	4,419	חובות פתוחים
4,211	411	שטרות והמחאות לפירעון
<u>11,934</u>	<u>4,830</u>	

באור 9: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,730	280	מוסדות
1,587	1,059	הכנסות מראש
5,077	8,006	הוצאות לשלם
4,025	4,187	ריבית לשלם
1,197	2,802	זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>30,616</u>	<u>16,334</u>	

באור 10: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים

		שיעור הריבית		הרכב:
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
166,027	129,162	0.4-0.8	פריים +	הלוואות שקליות לא צמודות
(64,433)	(4,247)			בניכוי חלויות שוטפות
<u>101,594</u>	<u>124,915</u>			

באור 10: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך)

		<u>מועדי הפירעון</u>	
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
64,433 (*)	4,247	שנה ראשונה	
89,680	15,849	שנה שנייה	
5,203	107,482	שנה שלישית	
5,203	670	שנה רביעית	
1,508	914	שנה חמישית ואילך	
<u>166,027</u>	<u>129,162</u>		

* סווג מחדש.

באור 11: - אגרות חוב

לפרטים ראו באור 16 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 12: - תכירות

לפרטים ראו באור 25 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 13: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

לפרטים ראו באור ה'10 ו-ו'17 ' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. שעבודים

לפרטים ראו באור ב'17 ' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ג. ערבויות

לפרטים ראו באור ג'17 ' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ד. תביעות

לפרטים ראו באור ד'17 ' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 14: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. עלות הפעלת נכסים להשכרה

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
5,192	5,563	5,645
303	257	404
<u>5,495</u>	<u>5,820</u>	<u>6,049</u>

עלות אחזקת נכסים מושכרים
אחרות

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

5,404	2,635	1,287
5,600	5,000	5,000
*) 3,510	*) 5,246	3,367
669	4,001	4,000
*) 6,426	*) 7,408	9,473
<u>21,609</u>	<u>24,290</u>	<u>23,127</u>

תשלום מבוסס מניות
דמי ניהול לחברה מוחזקת (א)
שירותים מקצועיים
דמי ניהול לחברה האם
אחרות

(א) לפרטים אודות הסכם ניהול עם חברת הבת, ראו באור 17(א)4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

* סווג מחדש

ג. הכנסות והוצאות מימון

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
2,035	842	277
1,282	152	-
9,744	23,149	27,260
392	430	404
<u>13,453</u>	<u>24,573</u>	<u>27,941</u>
25,614	35,659	11,265
33,090	38,664	56,470
-	-	485
6,597	3,406	570
<u>65,301</u>	<u>77,729</u>	<u>68,790</u>
<u>51,848</u>	<u>53,156</u>	<u>40,849</u>

הכנסות מימון
ריבית בגין פקדונות
שערוך ניירות ערך סחירים
ריבית בגין הלוואות לחברות מוחזקות
ריבית בגין הלוואות לצדדים קשורים ואחרים

הוצאות מימון
ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים
ריבית והצמדה בגין אגרות חוב
שערוך ניירות ערך סחירים
הוצאות מימון אחרות

הוצאות מימון, נטו

באור 15: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות החברהחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על חברות החברה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%. שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. שומות מסשומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים לסך של כ-218 מיליון ש"ח.

בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים לאור צפי לניצולם.

באור 15: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

הרכב:

דוחות על הרווח הכולל	דוחות על הרווח הכולל	דוחות על הרווח הכולל	דוחות על המצב הכספי	דוחות על המצב הכספי
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות מסים נדחים

שערוך נדל"ן להשקעה (18,930) (9,316) (35,775) (137,819) (173,594)

נכסי מסים נדחים

12,232	12,546	10,028	40,107	50,135	הפסדים מועברים לצרכי מס
(6,698)*	(3,230)	25,747			הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

(* חישוב תוקן).

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
97,712	123,459

התחייבויות לא שוטפות

1. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח הכולל

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
6,698	(3,230)	25,747
6,698	(3,230)	25,747

מסים נדחים, ראה גם סעיף ה' לעיל

באור 16: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2025

אנשי מפתח ניהוליים	חברות מוחזקות	בעלי שליטה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	272,958	3
-	205,109	-
1,000	-	1,575
-	2,535	-

נכסים שוטפים

חייבים ויתרות חובה (א)

נכסים לא שוטפים

צדדים קשורים

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות

זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים

(א) הלוואות לחברות מוחזקות כוללות בעיקר חובות שוטפים שאינם נושאים ריבית.

ליום 31 בדצמבר, 2024

אנשי מפתח ניהוליים	חברות מוחזקות	בעלי שליטה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	154,572	100
-	57,393	-
1,212	-	1,596
-	70,722	-

נכסים שוטפים

חייבים ויתרות חובה (א)

נכסים לא שוטפים

צדדים קשורים

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות

זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים

(א) הלוואות לחברות מוחזקות כוללות בעיקר חובות שוטפים שאינם נושאים ריבית.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

אנשי מפתח ניהוליים	חברות מוחזקות	בעלי שליטה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,246	-
2,727	5,809	4,000
-	25,783	-

הכנסות

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות מימון

באור 16: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

בעלי שליטה	חברות מוחזקות	אנשי מפתח ניהוליים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
100	600	-
1,596	-	4,988
-	23,197	-

הכנסות
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

בעלי שליטה	חברות מוחזקות	אנשי מפתח ניהוליים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	600	-
669	5,765	- (*)
-	9,744	-

הכנסות
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות מימון

בעלי השליטה

לפרטים ראו באורים 17(א) ו-18(ב) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. חברות מוחזקות

1. לחברה הכנסות מדמי ניהול מצעדים בנגב וצעדים ניהול בסך של 1,054 אלפי ש"ח.
2. לחברה הכנסות מניהול נכסים בסך של כ-192 אלפי ש"ח, בגין השכרת משרדי ניהול במתחמים.
3. לפרטים נוספים ראו באור 10(ג)2) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ג. תגמול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים

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
3,152 (*)	3,741 (*)	3,349
1 (*)	1 (*)	1
477	649	691
5	5	6

הטבות לזמן קצר
מספר אנשי מפתח ניהוליים
הטבות לזמן קצר לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה
מספר דירקטורים

לפרטים בדבר תנאי כהונת המנכ"ל, ראה באור 17(א)2) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

(* סווג מחדש)

לכבוד
הדירקטוריון של
רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן – "החברה")
ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה (להלן מסמך ההצעה)

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי, 2024:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025;
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ, 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר, 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025;
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ, 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025;

בכבוד רב

תל-אביב,
25 במרץ, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

פרק ד' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025

פרטים נוספים על התאגיד

רני צים מרכזי קניות בע"מ

("החברה")

תקנה 10א': להלן דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנת 2025 לפי רבעונים (אלפי ש"ח):

סה"כ שנת 2025	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום				
	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	
147,554	38,344	40,378	35,207	33,625	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
31,597	3,016	3,240	2,625	22,716	הכנסות ממכירת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
(44,240)	(10,829)	(14,161)	(10,486)	(8,764)	עלות הפעלת הנכסים
(41,217)	(6,456)	(4,014)	(7,110)	(23,637)	עלות הקמת יחידות לוגיסטיקה ומלאי קרקע
93,694	24,075	25,443	20,236	23,940	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
24,133	14,034	24,873	(10,389)	(4,385)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(41,986)	(13,548)	(9,070)	(9,610)	(9,758)	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
118,978	55,653	201	63,162	(38)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
2,569	98	246	2,225	-	הכנסות אחרות, נטו
197,388	80,312	41,693	65,624	9,759	רווח (הפסד) תפעולי
(92,382)	(7,721)	(30,761)	(29,291)	(24,609)	הוצאות מימון, נטו
105,005	72,591	10,932	36,333	(14,850)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
24,056	16,891	2,474	7,646	(2,955)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
80,949	55,700	8,458	28,687	(11,895)	רווח נקי (הפסד)
-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
80,949	55,700	8,458	28,687	(11,895)	סה"כ רווח כולל

תקנה 10ג': פירוט השימושים העיקריים שעשתה החברה בתמורת ההנפקות בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח:

הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') – בחודש מרץ 2025, הנפיקה החברה 485,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה על פי תשקיף המדף נושא תאריך 31 במאי 2024 ("תשקיף המדף") ודוח הצעת מדף נושא תאריך 9 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015576) ("דוח ההצעה"). בהתאם לאמור בדוח ההצעה בדבר יעוד תמורת ההנפקה, סך של כ-485,000 אלפי ש"ח שימש בעיקרו לפירעון הלוואות וסילוק שעבודים הרשומים לטובת תאגידים בנקאיים שהעמידו מימון (וכנגד שעבודים שנרשמו לטובת נאמן). יתרת תמורת ההנפקה שימשה, בין היתר, להשקעות בתחום פעילותה העסקית של החברה ולפירעון התחייבויות של החברה.

הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') וכתבי אופציה (סדרה 2) – בחודש אוקטובר 2025, הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') ו-18,750,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה על פי תשקיף המדף ודוח הצעת מדף נושא תאריך 19 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-077018). בהתאם לאמור בדוח ההצעה בדבר יעוד תמורת ההנפקה, סך של כ-246,250 אלפי ש"ח שימש לפירעון התחייבויות של החברה, וכן להשקעות בתחום פעילותה העסקית של החברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2025

להלן רשימת ההשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

ערבויות	הלוואות	יתרות חו"ז בספרי ח' / ז'	עלות ההשקעה	שווי מאזני ¹	שיעור ההחזקה על ידי החברה או הישות המוחזקת (א)	סה"כ הון מונפק (מניות רגילות)	שם הישות המוחזקת
-	2,671	3,644	-	44,731	50 (ב) ו- (ה)	100	צ.ע.ד.י.ס. בנגב בע"מ ("צעדים הנגב")
-	-	32,782	-	(9,359)	100	100	רני צים ניהול נכסים בע"מ ("צים ניהול נכסים")
-	146,689	-	-	1,228	100 ²	1,000	רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ ("צים השרון")
-	-	312,733	11,363	189,360	100 (ה)	3,000	רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ (בשמה הקודם- רקע הר בע"מ)
-	10,755	-	-	-	100 ³ (ה)	-	רני צים מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות מרכזים מסחריים")
-	38,655	-	-	32,343	100 ⁴ (ה)	-	רני צים מרכזים מסחריים טירה – שותפות מוגבלת ("שותפות טירה")
-	34,865	4,650	14,707	13,365	55	100	ריט מדף 6 בע"מ
-	15,571	-	-	(721)	100	1,000	רני צים אנרגיה מתחדשת (2022) בע"מ
-	-	(2,635)	-	861	100	1,000	רני צים ניהול גני תקווה בע"מ ("ניהול גני תקווה")
-	201,551	-	-	4,561	100	-	רני צים נכסים מניבים- שותפות מוגבלת
-	-	78,493	8,595	15,422	100 ⁵	-	רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת

¹ כולל הלוואות שניתנו.
² החברה מחזיקה ב- 62.5% מהון המניות המונפק והנפרע של צים השרון נכסים וב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של הדסים, המחזיקה 37.5% מהון המניות המונפק והנפרע של צים השרון.
³ באמצעות החברה כשותף מוגבל (כ-60%), רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ כשותף מוגבל (כ-40%) ורני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית-ניהול ותפעול בע"מ כשותף כללי.
⁴ באמצעות רני צים גלובל מרכזים מסחריים טירה בע"מ כשותף כללי (כ-100%)
⁵ החברה מחזיקה בעקיפין ברקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת (באמצעות רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ).

ערבויות	הלוואות	יתרות חו"ז בספרי ח' / ז' ¹	עלות ההשקעה	שווי מאזני ¹	שיעור ההחזקה על ידי החברה או היישות המוחזקת (א)	סה"כ הון מונפק (מניות רגילות)	שם היישות המוחזקת
חברות בת וחברות כלולות המוחזקות על ידי רני צים מגורים							
-	-	29,190	-	(10,164)	86%	1,000	רני צים בניה רוויה בחברה הערבית בע"מ
-	93,725	-	-	75,124	786%	100	רני צים בנגב בע"מ

- (א) ישויות משפטיות, אשר ניירות הערך שלהן אינם רשומים למסחר בבורסה כלשהי.
- (ב) בימים 8 ביוני 2017 ו-13 בפברואר 2018 התקשרה צעדים בנגב עם החברה, רבץ השקעות בע"מ ואון בונה בע"מ⁸, בהסכמי הלוואה, לפיהם צעדים בנגב תעמיד הלוואה לבעלי מניותיה בסכום כולל של 5,400 אלפי ש"ח (חלק החברה 3,000 אלפי ש"ח). ההלוואה כאמור נושאת ריבית על פי הוראות 3(ג) לפקודת מס הכנסה (למועד הדוח 5.02%) ההלוואה אינה עומדת לפירעון בשנה הקרובה.
- (ג) חברת האם, רני צים מרכזי קניות בע"מ, העמידה ערבויות לאשראי חברות הבנות בהתאם לצורך.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

בתקופת הדוח, לא אירעו שינויים בהשקעות בתאגידים מוחזקים.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן ליום 31 בדצמבר 2025:

דיבידנד	הכנסות (הוצאות) ריבית	הכנסות (הוצאות) דמי ניהול	רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) נקי	שם החברה
אלפי ש"ח					
-	(4,316)	(600)	8,927	8,927	צעדים בנגב (מאוחד)
-	(10)	-	(39,739)	(39,739)	צים השרון
-	471	(5,000)	(1,111)	(1,111)	רני צים ניהול נכסים
-	6,232	(500)	15,412	15,412	רקע מידאס
-	(907)	(500)	29,441	29,441	רקע הר
-	(2,666)	-	11,923	11,923	שותפות טירה
-	14	-	265	265	ניהול גני תקווה
-	9	-	(4,414)	(4,414)	רני צים בנגב
-	(3)	-	3,198	3,198	מעלות סנטר שותפות מוגבלת
-	(5,744)	-	(4,390)	(4,390)	ריט מדף 6 בע"מ
-	(1,151)	-	906	906	רני צים אנרגיה מתחדשת (2022) בע"מ
-	(10,812)	-	(12,237)	(12,237)	רני צים נכסים מניבים- שותפות מוגבלת
-	(2,300)	-	230,981	230,981	סרברז כפר סבא – שותפות מוגבלת

⁶ החברה מחזיקה בעקיפין ב-86% מהון המניות המונפק והנפרע של רני צים בניה רוויה בחברה הערבית בע"מ (באמצעות רני צים מגורים בע"מ).

⁷ החברה מחזיקה בעקיפין ב-86% מהון המניות המונפק והנפרע של רני צים בנגב בע"מ (באמצעות רני צים מגורים בע"מ)

⁸ בשליטת דמרי משה אחזקות והשקעות בע"מ, מבעלי מניותיה של צעדים בנגב.

1. בתקופת הדוח ועד לתאריך אישור הדוח זה החברה רשמה למסחר את ניירות הערך של החברה המפורטים להלן:
 - א. ביום 16 בינואר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית לקבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ, לרבות באמצעות חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה, של 29,080,027 מניות רגילות של החברה בהתאם לתנאי הקצאה פרטית כמפורט בדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 4 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622138) ודוח מידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003348).
 - ב. ביום 10 במרץ 2025, הנפיקה החברה 485,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה על פי תשקיף מדף נושא תאריך 31 במאי 2024 ("תשקיף המדף") ודוח הצעת מדף נושא תאריך 9 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015576). לפרטים נוספים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון (גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב) לעיל.
 - ג. ביום 25 ביוני 2025, הנפיקה החברה 9,400,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ו-6,150,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בדרך הרחבת סדרה, בהקצאות פרטיות למספר ניצעים, אשר הצהירו כי הינם משקיעים הנמנים על אחד מסוגי המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהתאם לתנאי הקצאה פרטית כמפורט בדוח מידי שפרסמה החברה ביום 22 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042861).
 - ד. ביום 20 באוקטובר 2025, הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') ו-18,750,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה על פי תשקיף המדף ודוח הצעת נושא תאריך 19 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-077018). לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 19 באוקטובר 2025, כאמור לעיל.
 - ה. בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח נרשמו למסחר 1,061,211 מניות רגילות של החברה שנבעו מממוש כתבי אופציה שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בחברה על פי תנאיהן.
2. למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח ועד למועד אישור דוח זה לא חלו הפסקות מסחר בבורסה.

להלן יפורטו, התגמולים⁹ שניתנו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ו/או בתאגיד שבשליטתה.

בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025										
תגמולים עבור שירותים (אלפי ש"ח)					פרטי מקבל הגמול					
סה"כ	תמלוגים אחרים		דמי ניהול/ דמי ייעוץ	תשלום מבוסס מניות (ד)	מענק	שכר	שיעור ההחזקה בזכויות התאגיד (%) (א)	היקף משרה (%)	תפקיד	שם
	אחר	ריבית ותשלומים אחרים								
4,560	-	-	2,400	560	1,600	-	27.94	100	יו"ר דירקטוריון	רני צים - באמצעות רני צים אחזקות בע"מ (1)
3,349	-	-	1,727	622	1,000	-	0.11	100	מנכ"ל	אבישי אברהם (2)
1,558	-	-	-	142	200	1,216	-	95	מנכ"ל צים ניהול נכסים וסמנכ"ל נכסים ושיווק	בני חליף (3)
1,600	-	-	-	56	300	1,244	0.06	90	מנכ"ל צים ניהול נכסים וסמנכ"ל נכסים ושיווק	יואב קפלן לרבות באמצעות חברה בשליטתו (4)
1,329	-	-	-	351	250	728	-	100	סמנכ"ל כספים	רן יעקבס (5)

(א) שיעורי ההחזקה שלא בדילול מלא ונכון בסמוך למועד פרסום הדוח.

(1) רני צים - יו"ר דירקטוריון החברה

לפרטי הסכם הניהול עם רני צים (בעל השליטה בחברה), באמצעות רני צים אחזקות בע"מ ("צים אחזקות"), ראו תקנה 22 להלן.

(2) אבישי אברהם, מנכ"ל החברה

ביום 16 באוגוסט 2021, מינה דירקטוריון החברה את מר אבישי אברהם, לרבות באמצעות חברה בשליטתו ("המנהל") למנכ"ל החברה וביום 29 בספטמבר 2021, לאחר קבלת המלצת וועדת הביקורת (בישיבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה מיום 22 באוגוסט 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי מנכ"ל עם המנהל או חברה בשליטתו, לרבות הקצאה פרטית מהותית (לא חריגה) של כתבי האופציה (לא סחירים) כמפורט להלן ("הסכם הניהול"). בהתאם להוראות הסכם הניהול, בתמורה לשירותי מנכ"ל בהיקף של משרה מלאה (100%), המנהל היה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 95 אלפי ש"ח בתוספת סך נוסף של 2 אלפי ש"ח בגין החזר הוצאות שונות, והכל בתוספת מע"מ כדון. בנוסף, המנהל זכאי לדלקן, החזר בגין חניות ולהחזר/מנוי בגין כבישי אגרה. כמו כן, המנהל רשאי שלא להעניק את שירותי הניהול בשל חופשה במשך 30 ימי עבודה מצטברים מדי שנה מבלי שהתמורה בגין שירותי הניהול תיגרע ("הסכם הניהול משנת 2021").

⁹ "תגמול" – לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

ביום 10 באפריל 2022, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון, עדכונים להסכם הניהול משנת 2021, ("הסכם הניהול משנת 2022"), שנכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2022.¹⁰

ביום 20 במאי 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה וזאת לאחר אישור הדירקטוריון וועדת התגמול, עדכונים להסכם הניהול משנת 2022 (בס"ק זה: "הסכם הניהול הנוכחי"), וכן הקצאת של 2,500,000 כתבי אופציה של החברה אשר אינם רשומים למסחר הניתנים למימוש לעד 2,500,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, באופן שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה אחת, כאשר במועד הקצאת כתבי האופציה כאמור לעיל, בוטלו 2,000,000 כתבי האופציה שהוקצו למנהל (מספר נייר ערך: 1186113) כמפורט בדוח מיידי (מתקן) בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות שפורסם ביום 5 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 01-036324-2022).

(א) להלן תיאור עיקרי הסכם הניהול הנוכחי:

1. היקף השירותים והתמורה בתמורה לשירותי מנכ"ל, בהיקף משרה של 100%, המנהל או חברה בשליטתו (בהתאם לשיקול דעתו של המנהל) יהיה זכאי לתשלומים הבאים:
 2. שכר קבוע והחזר הוצאות – דמי ניהול חודשיים בסך של 135 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "דמי הניהול"), וכן סך של 2 אלפי ש"ח בגין החזר הוצאות ודלקן לרכב. דמי הניהול והחזר ההוצאות יעודכנו מדי חודש ע"י הצמדתם לעליה (אך לא לירידה), ככל שתחול למדד המחירים לצרכן הידוע בגין חודש ינואר 2024. המנהל יהיה רשאי שלא להעניק את שירותי הניהול בשל חופשה במשך 30 ימי עבודה מצטברים מדי שנה מבלי שהתמורה בגין שירותי הניהול תיגרע. לכל הסכומים יתווסף מע"מ כדן.
 3. מענק שנתי - אחת לשנה, לאחר פרסום הדוחות כספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, יוענק למנהל מענק שנתי בגין השנה החולפת (או בגין חלקה, אם הוענקו שירותים בחלק משנה מסוימת¹¹) ("המענק השנתי").
- תנאי סף להענקת מענק שנתי – המנהל יהיה זכאי לקבל מענק שנתי רק במידה והחברה עמדה בתנאי סף לפיו הרווח השנתי המינימאלי¹², לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח.
 - סכום המענק בגין יעד הרווח יחושב באופן הדרגתי כאחוז מההפרש שבין רצפת הרווח במדרגה הרלוונטית לבין הרווח השנתי בפועל, כמפורט להלן, ובכפוף לתקרת מענק שנתי, כמפורט להלן:

¹⁰ לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול משנת 2022, ראו דוח מיידי (מתקן) בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות שפורסם ביום 5 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 01-036324-2022).

¹¹ במידה ובשנה מסוימת המנהל יעמיד שירותים רק בחלק מאותה שנה, אזי עבור אותה שנה המענק יחושב לפי תוצאות הרבעון שהסתיים טרם מועד סיום ההתקשרות.

¹² "רווח שנתי" רווח שנתי מאוחד בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, לפני מס ובנטרול: (1) המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה בניכוי המס החל עליהם; ו- (2) רווחים או הפסדים שהוכרו בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, שמקורם בעליית ערך של נכסי נדל"ן להשקעה, אשר טרם מומשו (להלן: "רווחי שערך"), והנובעים משינוי בשיעורי ההיוון או כל שינוי אקסוגני אחר. מובהר כי רווחי (הפסדי) שערך הנובעים בשל התקדמות בהקמה של פרויקט נדל"ן להשקעה (עד להפיכתו לנדל"ן מניב) ו/או מעדכון דמי שכירות בנכסים המניבים, ו/או פעולות השבחה בנכסים המניבים וכיוצ"ב יכללו ברווח השנתי לחישוב המענק השנתי.

שיעור זכאות למענק	רווח שנתי (במיליוני ש"ח)
אין זכאות למענק	0-60
2%	60-80
3%	מעל 80

- המענק השנתי יחושב בגין כל שנה בנפרד בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה.
- הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה המענק השנתי למנהל לא יעלה על סך של 1,000 אלפי ש"ח בשנה. תקרת המענק השנתי תהיה צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן החל ממדד חודש ינואר 2024).
- יתר הוראות מדיניות התגמול של החברה חלים על מענק שנתי, ובכלל זה, אפשרות להשבת או השלמת סכומים מתוך מענק ששולם לנושאי המשרה, סמכות הדירקטוריון להפחתת מענקים ו/או סמכות הדירקטוריון לדחות את מועד תשלום המענק השנתי, יחולו על המענק השנתי למנהל.
- חבילת התגמול השנתית הכוללת בעבור היקף משרה מלאה, בכל שנה קאלנדרית מלאה, לא תעלה בכל מקרה על סך כולל של 4.5 מיליון ש"ח עבור מנכ"ל החברה. תקרת חבילת התגמול השנתית הנ"ל תהיה צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן החל ממדד חודש ינואר 2024.
- בנוסף, יכול והמנהל יהיה זכאי למענק בשיקול דעת על אף שלא התקיימו המדדים הכמותיים, וזאת באישור ועדת התגמול והדירקטוריון, ובלבד שגובה המענק המיוחד לא יעלה על 3 פעמים שכר הבסיס ("מענק מיוחד"). תשלום המענק המיוחד יהיה בהתאם ובכפוף להוראות מדיניות התגמול המוצעת.
- מובהר כי המענק המיוחד כאמור אינו כפוף להוראות ביחס לתנאי הסף לחלוקת תגמול משתנה ע"י החברה ו/או לתנאים הכמותיים המדידים ובלבד שסך המענק שיוענק לנושא משרה בשנה קלנדרית לא יעלה על סכום המענק המקסימאלי לו זכאי נושא המשרה כמפורט לעיל.
- המענק השנתי, ככל שהמנהל יהיה זכאי לו ישולם לא יאוחר מתום 30 יום ממועד אישור ופרסום הדו"חות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה.

4. תקופת ההסכם והודעה מוקדמת – הסכם הניהול הנוכחי הינו בתוקף החל מיום 1 בינואר 2024 ולתקופה לא קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום מוקדם, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב למשנהו של 60 ימים ("תקופת ההודעה המוקדמת"). במקרה כזה, המנהל יהא זכאי לדמי ניהול, ולהחזר הוצאות עד לסיום תקופת ההודעה המוקדמת (לרבות במקרה בו החברה החליטה לוותר על השירותים בתקופת ההודעה המוקדמת). על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה יהא רשאי לסיים את הסכם הניהול המוצע ללא מתן הודעה מוקדמת או פיצוי במקומה בנסיבות על רקע התרה מיידית, כמפורט בהסכם.¹³
5. הסדרי ביטוח שיפוי ופטור - המנהל יהא זכאי להמשיך להיכלל בהסדרי הביטוח לנושאי משרה הקיימים בחברה וכן להסדרי השיפוי ולהסדרי פטור מאחריות, והכל, כפי שיהיו מעת לעת ובתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה ולמדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, כפי שתעודכן מעת לעת.
6. הקצאת כתבי אופציה כמפורט להלן.

(ב) הקצאת אופציות לא רשומות - עד וכולל למועד אישור הדוח, החברה הקצתה למנהל, לאחר קבלת אישורי האורגנים ובהתאם לתוכנית האופציות שאימצה החברה, כפי שעודכנה מעת לעת, אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש למניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ("המניות הרגילות"), בהתאם למנגנון מימוש נטו (ללא מזומן - Cashless Exercise), כמפורט להלן:

1. ביום 15.3.2021 168,847 אופציות במחיר מימוש של 4.65 ש"ח למניה וביום 3.10.2021 401,409 אופציות במחיר מימוש של 4.72 ש"ח למניה – ובסה"כ (ביחד) 570,256 אופציות (01/21) הניתנות למימוש עד 4 שנים ממועד ההקצאה בכפוף לתקופות הבשלה הנפרשות על פני תקופה של 3 שנים, (בכפוף להתאמות)¹⁴. בתאריכים 16.3.2025 ו-30.9.2025 מומשו 168,847 אופציות ו-401,409 אופציות (בהתאמה), כמפורט בדוחות מיידים בדבר שינוי החזקות בעלי עניין שפרסמה החברה בתאריכים 16 במרץ 2025 ו-30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-017376 ו-2025-01-073087, בהתאמה).

¹³ בכלל זה: (א) הצהרות המנהל בהסכם הניהול המוצע אינן נכונות ו/או תיווצר כל מניעה חוקית להמשך ההתקשרות עם המנהל, וזאת למעט אם המניעה כאמור צורה באחריותה המלאה של החברה; הפר את הסכם הניהול המוצע הפרה יסודית ולא תינקן אותה, על אף שקיבל התראה בת 7 יום או התראה קצרה יותר, בהתאם לדחיפות העניין ו/או המנהל הפר את חובת האמונים כלפי החברה ו/או המנהל הואשם בעבירה פלילית (למעט עבירת תחבורה שדינה קנס בלבד) ו/או נקבע, כי עבר עבירת משמעת בנסיבות שלו היו מתקיימים יחסי עבודה בין הצדדים, על-פי חוק פיצויי פיטורין היו מזכות את המעביד בפיטורין ללא תשלום פיצויי פיטורין מלאים או חלקיים; במקרה שניתנה החלטה או צו שיפוטי חלוט לפיו יוחס למנהל רשלנות במסגרת מתן השירותים; התנהלות בזדון במסגרת מתן השירותים; מעילה בכספי החברה ו/או כל הפרת חובת אמון אחרת בה חב המנהל מכוח מתן השירותים ובלבד שבמקרה זה בלבד תימסר הודעה מנומקת בכתב על כך למנהל ("נסיבות על רקע של התרה מיידית").

¹⁴ מכוח מתאר בדבר הצעת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה של החברה בהתאם לסעיף 15(ב)(1)(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (פרטי מתאר הצעת ניירות ערך לעובדים), תש"ס-2000, אשר פרסמה החברה ביום 30 בדצמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-0135220) ותיקון לו מיום 26 בינואר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-010351), אשר המידע על פי הם נכללים בזימון זה על דרך ההפניה.

2. ביום 27.5.2024 – 2,500,000 אופציות (אופציות רני צים אחרים) הניתנות למימוש עד 5 שנים ממועד ההקצאה בכפוף לתקופות הבשלה הנפרשות על פני תקופה של 4 שנים, בתמורה לתשלום מחיר מימוש בסך של 3.34 ש"ח לכל מניית מימוש (כפוף להתאמות, ובהתאם למנגנון מימוש נטו)¹⁵. כאמור לעיל, במועד הקצאת כתבי האופציה כאמור לעיל, בוטלו 2,000,000 כתבי האופציה שהוקצו למנהל (מספר נייר ערך: 1186113) כמפורט בדוח מיידי (מתקן) בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות שפורסם ביום 5 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-036324).

למעט כמפורט לעיל, נכון למועד המאזן ולמועד אישור הדוח לא התקבלו הודעות מימוש נוספות בגין כתבי אופציה שהוקצו למנהל.

(3) בני חליף – מנכ"ל צים ניהול נכסים

(א) מר בני חליף העניק לחברה ולצים ניהול נכסים, באמצעות חברה בבעלותו (בס"ק זה "חברת הניהול" ו-"המנהל", לפי העניין), החל מיום 15 ביולי 2018, שירותים הכוללים ניהול נכסים ושיווק של החברה ותפקיד מנכ"ל צים ניהול נכסים, על פי הסכם ניהול שאושר באורגנים בחברה, וכפי שעודכן מעת לעת¹⁶, בהיקף משרה של 85% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. הסכם הניהול ניתן לסיום על ידי כל אחד מהצדדים, בהודעה מוקדמת בכתב ומראש בת 90 ימים. על אף האמור לעיל, הסכם הניהול ניתן לסיום לאלתר מבלי שתחול חובה לשלם תשלום כלשהו לחברת הניהול, בכל מקרה בו תתקיימה נסיבות על רקע של התרה מיידיית והמפורטים בהסכם הניהול.

(ב) ביום 17 בפברואר 2022 (לאחר אימוץ המלצות וועדת הביקורת בשיבתה כוועדת תגמול מהימים 10 ו-17 בפברואר 2022) אישר דירקטוריון החברה עדכונים להתקשרות עם המנהל, בתוקף למפרע מיום 1 בינואר 2022, לפיו המנהל יעניק לחברה את השירותים, במתכונת יחסי עבודה, בהיקף של 95% בתמורה לעלות שכר בסך של כ-100 אלפי ש"ח (כולל תנאים סוציאליים, כמקובל, והחזר הוצאות). בתוך כך אישר - הצעה פרטית לא מהותית ולא חריגה, של אופציות, כמפורט בסעיף (ג) להלן. בנוסף, בכפוף לאישורי האורגנים בהתאם להוראות הדין המנהל היה זכאי ל-600,000 אופציות בפריסה (לא שווה) עד לשנת 2030.

ביום 6 במרס 2024, אישר דירקטוריון החברה וזאת לאחר אישור ועדת התגמול מיום 28 בפברואר 2024, תיקון לתנאי העסקתו של מר בני חליף באופן שמנגנון התגמול ההוני לו הוא היה זכאי כאמור לעיל, בוטל, ובמקום זכאותו לקבלת תגמול הוני כאמור לעיל, אושר למר בני חליף מענק שנתי בסך של עד 550 אלפי ש"ח וזאת בגין עמידה ביעדים כפי שיקבע על ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון וכפי שיאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

¹⁵ לפרוט נוסף, ראו דוח זימון משלים בדבר אסיפת בעלי מניות שפרסמה החברה ביום 13 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-049608) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 20 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-049450), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁶ אושר ביום 10 באוקטובר 2018 באסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (לאחר קבלת המלצות וועדת הביקורת (בישיבתה כוועדת תגמול) והדירקטוריון בישיבותיהם מהימים 19 ו-21 באוגוסט 2018 (בהתאמה) בחריגה ממדיניות התגמול. ראו דיווחים מיידיים מהימים 3 בספטמבר ו-10 באוקטובר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-082012 ו-2018-01-091285, בהתאמה), אשר המידע על פי הם נכלל להלן על דרך ההפניה.

(ג) ביום 9 בנובמבר 2025 חתמה החברה ומר חליף על הסכם לסיום העסקתו של מר חליף בחברה החל מיום 31.12.2025, ובתוך כך הסדירו הצדדים את מלוא זכויותיו החוזיות והסוציאליות של מר חליף אגב סיום העסקתו, לרבות בנוגע לתשלום מענק שנתי בגין שנת 2025.¹⁷

(ד) הקצאת אופציות לא רשומות –

עד וכולל למועד אישור הדוח, החברה הקצתה למנהל, לאחר קבלת אישורי האורגנים ובהתאם לתכנית האופציות שאימצה החברה, כפי שעודכנה מעת לעת, אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש למניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ("המניות הרגילות"), בהתאם למנגנון מימוש נטו (ללא מזומן - Cashless Exercise), כמפורט להלן:

1. 21.10.2020 - 642,000 אופציות הניתנות למימוש עד 6 שנים ממועד ההקצאה בכפוף לתקופות הבשלה הנפרשות על פני תקופה של 4 שנים, לפי מחיר מימוש של 4 ש"ח לכל מניית מימוש (בכפוף להתאמות). בתאריך 6.7.2025, מומשו 642,000 אופציות, כמפורט בדוח מיידי בדבר שינוי החזקות בעלי עניין שפרסמה החברה בתאריך 20.10.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-077978).

2. 19.5.2024 - 500,000 אופציות (אופציות רני צים עובדים) הניתנות למימוש עד 5 שנים ממועד ההקצאה בכפוף לתקופות הבשלה הפרושות על פני תקופה של 3 שנים, לפי מחיר מימוש של 3.34 ש"ח לכל מניית מימוש (בכפוף להתאמות).¹⁸ יצוין כי במעוד הקצאת כתבי האופציה כאמור, בוטלו 500,000 כתבי אופציה שהוקצו למר בני חליף ביום 10.4.2022. בתאריך 6.7.2025, מומשו 156,250 אופציות, כמפורט בדוח מיידי בדבר שינוי החזקות בעלי עניין שפרסמה החברה בתאריך 20.10.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-077978). ביום 31.12.2025 פקעו למר חליף יתרת האופציות שטרם הבשילו עד למועד זה וזאת בשל סיום העסקתו בחברה ובהתאם לתוכנית האופציות (מס' אסמכתא: 2026-01-000694).

(4) יואב קפלן סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה ומנכ"ל רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית

(א) מר יואב קפלן מעניק לחברה ולחברה בת שלה, באמצעות חברת בשליטתו ("יואב" או "חברת הניהול"), החל מיום 17 בספטמבר 2017 שירותי ניהול מכוח הסכם ניהול שנחתם בין החברה לבין חברת הניהול בחודש פברואר 2018, כפי שעודכן מעת לעת.¹⁹ יואב קפלן מכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה ומנכ"ל של רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית (בס"ק זה: "החברה הבת"), בהיקף משרה כולל של 90% ("שירותי הניהול"), בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 62 אלפי ש"ח (צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן). כמו כן, יואב מקבל החזר הוצאות בגין עלויות אחזקת טלפון ורכב (ככל שלא הועמד לרשות חברת הניהול רכב) בסך של 4.5 אלפי ש"ח לחודש ודלקן לרכב. לכל התשלומים יתווסף מע"מ כדין. בתאריכים 28 בפברואר 2024 ו-6 במרץ 2024 אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בין היתר, את הארכת תוקפו של הסכם הניהול, כך שהסכם הניהול לא יהיה קצוב בזמן, כשכל אחד מהצדדים רשאי להודיע לצד השני על סיומו של ההסכם בהודעה בכתב בת 90 ימים, לפחות.

¹⁷ בהסכם נקבע, בין היתר, כי מר חליף יהא זכאי למענק חד פעמי עבור שנת 2025 שלא יעלה על 200,000 ₪ ("תקרת המענק") וזאת בהתאם לעמידה בתנאי הסף ובחלוקה למדרגות זהות למדרגות שנקבעו למנכ"ל החברה (כמתואר בסעיף 3.א.2 בתקנה 21 ע"ל) כשהן מותאמות באופן יחסי לתקרת סכום המענק הנ"ל.

¹⁸ לפרוט נוסף, ראו דוח מיידי בדבר הצעה פרטית לא מהותית, מיום 9 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-048888) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁹ העדכון אושר במסגרת ישיבות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 28 בפברואר 2024 ו-6 במרץ 2024, בהתאמה.

על אף האמור לעיל, החברה (ו/או החברה הבת) תהיה רשאית לסיים את הסכם הניהול לאלתר וללא הודעה מוקדמת בכל מקרה בו תתקיים אחת או יותר מהנסיבות המפורטות בהסכם הניהול. החל מחודש מאי 2024 מר קפלן מעניק את השירותים במתכונת של יחסי עבודה בתמורה לעלות שכר בסך זהה לדמי הניהול החודשיים כאמור לעיל (כולל תנאים סוציאליים, כמקובל, והחזר הוצאות) וכן החזר הוצאות בגין עלויות אחזקת טלפון ורכב בסך של 4.5 אלפי ש"ח לחודש ודלקן לרכב. בנוסף, מר קפלן יהא זכאי למענק שנתי בסכום של עד 150 אלפי ש"ח בכפוף לעמידה ביעדים. ביום 24 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת בשיבתה כוועדת תגמול) תיקון הסכם העסקתו של מר קפלן בנוגע למענק השנתי כמפורט להלן:

- אחת לשנה, לאחר פרסום הדוחות כספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, יוענק למר קפלן מענק שנתי בגין השנה החולפת (או בגין חלקה, אם הוענקו שירותים בחלק משנה מסוימת²⁰) ("המענק השנתי").
- תנאי סף להענקת מענק שנתי – מר קפלן יהיה זכאי לקבל מענק שנתי רק במידה והחברה עמדה בתנאי סף לפיו הרווח השנתי המינימאלי²¹, לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח.
- סכום המענק בגין יעד הרווח יחושב באופן הדרגתי כאחוז מההפרש שבין רצפת הרווח במדרגה הרלוונטית לבין הרווח השנתי בפועל, כמפורט להלן, ובכפוף לתקרת מענק שנתי, כמפורט להלן:

שיעור זכאות למענק	רווח שנתי (במיליוני ש"ח)
אין זכאות למענק	עד 60
0.6%	60 – 80
0.9%	מעל 80

- המענק השנתי יחושב בגין כל שנה בנפרד בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה, כאשר השינוי יכנס לתוקפו כבר עם פרסום הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.
- הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה המענק השנתי למנהל לא יעלה על סך של 300 אלפי ש"ח. תקרת המענק השנתי תהיה צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן (ממדד חודש אוקטובר 2025).

(ב) הקצאת אופציות לא רשומות - עד וכולל למועד אישור הדוח, החברה הקצתה למר קפלן, לאחר קבלת אישורי האורגנים ובהתאם לתכנית האופציות שאימצה החברה, כפי שעודכנה מעת לעת, אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ("המניות הרגילות"), בהתאם למנגנון מימוש נטו (CashLess), כמפורט להלן:

²⁰ במידה ובשנה מסוימת המנהל יעמיד שירותים רק בחלק מאותה שנה, אזי עבור אותה שנה המענק יחושב לפי תוצאות הרבעון שהסתיים טרם מועד סיום ההתקשרות.

²¹ "רווח שנתי" רווח שנתי מאוחד בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, לפני מס ובנטרול: (1) המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה בניכוי המס החל עליהם; ו- (2) רווחים או הפסדים שהוכרו בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, שמקורם בעליית ערך של נכסי נדל"ן להשקעה, אשר טרם מומשו (להלן: "רווחי שיערוך"), והנובעים משינוי בשיעורי ההיוון או כל שינוי אקסוגני אחר. מובהר כי רווחי (הפסדי) שיערוך הנובעים בשל התקדמות בהקמה של פרויקט נדל"ן להשקעה (עד להפיכתו לנדל"ן מניב) ו/או מעדכון דמי שכירות בנכסים המניבים, ו/או פעולות השבחה בנכסים המניבים וכיוצא בזה יכללו ברווח השנתי לחישוב המענק השנתי.

1. 15.4.2019 - 4,955,459 אופציות 4/19 הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה במהלך תקופות הבשלה במהלך תקופה של 4 שנים, לפי מחיר מימוש של 3.6 ₪ לכל מניית מימוש (בכפוף להתאמות). בתאריכים 25.2.2025, 25.6.2025, 28.8.2025, 30.9.2025 ו-15.1.2026 מומשו 1,238,884 אופציות, 309,716 אופציות, 16,584 אופציות, 293,132 אופציות ו-309,716 אופציות (בהתאמה), כמפורט בדוחות מיידים בדבר שינוי החזקות בעלי עניין שפרסמה החברה בתאריכים 25 בפברואר 2025, 25 ביוני 2025, 31 באוגוסט 2025, 30 בספטמבר 2025 ו-15 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-013045, 2025-01-045366, 2025-01-065472, 2025-01-073087 ו-2026-01-006938, בהתאמה).
2. 21.10.2020 - 115,000 אופציות (10/20) הניתנות למימוש לתקופות הבשלה במהלך תקופה של 4 שנים, לפי מחיר מימוש של 4.40 ש"ח לכל מניית מימוש (בכפוף להתאמות)²².
3. 1.2.2021 - 570,256 אופציות (01/21) הניתנות למימוש לתקופות הבשלה במהלך תקופה של 3 שנים, לפי מחיר מימוש של 4.65 ש"ח לכל מניית מימוש (בכפוף להתאמות)²³. בתאריך 30.1.2025 מומשו 570,256 אופציות, כמפורט בדוח מיידים בדבר שינוי החזקות בעלי עניין שפרסמה החברה בתאריך 30 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007777).
4. 24.4.2022 - 400,000 אופציות (02/22) הניתנות למימוש לתקופות הבשלה במהלך תקופה של 5 שנים, לפי מחיר מימוש של 10.00 ש"ח לכל מניית מימוש (בכפוף להתאמות)²⁴. למעט כמפורט לעיל, נכון למועד המאזן ולמועד אישור הדוח לא התקבלו הודעות מימוש בגין כתבי אופציה שהוקצו למר יואב קפלן.

(ג) מענק מיוחד – ביום 24 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור והמלצת ועדת התגמול של החברה, להעניק למר יואב קפלן מענק מיוחד בסך 150 אלפי ש"ח.

(5) רן יעקבס – סמנכ"ל כספים

ביום 5 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה את תנאי כהונתו והעסקתו מרן יעקבס, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת (בישיבתה כוועדת תגמול) כסמנכ"ל כספים של החברה.

(א) להלן תיאור עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מרן יעקבס:

1. אופן והיקף משרה – משרה מלאה.
2. תגמול קבוע – שכר חודשי בסך 60 אלפי ש"ח.
3. רכב – מרן יעקבס זכאי לרכב 7 מקומות מסוג מיצובישי אוטלנדר או ש"ע, כולל גילום המס בגינו (כ-2,500 ש"ח) ואחזקתו על חשבון החברה.
4. מענק שנתי – עד 250 אלפי ש"ח בכפוף לעמידה ביעדים שייקבעו על ידי מנכ"ל החברה.

²² לפרוט נוסף, ראו דוח מיידים בדבר הצעה פרטית, מיום 10 בספטמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-100158), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

²³ מכוח מתאר בדבר הצעת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה של החברה בהתאם לסעיף 15(ב)(1)(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (פרטי מתאר הצעת ניירות ערך לעובדים), תשי"ס-2000, אשר פרסמה החברה ביום 30 בדצמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-0135220) ותיקון לו מיום 26 בינואר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-010351), אשר המידע על פי הם נכללים בזימון זה על דרך ההפניה.

²⁴ לפרוט נוסף, ראו דוח מיידים מתקן בדבר זימון אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה והצעה פרטית, מיום 5 באפריל 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-036324), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5. רכיב תגמול הוני (אופציות) – ביום 27 במאי 2025, לאחר קבלת אישור האורגנים המוסמכים ובהתאם לתוכנית האופציות שאימצה החברה, כפי שעודכנה מעת לעת, אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש למניות של החברה בנות 0.01 ש"ח, הוענקו למר רן יעקבס 500,000 כתבי אופציה (אופציות רני צים עובדים) הניתנות למימוש עד 5 שנים ממועד ההקצאה בכפוף לתקופות הבשלה הנפרשות על פני תקופה של 4 שנים, בתמורה לתשלום מחיר מימוש בסך של 5.15 ש"ח לכל מניית מימוש (כפוף להתאמות, ובהתאם למנגנון מימוש נטו).

6. ביטול ההסכם והודעה מוקדמת – כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את העסקתו של מר רן יעקבס בחברה בכל עת במהלך תקופת ההעסקה, בכפוף למתן הודעה מוקדמת, בכתב, של 60 ימים.

7. תנאים נוספים – קרן השתלמות, דמי הבראה, ימי מחלה, הסדר פנסיוני ו-22 ימי חופשה שנתית בשנה.

8. הסדרי ביטוח שיפוי ופטור – מר רן יעקבס זכאי לביטוח אחריות נושאי משרה ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה.

(ב) הקצאת אופציות לא רשומות - עד וכולל למועד אישור הדוח, החברה הקצתה למר יעקבס, לאחר קבלת אישורי האורגנים ובהתאם לתוכנית האופציות שאימצה החברה, כפי שעודכנה מעת לעת, אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש למניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ("המניות הרגילות"), בהתאם למנגנון מימוש נטו (ללא מזומן - Cashless Exercise), כמפורט להלן:

ביום 27.5.2025 – 500,000 אופציות הניתנות למימוש עד 5 שנים ממועד ההקצאה בכפוף לתקופות הבשלה הנפרשות על פני תקופה של 4 שנים, בתמורה לתשלום מחיר מימוש בסך של 5.15 ש"ח לכל מניית מימוש (כפוף להתאמות, ובהתאם למנגנון מימוש נטו)²⁵.

א. גמול דירקטורים

1. נכון למועד הדוח, הגמול השנתי וגמול ההשתתפות המשולם הגמול המשולם לדירקטורים, לרבות דירקטורים חיצוניים ולמעט דירקטורים המקבלים גמול אחר מהחברה הינו בגובה "הסכום הקבוע" כקבוע בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), והכל בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהיה מעת לעת ולמדיניות התגמול של החברה.

2. גמול הדירקטורים, כולל הוצאות נלוות, ששילמה החברה לדירקטורים, אשר לא מקבלים גמול אחר מהחברה, הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ-691 אלפי ש"ח.

ב. הסדרי ביטוח פטור ושיפוי

כל נושאי המשרה המפורטים לעיל זכאים להיכלל בהסדרי ביטוח, פטור ושיפוי בתנאים המקובלים בחברה. לפרטים, ראו תקנה 29א' להלן.

²⁵ לפירוט נוסף ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה בתאריך 28 במאי 2025 (מספר אסמכתא 038063-01-2025) ודוח משלים לו מתאריך 29 במאי 2025 (מספר אסמכתא 039275-01-2025).

ביום 20 במאי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה והארכתה לתקופה נוספת בתוקף החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון משלים בדבר אסיפת בעלי מניות שפרסמה החברה ביום 13 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-049608) ודוח מידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 20 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-049450).

תקנה 21א': בעל השליטה בתאגיד

עד ליום 16 בינואר 2025, מר רני צים, באמצעות רני צים בע"מ וצים אחזקות, חברות פרטיות בשליטתו המלאה של מר רני צים היה בעל השליטה היחיד בחברה.

למיטב ידיעת החברה, ביום 1 בדצמבר 2024, התקשרו מר רני צים, יו"ר דירקטוריון החברה, המחזיק בניירות הערך של החברה באמצעות רני צים אחזקות בע"מ ("צים אחזקות") ובאמצעות רני צים בע"מ²⁶ ("חברת צים" ויחד עם צים אחזקות: "קבוצת צים") וקבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ בהסכם בעלי מניות אשר ייצור שליטה משותפת שלהם בחברה בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים ("הסכם השליטה").

בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 12 בינואר 2025 כמפורט בדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 4 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622138), ולאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים בקשר עם ההתקשרות, הקצתה החברה לקבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ, לרבות באמצעות חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה ("קבוצת חגי'") 29,080,027 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח כ"א, כאשר באותו מועד נכנס לתוקף הסכם השליטה.

למיטב ידיעת החברה להלן עיקרי הוראות הסכם השליטה:

תוקף ההסכם – הסכם השליטה יהא בתוקף כל עוד הצדדים להסכם השליטה יחזיקו בגרעין השליטה, אשר הוגדר בהסכם השליטה כ-50% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("גרעין השליטה"). כמו כן, בהתקיים: (א) צד להסכם השליטה לא יהא זכאי למנות דירקטור מטעמו בדירקטוריון החברה; או (ב) צד להסכם השליטה יעביר את חלקו במניות גרעין השליטה שלא בהתאם להוראות ההסכם; או (ג) הצדדים לא יהיו זכאים למנות את רוב חברי הדירקטוריון בחברה, כל אחד מהצדדים יהא רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב לצד האחר.

1. **העברת מניות גרעין השליטה** - הסכם השליטה קובע גם הוראות בקשר עם העברת מניות גרעין השליטה בחברה באופן שאף צד לא יהיה רשאי למכור או להעביר מניות גרעין השליטה בחברה בכל צורה שהיא, פרט לנעבר מותר כהגדרת המונח בהסכם השליטה, ללא הסכמת הצד השני מראש ובכתב, בנוסף, הסכימו הצדדים על מנגנון של זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות. יובהר כי מניות החברה אשר יוחזקו על ידי הצדדים ולא יהיה תחת גרעין השליטה, תהיינה חופשיות ללא כל מגבלה.
2. **יו"ר דירקטוריון** – הצדדים הסכימו להפעיל את אמצעי השליטה שלהם, על מנת שבתקופה של 5 שנים ממועד חתימת ההסכם ובכפוף להוראות הדין, יו"ר דירקטוריון החברה יהא מר רני צים, בתנאי העסקתו הנוכחיים וזאת בכפוף לכך שקבוצת צים זכאית למינוי דירקטור על פי הוראות ההסכם.

²⁶ חברות פרטיות בשליטה ובבעלות מלאה של מר רני צים.

3. התחייבות לתיחום פעילות – קבוצת חגי' התחייבה כי כל זמן שהינה נמנית על בעלי השליטה בחברה, היא וכל נושא משרה בה שישמש כנושא משרה בחברה, יתחייב שלא לפעול בתחום הפעילות של החברה ולהפנות כל הזדמנות עסקית חדשה בתחום הפעילות אך ורק לחברה. התחייבות קבוצת חגי' אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה מזכה בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000. התחייבות לתיחום פעילות אושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 9 במרץ 2025.

4. הצדדים להסכם השליטה הסכימו כי יצביעו בגין כל החזקותיהם בחברה, בהתאם להוראות הסכם השליטה ובכלל זה מינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה באופן ובתנאים כפי שנקבע בהסכם השליטה.

5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הצדדים להסכם השליטה הסכימו כי יהיו זכאים למנות מספר זהה של דירקטורים לדירקטוריון החברה, כאשר במסגרת הסכם השליטה נקבע, בין היתר, כי דירקטוריון החברה ימנה עד 8 דירקטורים, כאשר שניים מהם דירקטורים חיצוניים ושניים דירקטורים בלתי תלויים; תיערך אסיפה מקדימה לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במסגרתה תיקבע אופן ההצעה של הצדדים להסכם השליטה;

6. הסכם השליטה קובע תנאים נוספים בקשר עם, בין היתר, פתרון סכסוכים כמקובל בהסכמים מסוג זה.

תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה

להלן מפורטים, למיטב ידיעת החברה, עסקאות עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה יש ענין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת הדוח או במועד מאוחר לשנת הדוח ועד למועד פרסום הדוח או שהן עדיין בתוקף במועד הדוח:

א. עסקאות המנויות בסעיף (4)270 לחוק החברות

1. הסכם ניהול עם צים אחזקות

רני צים אחזקות בע"מ (בסעיף זה: "**צים אחזקות**" או "**חברת הניהול**"), אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה פרטית בשליטתו של מר רני צים, מבעלי השליטה בחברה המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מעמידה לחברה, באמצעות מר רני צים, שירותי יו"ר דירקטוריון, עפ"י הסכם ניהול שנחתם בין החברה לבין צים אחזקות, כפי שהתעדכן וחוודש מעת לעת.

ביום 20 במאי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות, לאחר אישור דירקטוריון החברה ולאחר אישור ועדת התגמול, את חידוש הסכם שירותי הניהול בין החברה לבין צים אחזקות, ועדכון תנאיו (בסעיף זה: "**הסכם הניהול הנוכחי**"). לפרטים נוספים, ראו דוח זימון משלים בדבר אסיפת בעלי מניות שפרסמה החברה ביום 13 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-049608) ודוח מידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 20 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-049450).

להלן תיאור עיקרי הסכם הניהול הנוכחי:

1. היקף השירותים והתמורה - בתמורה לשירותי יו"ר דירקטוריון שתעמיד צים אחזקות לחברה, באמצעות מר רני צים ("**המנהל**"), בהיקף משרה של 100% (חלף 75% משרה), חברת הניהול תהיה זכאית לתגמולים הבאים:

2. שכר קבוע והחזר הוצאות – דמי ניהול חודשיים בסך של 185 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "דמי הניהול"), וכן סך של 15 אלפי ש"ח בגין החזר הוצאות. דמי הניהול והחזר הוצאות יעודכנו מדי חודש ע"י הצמדתם לעליה (אך לא לירידה), ככל שתחול למדד המחירים לצרכן הידוע בגין חודש ינואר 2024. המנהל יהיה זכאי בכל שנה קלנדארית לתשלום בשל היעדרות מחמת מחלה למשך 24 ימי עסקים בשנה וכן, לתשלום בשל היעדרות שאינה מחמת מחלה למשך 24 ימי עסקים בשנה.
3. מענק שנתי - אחת לשנה, לאחר פרסום הדוחות כספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, יוענק לחברת הניהול מענק שנתי בגין השנה החולפת (או בגין חלקה, אם הוענקו שירותים בחלק משנה מסוימת²⁷).
4. תנאי סף להענקת מענק שנתי – חברת הניהול תהיה זכאית לקבל מענק שנתי רק במידה והחברה עמדה בתנאי סף, לפיו, הרווח השנתי²⁸ לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "רווח שנתי מינימאלי").

- סכום המענק בגין יעד הרווח יחושב באופן הדרגתי כאחוז מההפרש שבין רצפת הרווח במדרגה הרלוונטית לבין הרווח השנתי בפועל, כמפורט להלן, ובכפוף לתקרת מענק שנתי, כמפורט להלן:

שיעור זכאות למענק	רווח שנתי (במיליוני ש"ח)
אין זכאות למענק	0-60
3.5%	60-80
4.5%	מעל 80

- המענק השנתי יחושב בגין כל שנה בנפרד בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה.
- הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה המענק השנתי לחברת הניהול לא יעלה על סך של 1,600 אלפי ש"ח בשנה. תקרת המענק השנתי תהיה צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן החל ממדד חודש ינואר 2024).
- יתר הוראות מדיניות התגמול חלים על מענק שנתי, ובכלל זה, אפשרות להשבת או השלמת סכומים מתוך מענק ששולם לנושאי המשרה, סמכות הדירקטוריון להפחתת מענקים, ו/או סמכות הדירקטוריון לדחות את מועד תשלום המענק השנתי, יחולו על המענק השנתי לחברת הניהול.
- 5. חבילת התגמול השנתית הכוללת בעבור היקף משרה מלאה, בכל שנה קאלנדארית מלאה, לא תעלה בכל מקרה על סך כולל של 5 מיליון ש"ח עבור יו"ר דירקטוריון. תקרת חבילת התגמול השנתית הנ"ל תהיה צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן החל ממדד חודש ינואר 2024.

²⁷ במידה ובשנה מסוימת חברת הניהול תעמיד שירותים רק בחלק מאותה שנה, אזי עבור אותה שנה המענק יחושב לפי תוצאות הרבעון שהסתיים טרם מועד סיום ההתקשרות.

²⁸ "רווח שנתי" רווח שנתי מאוחד בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, לפני מס ובנטרול: (1) המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה בניכוי המס החל עליהם; ו- (2) רווחים או הפסדים שהוכרו בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, שמקורם בעליית ערך של נכסי נדל"ן להשקעה, אשר טרם מומשו (להלן: "רווחי שערור"), והנובעים משינוי בשיעורי ההיוון או כל שינוי אקסוגני אחר. מובהר כי רווחי (הפסדי) שערור הנובעים בשל התקדמות בהקמה של פרויקט נדל"ן להשקעה (עד להפיכתו לנדל"ן מניב) ו/או מעדכון דמי שכירות בנכסים המניבים, ו/או פעולות השבחה בנכסים המניבים וכיוצ"ב יכללו ברווח השנתי לחישוב המענק השנתי.

6. סיום ההתקשרות והודעה מוקדמת – במהלך כל תקופת שירותי הניהול יהא כל אחד מהצדדים רשאי להביא הסכם זה ואת מתן שירותי הניהול מכוחו לידי סיום, מכל סיבה ומבלי צורך לנמק, וזאת בהודעה מוקדמת בת 90 (תשעים) ימים לצד השני ("ההודעה המוקדמת"). במקרה כזה, תהא חברת הניהול זכאית לחלק יחסי מהמענק השנתי (ככל שתהא זכאית לו) עד לסיום תקופת ההודעה המוקדמת (לרבות במקרה בו החברה החליטה לוותר על השירותים בתקופת ההודעה המוקדמת). מובהר כי הוראות סעיף זה לא יחולו בנסיבות בהן זכאית החברה להביא את הסכם הניהול לקיצו לאלתר על רקע התרה מיידית, כמפורט בהסכם.²⁹
7. תנאי ההתקשרות של המנהל ו/או חברת הניהול יכללו פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.

7.1. התחייבות לאי תחרות

7.1.1. במסגרת הסכם הניהול, צים אחזקות והמנהל, לפי העניין, התחייבו, כי החל ממועד רישומן למסחר של מניות החברה על פי התשקיף ("המועד הקובע") וכל עוד החברה תהיה ציבורית או תאגיד מדווח (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ("תקופת ההתחייבות") ובכפוף לאמור בס"ק 7.1.2 להלן, לא יעסקו, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ברכישה, ייזום, והקמה של מרכזים מסחריים, כהגדרתם להלן, לרבות רכישת זכויות במקרקעין לשם ייזום והקמה של מרכזים מסחריים עליהם ("פעילות החברה" ו"התחייבות לאי תחרות"/"אי התחרות", לפי העניין).

בסעיף 7.1.1 זה:

"מרכזים מסחריים" - נכסי מקרקעין בישראל המיועדים להשכרה לשימושי מסחר שונים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, חניה, אחסון, לרבות במסגרת קניונים, פאזר סנטרס וכד'.

"החברה" - החברה וחברות בנות שלה.

"בעקיפין" - לרבות באמצעות חברות בשליטת צים אחזקות ו/או חברה בשליטת בעלת השליטה בצים אחזקות וכן כל חברה בשליטה של המנהל.

"שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

7.1.2. על אף האמור לעיל, אי התחרות לא תחול בכל אחד מהמקרים כדלהלן:

7.1.2.1. ביחס לנכסים מניבים המהווים חלק מפרויקט מקרקעין, שאינו מהווה, בעיקרו, פרויקט של מרכז מסחרי בהיקף העולה על שטח לשיווק של כ- 5,000 מ"ר (כגון: מרכזים מסחריים בשכונות מגורים, דירות מגורים להשכרה בבנייני מגורים, שטחי משרדים, וכד');

²⁹ בנסיבות על רקע התרה מיידית: הפרה יסודית של הסכם זה אשר לא תוקנה תוך 14 ימים מיום שנמסרה לו התראה בכתב; חברת הניהול ו/או המנהל הורשע/ה על ידי בית המשפט בעבירה שיש עימה קלון, אף אם עבירה זו אינה קשורה למתן השירותים לחברה; חברת הניהול ו/או המנהל הורשע על ידי בית משפט בעבירה בקשר עם מעשה שיש בו משום הפרת אמון כלפי החברה ו/או ביצוע מעילה בכספי החברה ו/או פגיעה במזיד בחברה באופן שגרם נזק כספי שאינו זניח לחברה; בנסיבות בהן לו הייתה חברת הניהול ו/או המנהל מתקשר/ת עם החברה במעמד של עובד החברה, הייתה החברה רשאית לפטרו ללא תשלום פיצויי פיטורין מלאים או חלקיים, על-פי דין.

7.1.2.2. ביחס לנכסים מניבים המהווים הקמה של משרדים, או מרכזים לוגיסטיים או בתי מלון/חדרי אירוח/מלונאות או דיור להשכרה;

7.1.2.3. ביחס לפעילות הקמת מרכזים מסחריים בעקבות מכרז (או הליך תחרותי דומה לו) להקמת מרכז מסחרי ו/או ניהול, אשר החברה אינה עומדת בתנאי מתנאי ואין ביכולתה הסבירה למלא אחר תנאי כאמור;

7.1.2.4. ביחס להזדמנות עסקית בתחום פעילות הקמה וניהול של מרכז מסחרי, אשר החברה החליטה, כי אינה מעוניינת בה, ובלבד שהחלטה כאמור תאושר על-ידי החברה לפי הוראות ס"ק (7.1.3) להלן. במקרה של החלטה כאמור תשלח החברה למנהל ולחברת הניהול הודעה על קבלת החלטה כאמור וכן תמסור החברה דיווח מיידי, במסגרתו תפרסם החברה פרטים אודות ההזדמנות העסקית, ההחלטה והנימוקים לדחייתה.

7.1.2.5. המנהל וצ'ים אחזקות התחייבו כי במהלך תקופת ההתחייבות, יעבירו לחברה כל הזדמנות עסקית שתיקרה בתחום פעילות החברה. ההחלטה באם לקבל או לדחות את ההזדמנות העסקית תתקבל בדירקטוריון החברה כאשר הרוב הנדרש יהא רוב חברי ועדת הביקורת ורוב חברי הדירקטוריון המשתתפים בהצבעה על ההחלטה האמורה, למעט דירקטורים בעלי עניין אישי באישור ההחלטה האמורה. ביחס להזדמנות עסקית כאמור, אשר החברה החליטה כי אינה מעוניינת בה בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל, יהיו רשאים המנהל וצ'ים אחזקות לנצל אותה שלא במסגרת החברה. במקרה האמור ניצול ההזדמנות העסקית ייחשב לחתימת הסכם בקשר לניצול ההזדמנות העסקית האמורה וזאת בתוך 6 חודשים ממועד קבלת ההחלטה בחברה לדחיית ההזדמנות העסקית האמורה.

7.1.2.6. במקרה בו צ'ים אחזקות תחדל מלהיות בעלת שליטה בחברה או תחדל מלהחזיק בדבוקת שליטה בחברה, מכל סיבה שהיא, במישרין או בעקיפין, יהיו המנהל וצ'ים אחזקות רשאים לבטל את כל התחייבויותיהם כאמור בהתחייבות האמורה בסעיף זה בהודעה בכתב שתימסר לפחות 30 ימים מראש, לחברה.

7.1.3. בנוסף, ביום 16 במרץ 2022 (לאחר אימוץ המלצת ועדת הביקורת מאותו היום), אישר דירקטוריון החברה הרחבת תחולת ההתחייבות לאי תחרות כך שתחול גם בתחום הבנייה למגורים בחברה הערבית³⁰ וכן, בכפוף לאמור להלן, בתחום הבנייה למגורים מחוץ לחברה הערבית בתחומי מדינת ישראל (בכפוף להחלטת האורגנים של החברה לכניסה לתחום הפעילות כאמור (ככל שיוחלט):

בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה (אם וככל שתתקבל) בקשר עם פעילות ו/או בחינת פעילות חד פעמית או שוטפת בתחום הבנייה למגורים מחוץ לחברה הערבית, צ'ים אחזקות ורני צ'ים (לרבות באמצעות חברות בשליטת מי מהם) (יחדיו להלן בסעיף זה: "המנהל") מתחייבים כי במהלך תקופת ההתחייבות, לא יתקשרו בעסקאות בתחום הבנייה למגורים מחוץ לחברה הערבית (לעניין זה – "הזדמנות עסקית") אלא לצד ובשיתוף עם החברה (בעצמה או באמצעות החברות הבנות שלה) כאשר בכל מקרה חלקו של המנהל לא יעלה על שליש מההזדמנות העסקית, ובאופן שתנאי התקשרות של החברה בעסקאות כאמור

³⁰ "החברה הערבית" לעניין זה משמעה - ישובים שמרבית תושביהם אינם יהודים).

(ככל שיהיו) יהיו בתנאים זהים ו/או טובים יותר מהתנאים בהם יתקשר המנהל, ובשים לב לחלקם היחסי בעסקה ביחס להזדמנות עסקית כאמור, אשר החברה החליטה כי אינה מעוניינת בה, ולאחר קבלת אישור האורגנים בחברה, כפי שיתחייב בדין מעת לעת, יהיה רשאי המנהל לנצלה שלא במסגרת החברה. במקרה האמור ניצול ההזדמנות העסקית ייחשב לחתימת הסכם מחייב בקשר לניצול ההזדמנות העסקית האמורה, באותם תנאים שהוצעו לחברה, וזאת בתוך שישה (6) חודשים ממועד קבלת ההחלטה בחברה לדחיית ההזדמנות העסקית האמורה. על אף האמור לעיל, אי התחרות כאמור בסעיף זה לעיל, לא תחול בכל אחד מהמקרים כדלהלן: (1) פעילות אישית/פרטית של המנהל בתחום בנייה, הקמה או רכישת דירות עבורו ו/או עבור בני משפחתו, לרבות השקעות בסכומים לא מהותיים לצורכי ניהול עושר משפחתי; ו- (2) עסקאות של גופים הקשורים במנהל והמנהלים כספי לקוחות והעוסקים בפעילות השקעה לטובת לקוחותיהם.

8. הקצאות פרטיות לציים אחזקות

ביום 22 באוקטובר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, הקצאה לרני צים אחזקות של 2,200,000 כתבי אופציה (לא סחירים), הניתנים למימוש לעד 2,200,000 מניות רגילות במחיר מימוש השווה ל- 4.40 ₪ (לא צמוד) לכל מניית מימוש (כפוף להתאמות בשל דיבידנד, הנפקת זכויות, הנפקת מניות הטבה וכו'). לפרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 10 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-100152). למועד המאזן ולמועד אישור הדוח לא התקבלו הודעות מימוש. בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 20 במאי 2024 בקשר עם אישור הסכם הניהול הנוכחי כאמור לעיל, ובהמשך להחלטת דירקטוריון החברה, במועד אישור הסכם הניהול הנוכחי על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, בוטלו 7,500,000 כתבי אופציה סדרה 02/2022 של החברה אשר אינם רשומים למסחר (מספר נייר ערך: 1186113) שהוקצו לחברת הניהול כמפורט בדוח מתקן בדבר זימון אסיפה מיום 5 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-036324).

2. לפרוט הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי - ראו תקנה 29 להלן.

3. אישור התקשרות החברה בהסכם ובכלל זאת אישור הקצאה פרטית של מניות החברה לקבוצת חגיגי

ייזום נדל"ן בע"מ ו/או חברה בשליטתה

ביום 1 בדצמבר 2024, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 29 בנובמבר 2024, התקשרה החברה בהסכם מותנה, עם חברות בבעלות ושליטת מר רני צים, מבעלי השליטה בחברה, המחזיק בניירות הערך של החברה באמצעות רני צים אחזקות בע"מ ("ציים אחזקות") ובאמצעות רני צים בע"מ³¹ ("חברת צים") ויחד עם צים אחזקות: "קבוצת צים" וקבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ, לרבות באמצעות חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה ("קבוצת חגיגי") לפיו, בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, תקצה החברה לקבוצת חגיגי 29,080,027 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח כ"א, אשר תהווה שיעור של כ-16.67% מהון המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה הפרטית (שלא בדילול מלא), וזאת לפי מחיר למניה של כ-3.576 ש"ח המשקף שווי חברה ("לפני הכסף") של 520 מיליון ש"ח ("מניות רגילות"), "המניות המוצעות" ו-"ההצעה הפרטית", לפי העניין. בנוסף, על פי ההסכם כאמור ולאחר התקיימות התנאים המתלים, מכרה קבוצת צים, לקבוצת חגיגי 1,454,001 מניות של החברה, אשר היוו לאותו מועד כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("המניות הנמכרות"), "ההסכם" או "עסקת ההקצאה והרכישה", לפי העניין) בתמורה לסך של 8.905 ש"ח למניה. כמו כן, למיטב ידיעת החברה ובהתאם להודעה שהתקבלה בחברה על ידי בעל השליטה,

³¹ חברות פרטיות בשליטה ובבעלות מלאה של מר רני צים.

התקשר בעל השליטה עם הרוכשת בהסכם בעלי מניות אשר ייצור שליטה משותפת שלהם בחברה כמפורט בתקנה 21 א' לעיל ("הסכם השליטה המשותפת"). לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 4 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622138).

כחלק מעסקת ההקצאה והרכישה, כהגדרה המונח לעיל, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (כמקשה אחת) הנושאים המפורטים להלן:

1. הקצאה פרטית לקבוצת חגי' של 29,080,027 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח כ"א, אשר תהווה לפני הקצאתן שיעור של כ-20% מהון המונפק והנפרע של החברה ומייד לאחר הקצאתן תהווה המניות המוצעות כ-16.67% מהון המונפק והנפרע של החברה (שלא בדילול מלא) וכ-15.44% בדילול מלא.

2. אישור התחייבות לתיחום פעילות של כל נושא משרה בקבוצת חגי' או עובד או בעל תפקיד בקבוצת חגי', אשר ישמש כנושא משרה בחברה, שזהותו תוצע על ידי קבוצת חגי' כמפורט להלן, כל עוד הוא נושא משרה בחברה;

ביום 29 בנובמבר 2024, אישור דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, כעסקה מזכה בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, קבלת התחייבות מקבוצת חגי' לפיה, כי כל זמן שהינה נמנית על בעלי השליטה בחברה, היא מתחייבת כי לא תפעל בתחום הפעילות (כהגדרת מונח זה להלן), בין במישרין ובין בעקיפין, אלא בכפוף למתן זכות סירוב לחברה וכי היא מתחייבת להפנות כל הזדמנות עסקית חדשה בתחום הפעילות אך ורק לחברה ותורה לנושאי המשרה שלה להפנות לחברה כל הזדמנות עסקית בתחום הפעילות של החברה.

"תחום הפעילות" – ייזום, הקמה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בישראל.

"מרכזים מסחריים" – נכסי מקרקעין בישראל המיועדים להשכרה לשימושי מסחר שונים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, חניה, אחסון, לרבות במסגרת קניונים, פאוור סנטרס וכד'.

כחלק בלתי נפרד מאישור ההקצאה כאמור בסעיף 1 לעיל, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה כי כל נושא משרה בקבוצת חגי' או עובד או בעל תפקיד בקבוצת חגי', אשר ישמש כנושא משרה בחברה, שזהותו תוצע על ידי קבוצת חגי', יוכל לפעול בעצמו, הן באמצעות קבוצת חגי' והן במסגרת אחרות, לרבות באמצעות תאגידים אחרים בשליטתו, בתחום פעילות נדל"ן בישראל ובעולם, למעט בתחום הפעילות, אלא בכפוף למתן זכות סירוב לחברה, כל עוד הוא מכהן כנושא משרה בחברה. ככל שמדובר בהזדמנות עסקית בתחום הפעילות, יהא על נושא המשרה להפנות את ההזדמנות העסקית לחברה, כל עוד הוא מכהן כנושא משרה בחברה.

למען הסר ספק יובהר כי ההתחייבות האמורה (בין של קבוצת חגי' ובין של בעלי תפקידים מטעמה שיכהנו כנושא משרה בחברה) לא תחולנה במקרים כדלקמן: (א) פרויקטים קיימים בתחום הפעילות, לרבות פרויקטים שיוקמו בנכסים קיימים של קבוצת חגי', נכון למועד השלמת ההסכם; (ב) נכסים חדשים שיירכשו על ידי קבוצת חגי' למטרות של הקמת פרויקטים של עירוב שימושים ובלבד שעיקר (50.01% לפחות) היקף זכויות הבניה בפרויקט "עירוב שימושים" במ"ר (ולא בשווי), בהתאם לתוכנית בניין עיר (תב"ע) בתוקף או ככל שאין תב"ע בתוקף ע"פ תוכנית עסקית של קבוצת חגי', אינו ביעוד של תחום הפעילות (אלא ביעוד אחר כגון מגורים, מלונאות, משרדים, דיור להשכרה, מרכזים לוגיסטיים וכיו"ב); (ג) רכישה של מניות ו/או אגרות חוב המירות בחברות ציבוריות שעיקר פעילותן בתחום הפעילות, ובלבד שקבוצת חגי' לא תיעשה בעלת עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה או רכישה של אגרות חוב שאינן המירות (ללא מגבלה על

היקף הרכישה) בחברות ציבוריות ו/או בחברות אגרות חוב, שעיקר פעילותן בתחום הפעילות; (ד) רכישת ניירות ערך שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שעיקר פעילותם בתחום הפעילות ובלבד שקבוצת חגיגי לא תיעשה בעלת עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה; (ה) רכישת ניירות ערך סחירים/שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שלהם פעילות בתחום הפעילות אך זו אינה עיקר פעילותם.

ביחס להזדמנות עסקית בתחום הפעילות אשר החברה החליטה כי היא אינה מעוניינת בה ובלבד שהחלטה תאושר בהתאם להוראות שלהלן (להלן בסעיף זה: "ההחלטה")- במקרה של החלטה, כאמור, תשלח החברה הודעה על קבלת ההחלטה לגורם שהציע את ההזדמנות העסקית על פי סעיף זה לעיל (לפי העניין) הודעה על קבלת ההחלטה כאמור וכן תמסור בדיווח מיידי, במסגרתו תפרסם החברה פרטים אודות ההזדמנות העסקית, ההחלטה והנימוקים לדחייתה. במקרה של קבלת החלטה כאמור, יהיה הגורם שהציע לחברה את ההזדמנות העסקית על פי סעיף זה לעיל (לפי העניין) רשאי לנצל את ההזדמנות העסקית בעצמו.

ההחלטה באם לקבל או לדחות את ההזדמנות העסקית תתקבל בדירקטוריון החברה כאשר הרוב הנדרש יהא רוב חברי ועדת הביקורת ורוב חברי הדירקטוריון המשתתפים בהצבעה על ההחלטה האמורה, למעט דירקטורים בעלי עניין אישי באישור ההחלטה האמורה.

יובהר כי אין באמור בהתחייבות לתיחום פעילות כאמור לעיל כדי להגביל את החברה לפעול בתחומי פעילות נוספים.

3. אישור מינויים ואישור תנאי כהונתם של ה"ה ינון יוסף חגיגי וגיא אהרון כדירקטורים בחברה. בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, כל אחד מה"ה ינון יוסף חגיגי וגיא אהרון יהיה זכאי במהלך כהונתו לגמול שנתי וגמול השתתפות ("גמול הדירקטורים") כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. כמו כן ובנוסף לגמול הדירקטורים, כל אחד מה"ה ינון יוסף חגיגי וגיא אהרון זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים המקובלים בחברה וכפי שיעודכנו מעת לעת. בנוסף, כל אחד מה"ה ינון יוסף חגיגי וגיא אהרון יהיה זכאי לכתב שיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה ליתר נושאי המשרה. בהתאם, ביום 9 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בהתאם לתקנה 1ב(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, תשלום של גמול השתתפות וגמול שנתי בסכום ה"הקבוע", לפי דרגתה של החברה, כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") לה"ה ינון יוסף חגיגי וגיא אהרון המכהנים כדירקטורים בחברה, בתוקף החל מיום 16 בינואר 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מתאריך 9 במרץ 2025 (מס' אסמכתא 01-015577-2025).

4. תיקון תקנה 22.1 בתקנון החברה באופן שיושב ראש הדירקטוריון ימונה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה חלף מינויו על ידי דירקטוריון החברה.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 4 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622138) ולדוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003348).

4. נוהל עסקאות זניחות

ביום 21 באוגוסט 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור והמלצת ועדת הביקורת של החברה מהימים 13 ו-19 באוגוסט 2018, עדכון לכללים והקווים המנחים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ו/או שלבעל עניין ענין אישי בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשע"א-2010 ("נוהל עסקאות זניחות" או "הנוהל")³².

ביום 17 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור והמלצת ועדת הביקורת מאותו היום, עדכון לנוהל כאמור,³³ וביום 23 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור והמלצת ועדת הביקורת מיום 19 במרץ 2026, עדכון נוהל עסקאות הזניחות לנוסחו הנוכחי.³⁴ בתקופת הדוח החברה הינה (או הייתה) צד בעסקאות שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי בהן, אשר סווגו על-ידי החברה כעסקאות זניחות בהתאם לכללים והקווים המנחים כאמור לעיל, כמפורט להלן:

4.1 הסכמי שכירות - בין החברה ותאגידים בשליטתה לבין חברות בשליטת בעל השליטה בחברה,

הסכמים להשכרת שטחים מסחרים ומשרדים בנכסים בגני תקוה (50%), ראש העין (100%), ובאור יהודה (70%) (יחדיו ולחוד להלן: "המושכר"), לרבות הסכמי ניהול ביחס לאותם נכסים. תנאי הסכמי השכירות והסכמי הניהול תואמים את נוהל עסקאות זניחות של החברה כמפורט לעיל. סך הכנסות דמי השכירות ודמי הניהול שנבעו לחברה מההסכמים כאמור, בהתאם לשיעורי אחזקותיה של החברה בתאגידים הרלוונטיים, הסתכם בשנת 2025 בכ – 2,357 אלפי ש"ח (בשנת 2024 – סך של 2,089 אלפי ש"ח).

4.2 הסכם בגין החזר הוצאות שימוש במשרדים וחניות, שירותי משרד והנהלת חשבונות – בין החברה לתאגיד בשליטת בעל השליטה בחברה (להלן: "צים אחזקות") קיים הסכם החזר הוצאות בגין שימוש שעושה צים החזקות במשרדים ובחניות ששוכרת החברה, כשמנגד ההסכם מסדיר גם החזר הוצאות בגין שירותי הנהלת חשבונות שהעניקה עובדת של צים אחזקות לחברה. תשלום החזרי ההוצאות נעשה במתכונת של "גב אל גב" ביחס לתשלום ששילמו החברה וצים אחזקות (לפי העניין) והיקף השימוש של הצד השני בשירותים הנ"ל. תנאי ההסכם תואמים את נוהל עסקאות זניחות של החברה כמפורט לעיל. סך הכנסות דמי השכירות ודמי הניהול שנבעו לחברה מהסכם זה בשנת 2025 הינו כ-120 אלפי ש"ח.

³² לפרוט הנוהל, ראו דיווח מידי מיום 21 באוגוסט 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-079680), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

³³ לפרוט הנוהל המעודכן, ראו דיווח מידי מיום 17 בפברואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-017187), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

³⁴ התיקון כלל בעיקרו עדכון התקרות שנקבעו בנוהל מחודש פברואר 2022, ובפרט: (1) היקף עסקה זניחה בשנה יהיה מוגבל לסך של 6 מיליון ש"ח, בצירוף מע"מ (2) הסך המצרפי של כל העסקאות הזניחות (למעט הסכמי שכירות) בשנה יהיה מוגבל ל-10 מיליון ש"ח, בצירוף מע"מ; (3) ביחס להסכמי שכירות – סכום דמי השכירות בשנה לא יעלו על סך של 15 מיליון ש"ח (בצירוף מע"מ כדיון). (4) כל הסכומים המפורטים (בסעיפים 1-3 לעיל) היו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2026 שפורסם ביום 15.3.2026.

4.3. הצטרפות של חברת צים-הופטמן קמעונאות בע"מ, תאגיד אשר, למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בחברה מחזיק בו בכ-50%, ואשר מפעיל רשת של סופרמרקטים בשם "סופר טל", להסכם מסגרת קיים של החברה לרכישת חשמל מחברת או.פי.סי רותם בע"מ עבור מרכזים מסחריים של החברה. בהתאם לתנאי ההצטרפות, ההתנהלות של חברת או.פי.סי רותם בע"מ בכל הנוגע להתחשבות בקשר למוני החשמל הרלוונטיים של חברת צים-הופטמן קמעונאות בע"מ, תתבצע ישירות מול חברת צים-הופטמן קמעונאות בע"מ, וללא נגיעה למונים הקיימים של החברה, כשחברת צים-הופטמן קמעונאות בע"מ תהנה מהתנאים המסחריים הקיימים בהסכם של החברה מול חברת או.פי.סי רותם בע"מ מבלי שהדבר ישות עלויות על החברה.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של התאגיד, למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-004068).

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים ראו באור 18 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 15 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-006944).

תקנה 25א': מען רשום, טלפון, פקס ודואר אלקטרוני

מען רשום:	רח' אחד העם 14, תל אביב.
כתובת דואר אלקטרוני:	avner@zimurban.co.il
מס' טלפון:	073-7962555
מס' פקסימיליה:	03-6096000

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

שם	רני צים	חזי צאיג	נורית פלג	אמיר אריאל	אסף יצחייק	ינון יוסף חג'ג'	גיא אהרון
מספר זיהוי	027394386	056599996	023769540	024162059	029628529	316428945	039405709
תאריך לידה	12.02.1975	28.9.1960	22.10.1968	16.11.1968	07.07.1972	05.08.1995	08.12.1984
מען להמצאת כתבי בי-דין	רוטשילד 3 תל אביב	העם הצרפתי 28, רמת גן	המסילה 32 ד' הרצליה	יוחנן בדר 10, רמת גן	שד' אלי לנדא 4, הרצליה	הארבעה 30, תל אביב, מגדל דרומי, קומה 32, משרדי קבוצת חג'ג'	הארבעה 30, תל אביב, מגדל דרומי, קומה 32, משרדי קבוצת חג'ג'
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	ועדת ביקורת/ועדת תגמול/הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת/ועדת תגמול/הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת/ועדת תגמול/הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא	לא	לא
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	לא	לא	לא
עובד התאגיד \ חברה-בת \ קשורה\בעל ענין והתפקיד שהוא ממלא	כן. יו"ר דירקטוריון החברה	לא	לא	לא	לא	עוזר מנכ"ל ומנהל מטה בחברת קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ שהינה מבעלי השליטה בחברה	סמנכ"ל כספים ומנהל פיתוח עסקי בקבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ שהינה מבעלי השליטה בחברה
תחילת כהונה	24.11.2009	26.11.2019	21.2.2018	30.06.2019	16.08.2022	16.1.2025	16.1.2025
התעסקות בחמש שנים האחרונות	החל מ-2018 יו"ר ובעלים רני צים מרכזי קניות 2021-2025 – דירקטור ובעלים פסגות קבוצה 2021-2024 – יו"ר ובעלים רני צים אחזקות בע"מ	2013 ועד שנת 2021 – יו"ר דירקטוריון דואר ישראל. 2012 ואילך – יו"ר הנהלה רשות נחל הירקון. 2013-2022 – דירקטור במנורה מבטחים השקעות בע"מ 2013-2022 – דירקטור במנורה מבטחים פנסיה בע"מ 2013-2022 – דירקטור במנורה מבטחים ביטוח בע"מ מנהל ודירקטור של חברת צאיג זוהר השקעות בע"מ	עו"ד עצמאי. דירקטורית בחברות כמפורט להלן.	2022 – סמנכ"ל קבוצת ניאו סיטי בע"מ 2015 – סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים בחברה אורי-אל ישראל נכסים בע"מ; לשעבר מנכ"ל אדריאל אנרגיה בע"מ ואדריאל ישראל ייזום ופיתוח בע"מ. 2017 – 2018 – יועץ פיתוח עסקי ושיווק בחברת סולאר איגי בע"מ. 2025 ואילך – ממונה הגנת פרטיות DPO בקבוצת Data Watch 1995 ואילך – עו"ד עצמאי בתחום הנדל"ן, מימון, שוק ההון ומשפט מסחרי. נושא משרה בכיר ודירקטור בחברות ציבוריות בארץ ובח"ל; דירקטור בלתי תלוי בחברת דקמא קפיטל בע"מ (חברה ציבורית) עד חודש יולי	1993 ואילך – בעל חנות אופטיקה 2000 ואילך – יזם בתחום הנדל"ן.	החל מ-2025 – סמנכ"ל מכירות ואסטרטגיה 2023 עד 2025 – עוזר מנכ"ל ומנהל מטה - קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ 2021 עד 2023 – טרום מתמחה + מתמחה - משרד עו"ד חג'ג' בוכניק וינשטיין ושות'	עוזר חשב / חשב - קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן חשב - איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ מנהל פיתוח עסקי - קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי – קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן

שם	רני צים	חזי צאיג	נורית פלג	אמיר אריאל	אסף יצחייק	ינון יוסף חג'ג'	גיא אהרון
				2021; דירקטור חיצוני, יו"ר ועדת הביקורת ויו"ר הוועדה הבלתי תלויה בחברת BSD Crown Ltd (חברה ציבורית) עד חודש יוני 2021; דח"צ ויו"ר ועדת הביקורת וועדת התגמול בחברה הציבורית אביליטי אינק בע"מ עד חודש אוגוסט 2022; דירקטור חיצוני ויו"ר ועדת הביקורת בגב אל טכנולוגיות בע"מ עד ינואר 2026.			
השכלה	תיכונית	רואה חשבון - כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון.	תואר ראשון בלימודי משפטים מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל ולימודי עתודה טכנולוגית בהנדסאות אלקטרוניקה ממכללת אורט סינגלובסקי ת"א. השתלמויות בניית דוחות כספיים במשרד רואה החשבון BDO זיו האפט ושות', השתלמויות בממשל תאגידי שנערכו במשרד עו"ד שמענוב ושות' ובמשרד רואה חשבון דלויט.	תואר ראשון במשפטים מורחב בהצטיינות, אוניברסיטת בר אילן (1994); תואר שני במנהל עסקים, University of Derby, England (1998); הסמכת עו"ד (1995); הסמכת נוטריון (2009); הסמכת מגשר (2015); קורס ניהול סיכונים לסייבר לחברי דירקטוריון בחברת Cisco Israel (2022). הסמכת ממונה הגנת פרטיות DPO מהטכניון בחסות הרשות להגנת הפרטיות (2025).	השכלה תיכונית, קורס דירקטורים בשלטון המקומי.	בוגר - LLB במשפטים BA1 במנהל עסקים בהתמחות מימון - אוניברסיטת רייכמן	בוגר - מנהל עסקים וחשבונאות - המסלול האקדמי המכללה למנהל
פירוט תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	יו"ר בחברות בנות של רני צים אחזקות	מנהל של חברת צאיג זוהר השקעות בע"מ; דירקטור בשופרסל בע"מ דירקטור בחברת ש.י.ר. נדל"ן בע"מ דירקטור בנדב לוגיסטיקה בע"מ	דירקטורית בלתי תלויה, חברת ועדת מאזן, חברת ועדת תגמול וחברת ועדת ביקורת באזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ; דירקטורית חיצונית, חברת ועדת מאזן, חברת ועדת תגמול, יו"ר ועדת	דירקטור חיצוני ברמות בעיר בע"מ; דירקטור חיצוני ויו"ר ועדות הדירקטוריון באמנת ניהול ומערכות בע"מ; דירקטור ובעלים בר.נ.א אריאל השקעות בע"מ.	דירקטור ויו"ר ועדת הביקורת ב-polyrizon ltd דירקטור ובעלים באקא אופטיקה דירקטור ב-save foods דירקטור ב-clearming	-	-

שם	רני צים	חזי צאיג	נורית פלג	אמיר אריאל	אסף יצחייק	ינון יוסף חג'ג'	גיא אהרון
			ביקורת בדליה חברות אנרגיה בע"מ		medicine inc דירקטור -ב plantify foods inc		
בן משפחה של בעל עניין אחר	לא	לא	לא	לא	בן דוד של רני צים	כן, בן של בעל השליטה בחברת קבוצת חגי' ייוסם נדלין בע"מ, שהינה מבעלי השליטה בחברה	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	כן	כן	כן	לא	לא	לא
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	לא	כן	כן	כן	לא	לא	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

שם	אבישי אברהם	יואב קפלן	רן יעקבס	איברהי ס מגזל	אלעד אברהם שרן	גיא מונרוב	שחר צין
מספר זיהוי	023990039	023047996	024958316	023367 766	039760814	024163677	200778553
תאריך לידה	13.7.1968	16.9.1967	5.3.1970	13.4.19 70	26.11.1984	31.1.1969	30.9.1988
תפקיד בחברה-בת, בחברה קשורה או בבעל ענין בחברה	מנכ"ל	סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, מנכ"ל רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית	סמנכ"ל הכספים של החברה	סמנכ"ל נכסים ושיווק	יועץ משפטי ראשי ומזכיר חברה	מבקר פנימי	חשב ראשי
מועד תחילת כהונה	16.8.2021	14.7.2021	1.4.2025	1.1.202 6	16.11.2025	31.5.2018	15.5.2025
קרבת משפחה לנושא משרה בכירה אחר או לבעל עניין אחר בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל משותף במידאס השקעות בנדל"ן; עד 15.8.2021 פיתוח עסקי ברני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ	מנהל חברות גן הצפון	2022-2025 סמנכ"ל כספים מגידו י.ק. בע"מ 2020 - 2022 - סמנכ"ל כספים - פלאזה סנטרס אן.וי 2021-2018 - יועץ למספר חברות לרבות יועץ עבור מגידו י.ק. בע"מ	2022- 2025 - מנהל מתחמי ס ברקע הר 2020- 2021 - סמנכ"ל סחר ושיווק במשביר לצרכן בתי כלבו	2022-2025 משפטי ראשי ומזכיר חברה בא.מ.ג' אס ספורט טרדינג בע"מ 2021-2017 עורך דין במחלקת תאגידים ואחראי תחום הצעות רכש ומיזוגים ברשות ניירות ערך	משנת 2006 - שותף מנהל במשרד אלקלעי מונרוב ושות'.	2020-2025 חשב באמות השקעות 2016-2020 - מנהל צוות בקוסט פורר גבאי את קסירר (EY)
השכלה	בוגר מנהל עסקים וחשבונאות, למנהל	בוגר תואר ראשון במשפטים באוניברסיטת תל אביב	בוגר מנהל עסקים, מכללת למנהל	בוגר מנהל עסקים, כרמל	בוגר תואר ראשון ושני במשפטים, אוניברסיטת רייכמן; בוגר תואר שני במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית	בוגר חשבונאות ומימון מהמכללה למנהל.	בוגר מנהל עסקים התמחות חשבונאות, באוניברסיטה העברית

תקנה 26ב': מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד אישור הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 144 א' תל אביב 6492102.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנות

בתקופת הדוח לא התקבלו החלטות בדבר עדכונים לתקנון ההתאגדות של החברה למעט כמפורט להלן:

1. ביום 9 בינואר 2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תיקון תקנה 22.1 בתקנון החברה, כך שיושב הדירקטוריון ימונה בידי האסיפה הכללית וזאת חלף דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 4 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622138), דוח מידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003348) ותקנון החברה המעודכן שפורסם ביום 19 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-005128).

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

1. בשנת הדוח לא התקבלו החלטות חברה כמפורט בתקנה 29(א) ו-29(ב) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") למעט כמפורט בתקנה 28 לעיל.
2. בשנת הדוח לא התקבלו החלטות אסיפה כללית מיוחדת כמפורט בתקנה 29(ג) בתקנות הדוחות, למעט כמפורט להלן:

(א) ביום 9 בינואר 2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרות החברה בהסכם ובכלל זאת אישור הקצאה פרטית של מניות החברה לקבוצת חגי' יזום נדל"ן בע"מ ו/או חברה בשליטתה, אישור התחייבות לתיחום פעילות של כל נושא משרה בקבוצת חגי' או עובד או בעל תפקיד בקבוצת חגי', אשר ישמש כנושא משרה בחברה, שזהותו תוצע על ידי קבוצת חגי', כל עוד הוא נושא משרה בחברה, אישור מינויים ואישור תנאי כהונתם של ה"ה ינון יוסף חגי' ו/או גיא אהרון כדירקטורים בחברה ואישור תיקון תקנה 22.1 בתקנון החברה באופן שיושב ראש הדירקטוריון ימונה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה חלף על ידי דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 4 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622138) ודוח מידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003348).

(ב) ביום 1 ביולי 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הארכת כהונת מר אמיר אריאל כדח"צ בחברה בשלוש שנים נוספות. לפרטים ראו דוח זימון שפרסמה החברה ביום 27 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-037737).

תקנה 29א': החלטות החברה בנושאים המפורטים בתקנה 29א

1. בשנת הדוח לא התקבלו החלטות חברה כמפורט בתקנה 29א' (1) עד (3) בתקנות הדוחות.

2. הסדרי פטור, שיפוי וביטוח

2.1. פטור ושיפוי

2.1.1. ביום 27 בפברואר 2018, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה, העניקה החברה לכל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה הבכירה שכיהנו באותו מועד בדירקטוריון החברה (לרבות לבעל השליטה בחברה) כדלקמן:

2.1.1.1. כתבי התחייבות לפטור אותם, בכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 של חוק החברות וכל הוראת דין שתבוא במקומם, מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה בכירה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, בנוסח המצורף כנספח ג' לתשקיף.

2.1.1.2. כתבי התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד, לפיהם ובכפוף להוראות הדין, החברה תתחייב לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה המכהנים בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי של החברה, בנוסח המצורף כנספח ג' לתשקיף.

2.1.2. בהתאם למדיניות התגמול של החברה, נושאי משרה שיחלו בכהונתם בחברה החל מיום 1 בנובמבר 2020 ("המועד הקובע") וכן נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרובו אשר תנאי כהונתם והעסקתם יובאו לאישורי האורגנים בחברה לאחר המועד הקובע, יהיו זכאים לכתב פטור כאמור ובלבד שהוראת הפטור לא תחול על החלטה או עסקה שלבעל שליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

2.1.3. נכון למועד הדוח, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לאחר שהתקבלו אישורי האורגנים בחברה כנדרש בדין, הוענקו כתבי התחייבות לפטור וכתבי פטור מאחריות.

2.2. ביטוח

2.2.1. ביום 17 בפברואר 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 את התקשרות החברה בקשר לביטוח אחריותם של נושאי משרה לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם וזאת בהתאם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה. במסגרת החלטתה, ועדת התגמול אישרה כי תנאי הביטוח הינם בתנאי שוק ואינם עשויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה וכן, כי תנאי הביטוח לנושאי משרה הנמנים על בעלי שליטה בחברה וקרוביהם זהים לאלה של יתר נושאי המשרה בחברה.

2.2.2. ביום 27 בפברואר 2018, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה, לרבות הכללת נושאי המשרה המכהנים, בפוליסת ביטוח בקשר עם הנפקת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף החברה שפורסם ביום 28.02.2018, לתקופה של 7 שנים, שתחילתה ביום 20 בפברואר 2018 ("פוליסת POSI"). פוליסת POSI הינה בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובפרמיה לתקופת הביטוח בסך של 22.5 אלפי דולר והשתתפות עצמית בסך של 35 אלפי דולר, למעט השתתפות עצמית בסך 100 אלפי דולר בגין תביעות המוגשות בארה"ב ובקנדה.

תאריך : 25 במרץ 2026

אבישי אברהם, מנכ"ל

רני צים, יו"ר הדירקטוריון

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוח תקופתי
לשנת 2025

חלק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי לפי תקנה 9ב(א)

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לשנת 2025

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבישי אברהם, מנהל כללי;
2. רן יעקבס, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

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

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. עדכון מסמך המיקוד (scoping) לשנת 2025, באמצעותו זוהו היחידות העסקיות הרלוונטיות והתהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי; בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרות; רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקרות ברמת הארגון, בקרות כלליות של מערכות המידע ובקרות בתהליכים עסקיים המשפיעים באופן מהותי מאוד על הדוחות הכספיים כגון בקרות על תהליך ההכנסות ובקרות על נדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה.

2. נעשה מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ב)(ד)(1)

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, אבישי אברהם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של רני צים מרכזי קניות 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 בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

25 במרץ 2026

אבישי אברהם - מנהל כללי

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רן יעקבס, מצהיר כי:

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

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

25 במרץ 2026

רן יעקבס – סמנכ"ל כספים