



# מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים ביניים**  
**ליום 31 בדצמבר 2025**

---

**MISHORIM**  
INVESTMENTS

# תוכן עניינים

**פרק א'** שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

**פרק ב'** הסברי הדירקטוריון למצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

**פרק ג'** דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025  
דוח כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך – נתונים כספיים ומידע כספי  
מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

**פרק ד'** פרטים נוספים על התאגיד.

**פרק ה'** דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי.

## דוח תקופתי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025



## תוכן עניינים

פרק א': תיאור עסקי התאגיד

3.....	א. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה.....	3
3.....	1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....	3
7.....	2. תחומי הפעילות של החברה.....	7
7.....	3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....	7
7.....	4. חלוקת דיבידנדים; רכישה עצמית של ניירות ערך.....	7
8.....	5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.....	8
9.....	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	9
11.....	ב. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות.....	11
11.....	7. תיאור תחום המלונאות ואתרי הנופש בצפון אמריקה.....	11
11.....	8. תחום פעילות הנדל"ן בישראל.....	11
23.....	9. תחום נדל"ן מניב בארה"ב.....	23
38.....	ג. עניינים המשותפים לכלל פעילות החברה.....	38
38.....	10. רכוש קבוע ומקרקעין.....	38
38.....	11. הון אנושי.....	38
40.....	12. הון חוזר.....	40
40.....	13. מימון.....	40
45.....	14. מיסוי.....	45
46.....	15. מגבלות והוראות פיקוח כלליות על פעילות החברה.....	46
47.....	16. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה.....	47
49.....	17. הליכים משפטיים.....	49
49.....	18. יעדים ואסטרטגיה עסקית – כללי.....	49
49.....	19. צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	49
49.....	20. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים.....	49
49.....	21. גורמי סיכון העשויים להשפיע על החברה.....	49
53.....	נספח א'.....	53

# פרק א' – תיאור החברה ופעילותה

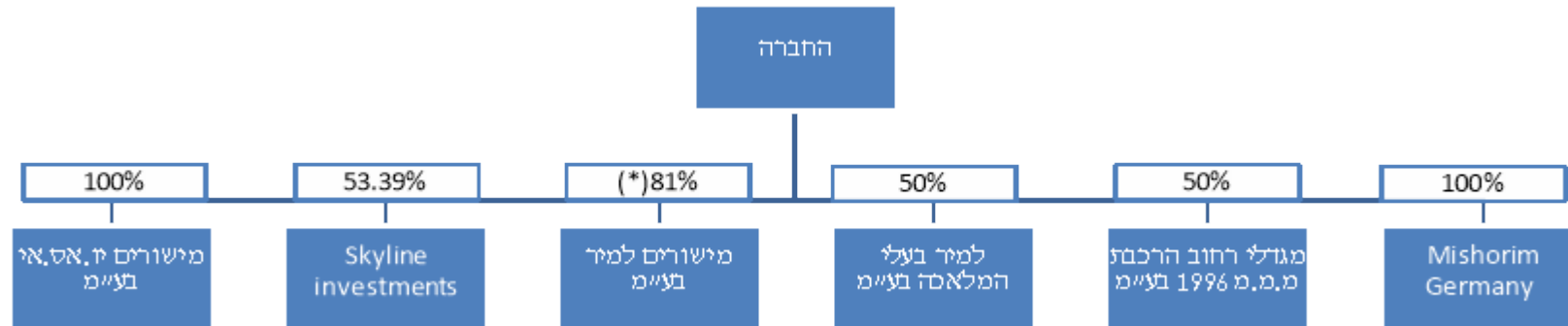
## א. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.

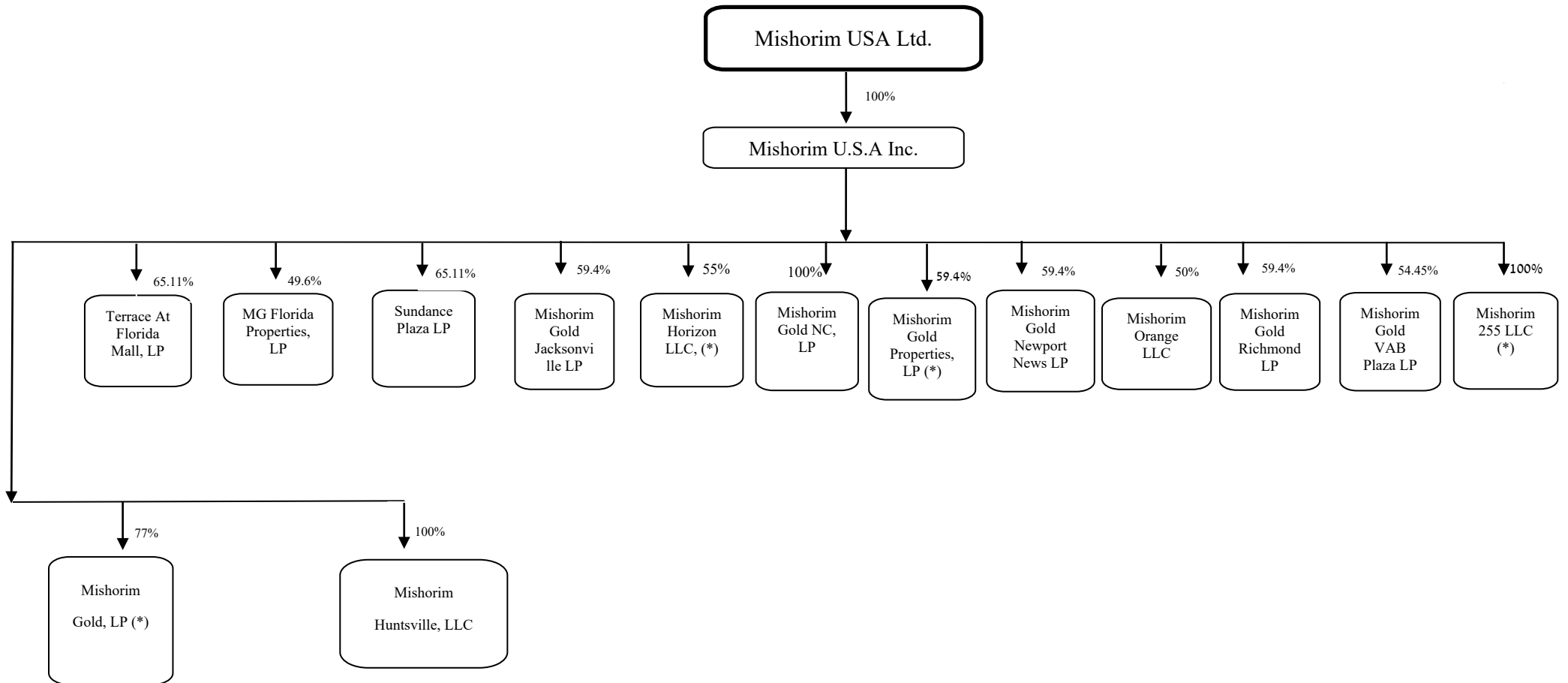
### פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

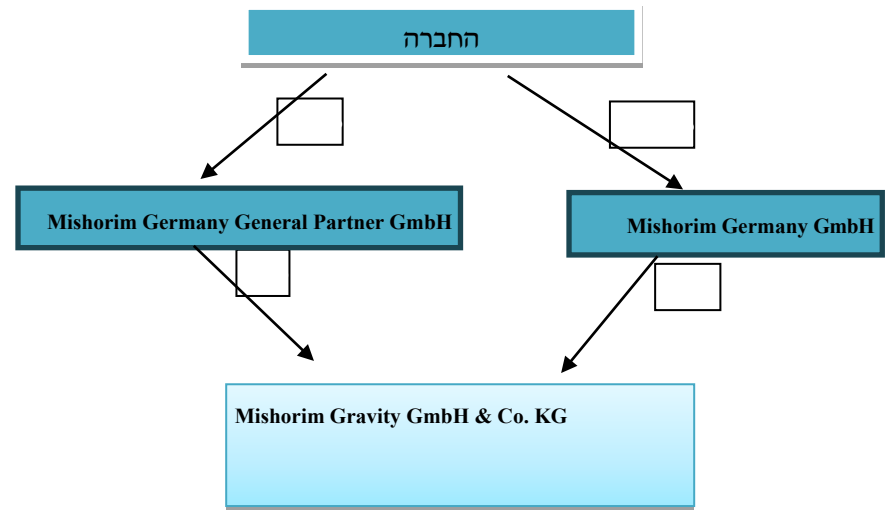
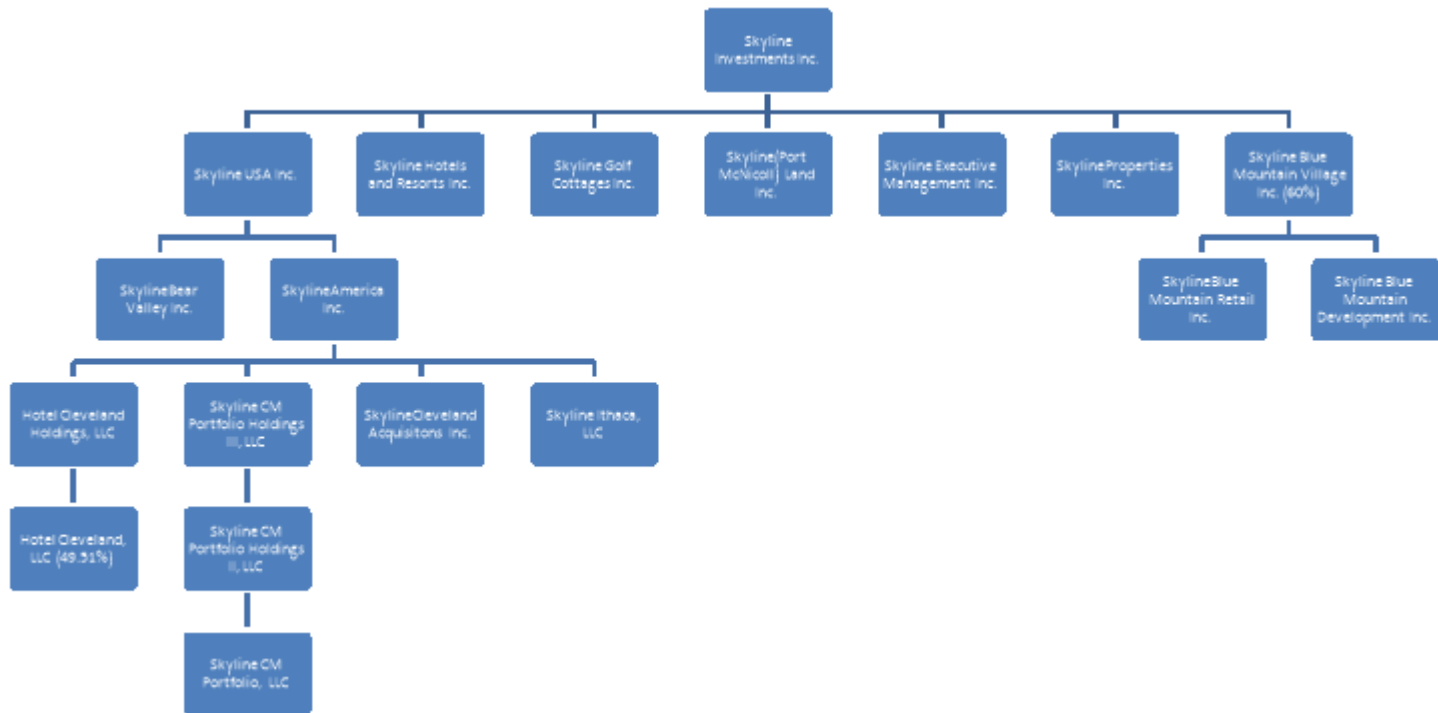
- 1.1 מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ("החברה") התאגדה בשנת 1990 כחברה פרטית מוגבלת במניות. בחודש מאי 2007, הפכה החברה לחברה ציבורית ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). בחודש ינואר 2017, שינתה החברה את שמה הקודם "מישורים חברה לפיתוח בע"מ" לשמה הנוכחי.
- 1.2 החברה עוסקת בנדל"ן מניב בישראל (מבני משרדים); בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב (מרכזים מסחריים); בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה (מרכז מסחרי); ובאמצעות החברה הבת (המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ- 53.39%, Skyline Investments Inc. ("סקייליין"), אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, עוסקת החברה גם בתחום המלונאות בצפון אמריקה.
- 1.3 החברה פועלת בשלושה שווקים עיקריים (ישראל, גרמניה וצפון אמריקה – קנדה וארה"ב). כחלק ממדיניות ניהול הסיכונים של החברה, בישראל יש לחברה תשתית ניהולית ובארה"ב יש לחברה שותף מקומי אשר הפעילות מבוצעת ומנוהלת עימו במשותף (ראו סעיף 17.1.2 להלן).
- 1.4 למועד הדוח, פעילות החברה נחלקת לשלושה תחומי פעילות. לפרטים נוספים, ראה סעיף 2 להלן.

להלן מבנה האחזקות של החברה (חברות פעילות בלבד):



(\*) ביום 5.11.2025 ניתן תוקף של פסק בוררות להסכם פשרה לפיו החברה תרכוש מהשותף בחברה את אחזקותיו כך שהחברה תחזיק ב-100% מהונה המונפק והנפרע של מישורים למיר בע"מ בתמורה שתקבע על-ידי הבורר בהתאם לחוות דעת שמאית בלתי תלויה לנכס בפארק אפק בראש העין נכון ליום 1.9.2025, בניכוי חלקה היחסי בחוב הבנקאי ובניכוי סך של 250 אלפי ₪.







## תחומי הפעילות של החברה

.2

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד דוח זה, החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה"), בארבעה תחומי פעילות, כמפורט להלן:

- 2.1 נדל"ן מניב בישראל (באמצעות החברה וחברות בנות שלה בישראל) – רכישה, השבחה, ניהול, תפעול ומכירה של מבני משרדים בישראל (להלן: "תחום הנדל"ן בישראל"). לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן בישראל, ראה סעיף 7 להלן.
- 2.2 נדל"ן מניב בארה"ב (באמצעות חברת הבת MISHORIM USA INC ותאגידים בבעלותה) – רכישה, השבחה, ניהול, תפעול ומכירה של מרכזים מסחריים בארה"ב (להלן: "תחום הנדל"ן המניב בארה"ב"). לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן המניב בארה"ב, ראה סעיף 8 להלן.
- 2.3 נדל"ן מניב בגרמניה (באמצעות חברת הבת Mishorim Germany GmbH) – השבחה, ניהול ותפעול של מרכז מסחרי בברלין (להלן: "תחום הנדל"ן המניב בגרמניה"). לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן המניב בגרמניה, ראה סעיף 9 להלן.
- 2.4 מלונות ואתרי נופש בצפון אמריקה (באמצעות סקייליין וחברות בנות שלה) – רכישה, החזקה וניהול של מלונות ואתרי נופש בקנדה ובארה"ב (להלן: "תחום המלונאות ואתרי נופש בצפון אמריקה"). נכון למועד הדוח, לסקייליין אין נכסי מלונאות או אתרי נופש בקנדה אלא רק הלוואות מוכר (VTB) ושטר הון לקבל כמו-כן, לסקייליין ישנה פעילות ייזום בהיקפים זניחים והלוואות מוכר (VTB) בגין פרויקטים שנמכרו עובר למועד הדוח ונדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים אודות תחום המלונאות בצפון אמריקה, ראה סעיף 10 להלן.

## השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

.3

במהלך השנתיים שקדמו למועד אישור הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה. לשינויים באחזקות במניות החברה במהלך השנים 2024, 2025 ו-2026 (עד מועד הדוח) בעסקאות בבורסה ומחוץ לבורסה, ראה דיווחים שוטפים של החברה.

## חלוקת דיבידנדים; רכישה עצמית של ניירות ערך

.4

- 4.1 נכון למועד הדוח, 539,267 מניות רדומות מוחזקות על-ידי החברה.
- 4.2 בשנתיים שקדמו למועד הדוח החברה לא חילקה דיבידנד.
- 4.3 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה למועד דוח זה, הינה 431,444 אלפי ש"ח.
- 4.4 לפרטים נוספים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד והון מינימאלי, ראה ביאור 18(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים וכן סעיף 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ביחס למגבלות על חלוקה בשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה.
- 4.5 ביום 15 בינואר 2012, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תוכל לחלק לבעלי מניותיה דיבידנד בשיעור של עד 50% מהרווח הנקי של החברה, לא כולל רווחים הנובעים משערוך נכסים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת הדיבידנד, ובכפוף לעמידת החברה בכל התנאים והמבחנים על פי דין והסכמים עליהם חתומה החברה והחלטות פרטניות של דירקטוריון החברה.

5. **מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**

הנתונים הכספיים המפורטים להלן ביחס לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025 מוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (תקני IFRS).

סך-הכל	נדל"ן מניב בגרמניה *			מלונאות ואתרי נופש בצפון אמריקה			נדל"ן מניב בישראל			נדל"ן מניב בארה"ב						
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025				
469,968	467,585	340,899			3,334		330,612	328,219	201,280	44,430	40,449	40,383	94,926	98,917	95,902	הכנסות מחיצוניים
<u>329,785</u>	<u>330,271</u>	<u>212,838</u>	-	-	78		<u>292,803</u>	<u>295,601</u>	<u>177,824</u>	<u>11,586</u>	<u>9,404</u>	<u>9,442</u>	<u>25,396</u>	<u>25,266</u>	<u>25,494</u>	סך העלויות המיוחסות לתחום הפעילות
<b>140,183</b>	<b>137,314</b>	<b>128,061</b>	-	-	<b>3,256</b>		<b>37,809</b>	<b>32,618</b>	<b>23,456</b>	<b>32,844</b>	<b>31,045</b>	<b>30,941</b>	<b>69,530</b>	<b>73,651</b>	<b>70,408</b>	רווח גולמי
2,183	58,512	29,548			(16,147)		2,062	(5,909)	(20,973)	(4,113)	(5,048)	21,329	4,234	69,469	45,339	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(39,790)	(55,202)	(40,653)					(39,790)	(55,202)	(40,653)	-	-	-	-	-	-	הוצאות פחת מלונות ואתרי נופש
(82)	(862)	(1,561)								(82)	(512)	(1,052)	-	(350)	(509)	הוצאות מכירה ושיווק
(46,702)	(43,694)	(34,781)			(1,016)		(24,724)	(22,079)	(12,164)	(13,081)	(12,386)	(12,832)	(8,897)	(9,229)	(8,769)	הוצאות הנהלה וכלליות
(19,040)	-	-					(19,040)	-	-	-	-	-	-	-	-	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
(937)	(49,082)	(161)					(937)	(49,082)	(161)	-	-	-	-	-	-	רווחי (הפסדי) הון ממכירת נכסים ואחרים
(10,441)	(5,159)	3,106					(8,269)	1,202	5,059	(272)	(2,524)	(555)	(1,900)	(3,837)	(1,398)	הוצאות אחרות
<b>25,374</b>	<b>41,827</b>	<b>83,559</b>	-	-	<b>(13,907)</b>		<b>(52,889)</b>	<b>(98,452)</b>	<b>(45,436)</b>	<b>15,296</b>	<b>10,575</b>	<b>37,831</b>	<b>62,967</b>	<b>129,704</b>	<b>105,071</b>	רווח (הפסד) תפעולי

\* החל מדוח זה, החברה מציגה מגזר נדל"ן מניב בגרמניה, ראו ביאור 34 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

\*\* לפרטים אודות הנכסים וההתחייבויות השייכים לכל תחום פעילות – ראו ביאור 34 (דיווח מגזרי פעילות) לדוחות הכספיים המאוחדים.

\*\*\* מרבית עלויות ניהול הנכסים הינם עלויות משתנות בהתאם להיקף תפוסת הנכסים.

השפעת האינפלציה ועליית שיעור הריבית -

ישראל – במהלך שנת 2025, שוק הנדל"ן המניב בישראל פעל תחת השפעת סביבה מקרו-כלכלית מאתגרת, שעיקרה שילוב בין אינפלציה לבין סביבת ריבית גבוהה. על פי סיכום חשבונות לאומיים לשנת 2025 שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, התוצר המקומי הגולמי בישראל בשנת 2025 עלה בשיעור של 2.8% לעומת עלייה של 0.6% בשנת 2024. בעקבות מלחמת חרבות ברזל והמצב הגאופוליטי בארץ, במהלך שנת 2025, עלתה האינפלציה אולם בשיעורים מתונים יותר והסתכמה לכ- 2.5% לעומת 3.4% בשנת 2024. להערכת בנק ישראל האינפלציה השנתית החזויה לשנת 2026 הינה כ- 1.7%.

לאורך מרבית חודשי השנה, בין ינואר לאוקטובר, נותרה ריבית הפריים יציבה ברמה גבוהה של 6.0%, דבר שהותיר את עלויות המימון גבוהות, תוך יצירת לחץ לעלייה בשיעורי ההיוון (Cap Rates). רק לקראת סוף הרבעון הרביעי, בנובמבר 2025, החלה מגמת הקלה מוניטרית עם הפחתת ריבית בנק ישראל, שהביאה לירידת ריבית הפריים לרמה של 5.75%. למרות עלויות המימון המכבידות, מרכיב האינפלציה סיפק הגנה חלקית על התזרימים, שכן מרבית חוזי השכירות במגזר המשרדים והמסחר מוצמדים למדד המחירים לצרכן, מה שהביא לעלייה נומינלית בהכנסה התפעולית נטו (NOI). עם זאת, האינפלציה תרמה גם להתייקרות תשומות התפעול השוטפות. מה שהוביל לסלקטיביות גבוהה בקרב השוכרים; בעוד שנכסי פריים באזורי ביקוש שמרו על חסינות ותפוסה גבוהה, נכסים משניים חוו לחץ משמעותי יותר על רקע ההאטה הכלכלית וצמצום הוצאות השוכרים. מגמת ההקלה המוניטרית נמשכה עם פתיחת שנת 2026, כאשר הפחתה נוספת של הריבית בינואר הביאה את ריבית הפריים לרמה של 5.5%, עובדה הצפויה להקל על עלויות המימון של הקבוצה ועל הערכות השווי העתידיות של נכסיה ככל שמגמה זו תתייצב.

עיקר המימון של החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2025 הינו צמוד מדד בהיקף של כ-167 מיליוני ש"ח מבנקים ובנוסף עוד כ-480 מיליוני ש"ח אג"ח צמודי מדד. בנוסף, לחברה קיים אשראי המושפע משינויים בשיעור ריבית הפריים בסך של כ-106 מיליוני ש"ח. לרמת הריבית הגבוהה בישראל הייתה השפעה על הוצאות המימון של החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, אשר הביאה לשחיקה ברווחיות אך לא היוותה חשיפה אשר מהווה סיכון מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה. למיטב ידיעתה של החברה, במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לא חל שינוי בשיעורי ההיוון של נכסי הנדל"ן של החברה בישראל.

ארה"ב – במהלך שנת 2025 התאפיינה הכלכלה האמריקאית במגמת "נחיתה רכה", כאשר האינפלציה החלה להתכנס בהדרגה לעבר רמה של כ-2.4% לקראת סוף השנה. התפתחות זו אפשרה לפדרל ריזרב לשנות את המדיניות המוניטרית המצמצמת ולבצע שלוש הורדות ריבית עוקבות ברבעון האחרון של השנה (ספטמבר, אוקטובר ודצמבר), שהביאו את ריבית ה-Fed לטווח של 3.50%-3.75% בסוף 2025. למרות הקלה זו, עלויות המימון נותרו גבוהות בראייה היסטורית והמשיכו ללחוץ על שיעורי ההיוון בשוק הנדל"ן המסחרי. בתוך סביבה זו, מגזר המרכזים המסחריים הפתוחים (Open-Air Centers) בלט כעוגן של יציבות וצמיחה בזכות קרבתם לריכוזי אוכלוסייה והתבססותם על צריכה חיונית ושירותים. מרכזים אלו נהנו משיעורי תפוסה גבוהים במיוחד ומעליות בדמי השכירות, בין היתר בשל היעדר היצע חדש של שטחי מסחר והפיכתם לנקודות קריטיות במערך הלוגיסטי של קמעונאים. החסינות שהפגינו המרכזים הפתוחים אל מול התנודתיות בשוק המשרדים והקניונים הסגורים הפכה אותם לאפיק השקעה מועדף, הנהנה מתזרימי מזומנים יציבים וצמיחה נומינלית שעקפה את שיעורי האינפלציה במהלך השנה.

עיקר המימון בארה"ב של פעילות החברה (ללא סקייליין) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו בהלוואות צמודות לדולר האמריקאי בהיקף של כ-370 מיליוני ש"ח אשר ניתן רובו בריבית קבועה לתקופות החלוואה. יצוין כי המקור הצפוי לפרעון הקרן והריבית של הלוואות אלו הינו הכנסות דולריות משוכרים בארה"ב, כך שהחשיפה המטבעית הינה מינימלית.

לרמת הריבית הגבוהה בארה"ב הייתה השפעה על הוצאות המימון של החברה במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אשר הביאה לשחיקה ברווחיות אך לא היוותה חשיפה אשר מהווה סיכון מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה. למיטב ידיעתה של החברה, במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לא חל שינוי מהותי בשיעורי ההיוון של נכסי הנדל"ן של החברה בארה"ב ולסביבת הריבית לא הייתה השפעה מהותית על הוצאות המימון של החברה שכן הלוואות החברה בארה"ב נלקחות לזמן ארוך בריבית קבועה. יחד עם זאת, בנוגע למחזור חוב עתידי ו/או גיוסי חוב עתידיים, ככל שסביבת הריבית בארה"ב תמשיך להיות גבוהה, עלול המצב לייקר את הוצאות המימון של החברה בארה"ב. יצוין כי בשנת 2026 צפוי מחזור חוב של ההלוואות הבאות בנכסים בוויילבורוק בסך 22 מיליון דולר אשר צפויה להיפרע בדצמבר 2026, באטל ברידג' בסך 4 מיליון דולר אשר צפויה להיפרע ביוני 2026 וווסטלנד פארק בסכום של 4 מיליון דולר אשר צפויה להיפרע בדצמבר 2026. מאחר והוצאות המימון של החברה בארה"ב אינן צמודות למדד השפעת האינפלציה בארה"ב אינה מהותית לחברה. בהתאם לניסיון העבר של החברה, החברה צופה לבצע מימון חדש בתנאים עדיפים בהתאם לירידת שיעור הריבית בארה"ב.

גרמניה – כאמור החברה החלה פעילות בשוק הנדל"ן בגרמניה במהלך הרבעון האחרון לשנת 2025. שוק הנדל"ן בגרמניה הינו השני בגודלו באירופה עם שווי נכסים כולל הנאמד בכ- 15 טריליון אירו. במהלך הרבעון האחרון של שנת 2025, כלכלת גרמניה הראתה סימנים ראשוניים של התייצבות לאחר תקופה ממושכת של דשדוש, דבר שהשתקף ישירות בשוק הנדל"ן המסחרי. לאחר מחזור של הפחתות ריבית על ידי הבנק המרכזי האירופי (ECB) מוקדם יותר השנה, המדיניות המוניטרית נותרה יציבה ברבעון הרביעי, כאשר ריבית הפיקדונות (Deposit Facility Rate) עמדה על 2.00% וריבית מחזורי החוב המרכזית (MRO) על 2.15% בסוף השנה. סביבת ריבית זו, הנמוכה משמעותית מהשיא אליו הגיעה ב-2024, סייעה לצמצם את פערי הציפיות בין קונים למוכרים והובילה לעלייה של כ-12% בממוצע ברבעון הרביעי לשנת 2025 בנפח העסקאות בגרמניה, שהסתכם בכ-7.3 מיליארד אירו.

בעיר ברלין, שוק הנדל"ן המסחרי שמר על מעמדו כמרכז ההשקעות המוביל בגרמניה, אך הציג מגמות מעורבות: בעוד שנרשמה ירידה שנתית בנפח העסקאות הכולל, המחצית השנייה של 2025 הייתה חזקה משמעותית מהראשונה. בשוק המשרדים בברלין, כאשר דמי השכירות בנכסי פריים במרכז העיר (CBD) עלו מעט ל-47 אירו למ"ר, למרות עלייה בשיעור המשרדים הפנויים לכ-8.2%. מנגד, שוק הלוגיסטיקה בברלין וסביבתה רשם ביצועי שיא עם זינוק של כ-48% בביקוש לשטחים, עקב הצורך הגובר בשרשראות אספקה מקומיות. היציבות בריבית בסוף השנה סיפקה לשוק הברלינאי את הוודאות הנדרשת להערכות שווי מחודשות, מה שהוביל להתייצבות שיעורי ההיוון (Yields) על נכסי איכות סביב 4.9% בממוצע, ובכך הניחה את התשתית להתאוששות מתונה הצפויה במהלך 2026.

#### השפעת המצב הביטחוני

לפרטים אודות המצב הביטחוני בישראל, ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים. למלחמה עשויות להיות השלכות מאקרו כלכליות רחבות והתמשכותה משפיעה ועשויה להמשיך ולהשפיע במישרין ובעקיפין על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בישראל, השלכות המלחמה יכולות להתבטא בצמצום של פעילות עסקית, מיעוט שוכרים, ירידה בשווי הנכסים וקושי בקבלת מימון.

נכון למועד דוח זה, אין השפעה ישירה מהותית על פעילות החברה בישראל וזאת בשל א) מיקום נכסי החברה (הצפוני שבהם הוא בעיר נשר והדרומי שבהם בעיר רחובות), אשר נכון למועד דוח זה כולם פתוחים ופועלים כרגיל; ב) אופי לקוחות החברה, בהם מוסדות ציבוריים, מרכזי שירות טלפוניים ואחרים, אשר ממשיכים לפעול גם בעת זו ללא שינוי. כמו כן, ריבוי לקוחות "קטנים", מקטינים את חשיפת החברה לקשיים של לקוח בודד על פעילות החברה.

לפרטים אודות סיכונים פיננסיים נוספים עמם מתמודדת החברה (סיכוני אשראי, נזילות וסיכוני שוק) ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

**הערכות החברה, כאמור לעיל, האומדנים והתחזיות בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה הכלכלית על**

פעילות החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה, פרסומים בארץ בנושא ועל הנחיות הרשויות והרגולטורים הרלוונטיים. התממשותם של הערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה ומשכך תוצאות החברה עשויות להשתנות באופן מהותי.

## ב. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### תחום פעילות הנדל"ן בישראל

7.

#### 7.1 פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל

נכון למועד הדוח, עיקר פעילותה של החברה בישראל הוא בתחום הנדל"ן המניב למשרדים, כמפורט להלן:

##### 7.1.1 כללי

בבעלות החברה והחברה המאוחדת 7 נכסי משרדים מניבים הפזורים בעפולה, חיפה ואזור המרכז, המניבים לקבוצה הכנסות בעיקר מדמי שכירות, וכן מדמי ניהול, מחניות ומחשמל סולארי (בהיקפים שאינם מהותיים) המשמשים בעיקר למשרדים. סך השטחים שבבעלות החברה המיועדים להשכרה בישראל, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הוא כ-50 אלפי מ"ר (לא כולל שטחי חניה).

החברה בוחנת את הכדאיות הכלכלית ברכישת נכסים מניבים, בשים לב לתשואה הצפויה לה כפועל יוצא של מחיר הרכישה של הנכס, שטחו ודמי השכירות אותם היא מעריכה כי ישתלמו לה עם השכרתו על בסיס היכרותה את המחירים בתחומי פעילותה. לעניין זה, החברה אינה מבחינה בין תשואות שונות של נכסים הממוקמים באזורים גיאוגרפיים שונים בישראל, והציפייה שלה לשיעור תשואה היא דומה ביחס לכלל הנכסים. החברה סבורה כי אין פערים מהותיים, בהיבטי תשואה וסיכון, בערים השונות בהן פועלת החברה בישראל, ולפיכך היא מתייחסת לישראל כאזור גיאוגרפי יחיד בו היא פועלת ואינה מבצעת פילוח לאזורים גיאוגרפיים שונים בתוך ישראל.

החברה נוהגת לרכוש נכסים בהם שיעור התפוסה איננו מלא ו/או ברמת גימור נמוכה, במטרה להשביח את הנכס בעיקר על-ידי השכרתו לשוכרים חדשים.

ת

7.1.2

לשנה שהסתיימה ביום		פרמטר	מ
באלפי ש"ח			
2024	2025		ז
40,449	40,383	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)	י
(5,048)	21,329	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)	ת
25,997	52,269	רווחי הפעילות (מאוחד)	
31,045	30,019	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	ה
30,951	29,397	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)	ת
31,045	30,942	סה"כ NOI (מאוחד)	ו
30,480	30,320	סה"כ NOI (חלק התאגיד)	ז

אות בתחום הנדל"ן בישראל (באלפי ש"ח):

#### מבנה תחום הנדל"ן בישראל ושינויים החלים בו

7.1.3

ענף המשרדים כולל מבנים המשמשים בעיקר עסקים בענפי השירותים והמסחר, והוא בעל אפיון של מספר עובדים גבוה על כל יחידת שטח מנוצלת. הגורמים המשפיעים על ביקוש ושיעורי תפוסה בענף המשרדים והעסקים הם, בין היתר, איכות הבניה, גיל המבנה, חניה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירותי האחזקה, גובה המיסוי העירוני, סביבה עסקית כוללת וקרבה לגופי עוגן ולמקורות כוח אדם.

הגורמים המשפיעים על ביקוש ושיעורי תפוסה בענף המלאכה והתעשייה הם, בין היתר, פונקציונאליות ויעילות בתכנון ובצורת הבניה, גודל הנכס, מיקומו, דרכי גישה אליו וגובה המיסוי העירוני.

החברה בוחנת, מעת לעת, עסקאות לרכישת נדל"ן מניב בישראל. ככל שיימצא נכס שיתאים לתוכניות העסקיות של החברה (כפי שיהיו מעת לעת), תשקול החברה ביצוע השקעות נוספות בישראל.

#### מגבלות, חקיקה, תקינה ואילווצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן בישראל

7.1.4

להלן סקירה תמציתית של המגבלות החוקיות והוראות הדין החלות על החברה בתחום הנדל"ן בישראל:

**הסכמי חכירה**: חלק מהמקרקעין בהם פועלת החברה מוכרים מהמדינה באמצעות רשות מקרקעי ישראל בחכירה ארוכת טווח. לפיכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עם הוראות החוזים וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע, כמקובל בחוזים עם רשות מקרקעי ישראל. החברה עשויה לשאת בתשלומים שונים לרשות מקרקעי ישראל, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

**מיסוי מקרקעין**: במסגרת פעילותה מתקשרת החברה בעסקאות לרכישה או למכירה של מקרקעין ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות כאמור בחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**") והתקנות שהוצאו מכוחו.

**שכירות**: בתחום הנדל"ן המניב, כפופה החברה להוראות חוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971 (ביחס לאותן הוראות שנקבע כי הן קוגנטיות).

**אישור רשויות**: תחילת העבודות בפרויקטים יזמיים כפופה לקבלת היתרי בניה מתאימים מרשויות התכנון והבניה המקומיות. בסיומה של כל עבודת בנייה על החברה או על שוכר הנכס לקבל אישורים מכל הרשויות המוסמכות לצורך אכלוס המבנה, לרבות אישורי מכון התקנים, אישור רשויות כיבוי האש, אישורי העיריות וכל רשות מוסמכת אחרת.

#### שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן בישראל וברווחיותו

7.1.5

שוק המשרדים בישראל חווה שינוי מבני עמוק החל משנת 2023, כאשר השילוב בין עליית הריבית החדה לבין אי-הוודאות הפוליטית והביטחונית הוביל לעצירה כמעט מוחלטת של עסקאות רכישה וירידה בביקושים מצד חברות טכנולוגיה. שנת 2024, תחת השפעת מלחמת "חרבות ברזל", העצימה את המגמה, במסגרתה שוכרים העדיפו לצמצם שטחים ולעבור לנכסים חדישים וממוגנים במרכז תל אביב וסביבתה, בעוד שנכסים ישנים יותר חוו עלייה בשיעורי הפינוי ולחץ להורדת דמי השכירות. בשנת 2025 התייצב השוק סביב מציאות של עבודה היברידית קבועה, שהובילה לירידה משמעותית בביקוש לשטחי משרדים מסורתיים לעומת תקופת טרום-הקורונה, מה שפגע ישירות בשיעורי התפוסה וברווחיות התפעולית של החברות. הרווחיות נשחקה לא רק בשל הירידה בהכנסות משכירות בנכסים מסוימים, אלא בעיקר בשל הזינוק בהוצאות המימון על חוב ששימש להקמת הפרויקטים ועלויות התפעול שהתייקרו עקב האינפלציה. המצב הגיאופוליטי

החמיר את הלחץ על הסקטור דרך צמצום השקעות הון סיכון בהייטק הישראלי, המהווה את קטר הביקוש המרכזי למשרדים, והוביל ליצירת שוק של שוכרים המאופייין בתקופות גרייס ממושכות ובהשתתפות גוברת של בעלי הנכסים בעלויות ההתאמה של השטחים המושכרים. בעקבות כך, מורגשת התמתנות בביקושים בנכסי החברה במקרים בהם עוזבים שוכרים ויש להחליפם. עם זאת, יצוין, כי לחברה אין במרבית הנכסים שוכרי עוגן וכי באמצעות מאמצי שיווק משמעותיים שנעשו במהלך התקופה ושימור שוכרים באמצעות הסכמים ארוכי טווח, שיעורי התפוסה בנכסי החברה אף גדלו.

לעניין עסקאות רכישת ומכירת נכסים בתקופת הדוח, ראה סעיף 7.2.17 להלן.

#### 7.1.6 התפתחויות בשווקים של תחום הנדל"ן בישראל או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

להתפתחויות בתחום המשרדים להשכרה הכוללות צמיחה בהיקפי בנייני המשרדים אשר בבנייה, בניית תשתיות תחבורה בערים הגדולות, כגון רכבות עירוניות ושינויים בטעמי צרכנים השפעה מוגבלת על החברה, שכן החברה פועלת בעיקר באזורים שאינם גוש דן ותל אביב כאמור בסעיף 7.1.1 לעיל.

#### 7.1.7 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן בישראל

להערכת החברה, גורמי ההצלחה בתחום הנדל"ן בישראל, הם כדלהלן:

- [א] מיקום הנכסים המניבים, אשר אינם מרוכזים באזור אחד אלא פרוסים באתרים שונים;
- [ב] שמירה על איכות השטחים המניבים ורמת השירותים אותם מספק המשכיר;
- [ג] קיומם של שוכרים אסטרטגיים ושוכרים עימם מקיים המשכיר מערכות יחסים מתמשכות ויציבות;
- [ד] הידוק הגבייה, שיפור מהירות התגובה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים כנגד שוכרים שאינם עומדים בהתחייבויותיהם;
- [ה] התקשרות מראש עם שוכרים לתקופות ארוכות;
- [ו] הקפדה על היקף עלויות הניהול והתפעול;
- [ז] איתנות פיננסית, ידע ומוניטין בתחום ההקמה והניהול של הנכסים.

#### 7.1.8 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן בישראל

7.1.8.1 להערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים לתחום הנדל"ן בישראל, הם כדלקמן:

- [א] חוסן פיננסי המקנה יכולת לגייס הון ומימון, המאפשרים להשקיע בקרקעות וברכישת נכסים מניבים תוך התבססות על הון עצמי ומינפו;
- [ב] ידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע ופיקוח על פרויקטים בתחום הנדל"ן ובהתנהלות מול רשויות התכנון.

7.1.8.2 להערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים של תחום הנדל"ן בישראל, הם כדלקמן:

- [א] התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים וכלפי גופים מממנים;

[ב] קושי במימוש מהיר של נכסים.

7.1.9 מבנה התחרות בתחום הנדל"ן בישראל ושינויים החלים בו

בתחום זה קיימים גופים רבים מאד הפועלים בישראל בהשכרה של פרויקטים. התחרות בין גופים אלה מתבטאת בהשגת נכסים לפיתוח או להשכרה וכן בהשגת הלקוחות לרכישת הנכסים שפותחו או הועמדו להשכרה. התחרות יכולה שתהיה גיאוגרפית, באזור ספציפי וכן כלל ארצית.

התחרות מאופיינת, בין היתר, בהפחתת מחירי השכירות ובאיכות ומיקום הנכס המושכר. לשם התמודדות עם התחרות, פועלת החברה באופן הבא:

- [א] החברה פועלת לאיתור ורכישה של נכסים מניבים באזורים בעלי ביקוש גבוה;
- [ב] החברה שומרת על קשר הדוק עם מתווכים מקומיים בכל הארץ;
- [ג] בנוסף למנהלת השיווק בחברה, לחברה מנהל נכסים אשר בין היתר תפקידו לדאוג להשכרת חלק מנכסי החברה;
- [ד] החברה מפרסמת באופן שוטף באמצעי תקשורת שונים, לרבות באינטרנט, את נכסיה הפנויים מעת לעת;
- [ה] החברה שומרת על קשר הדוק עם השוכרים הקיימים.

לדעת החברה, המתחרים העיקריים שלה בתחום פעילות הנדל"ן בישראל הם: חברות העוסקות בתחום הנכסים המניבים לצרכי השכרה, ביניהן חברות גדולות, דומיננטיות ובעלות איתנות פיננסית הפועלות בפריסה ארצית, כגון מבנה תעשייה, אפריקה ישראל, אמות וכד'. כמו כן, קיימים גופים רבים קטנים או יחידים הפועלים בתחום באזורים שונים בארץ.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, חלקה בשוק הנדל"ן המניב בישראל אינו מהותי.

7.2 נתונים נוספים

להלן נתונים נוספים אודות תחום הנדל"ן בישראל:<sup>1,2</sup>

7.2.1 פרמטרים כלכליים באזור הפעילות (ישראל):

ישראל			
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
<b>פרמטרים מאקרו כלכליים:</b>			
522	528	558	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במליארד דולר) (1)
53,810	54,446	55,766	תוצר לנפש (PPP) (בדולר) (1)
5.7%	3.1%	2.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) (1)
3.5%	1.2%	1.7%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) (1)
3.3%	3.4%	2.5%	שיעור אינפלציה (2)
4.6%	4.8%	4.25%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (3)
AA (Negative)	A (Negative)	A (Stable)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ( Foreign Long ) (4) (Term Credit Ratings)

(1) נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית.  
(2) בהתבסס על פרסום בנק ישראל.

<sup>1</sup> ביחס לסעיף זה יצוין, כי כל הנתונים ליום 31 בדצמבר אינם כוללים נכסים שנמכרו במהלך השנה הרלוונטית (לפרטים, ראו בטבלה בסעיף 7.2.17) למטע NOI ורווחי (הפסדי) שערוד.

<sup>2</sup> בנכסים מעורבים שטחי המסחר נכללים תחת שטחי המשרדים.

(3) תשואה על חוב ממשלתי מתוך אתר בנק ישראל : [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il).  
(4) דירוג של S&P, [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com).

7.2.2 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025 :

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מגורים	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
	במ"ר					
100%	50,003	-	-	50,003	במאוחד	ישראל
100%	48,794	-	-	48,794	חלק התאגיד	
100%	50,003	-	-	50,003	במאוחד	סה"כ
100%	48,794	-	-	48,794	חלק התאגיד	
	100%	-	-	100%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	-	-	100%	חלק התאגיד	

7.2.3 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024 :

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מגורים	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
	במ"ר					
100%	53,723	-	-	53,509	במאוחד	ישראל
100%	52,522	-	-	52,290	חלק התאגיד	
100%	53,723	-	-	53,509	במאוחד	סה"כ
100%	52,522	-	-	52,290	חלק התאגיד	
	100%	-	-	100%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	-	-	100%	חלק התאגיד	

7.2.4 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	מגורים	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
	באלפי ש"ח					
100%	542,745	-	-	542,745	במאוחד	ישראל
100%	533,910	-	-	533,910	חלק התאגיד	
100%	542,745	-	-	542,745	במאוחד	סה"כ
100%	533,910	-	-	533,910	חלק התאגיד	
	100%	-	-	100%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	-	-	100%	חלק התאגיד	

7.2.5 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024 :

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	מגורים	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
	באלפי ש"ח					
100%	549,745	-	-	549,745	במאוחד	ישראל
100%	541,328	-	-	541,328	חלק התאגיד	
100%	549,745	-	-	549,745	במאוחד	סה"כ
100%	541,328	-	-	541,328	חלק התאגיד	
	100%	-	-	100%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	-	-	100%	חלק התאגיד	

7.2.6 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ	מגורים	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
100%	30,942	-	-	30,942	במאוחד	ישראל
100%	30,320	-	-	30,320	חלק התאגיד	
100%	30,942	-	-	30,942	במאוחד	סה"כ
100%	30,320	-	-	30,320	חלק התאגיד	
	100%	-	-	100%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
	100%	-	-	100%	חלק התאגיד	

7.2.7 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ	מגורים	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
100%	31,045	-	-	31,045	במאוחד	ישראל
100%	30,480	-	-	30,480	חלק התאגיד	
100%	31,045	-	-	31,045	במאוחד	סה"כ
100%	30,480	-	-	30,480	חלק התאגיד	
	100%	-	-	100%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
	100%	-	-	100%	חלק התאגיד	

7.2.8 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ	מגורים	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
100%	32,844	48	2,675	30,121	במאוחד	ישראל
100%	32,080	48	2,675	29,357	חלק התאגיד	
100%	32,844	48	2,675	30,121	במאוחד	סה"כ
100%	32,080	48	2,675	29,357	חלק התאגיד	
	100%	-	8%	92%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
	100%	-	8%	92%	חלק התאגיד	

7.2.9 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025 :

אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ	מגורים	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
100%	21,329	-	-	21,329	במאוחד	ישראל
100%	21,027	-	-	21,027	חלק התאגיד	
100%	21,329	-	-	21,329	במאוחד	סה"כ
100%	21,027	-	-	21,027	חלק התאגיד	
	100%	-	-	100%	במאוחד	אחוז מסך רווחי (הפסדי) השערך
	100%	-	-	100%	חלק התאגיד	

7.2.10 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024 :

אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ	מגורים	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
						אלפי ש"ח
100%	7,248	-	-	7,248	במאוחד	ישראל
100%	7,186	-	-	7,186	חלק התאגיד	
100%	7,248	-	-	7,248	במאוחד	סה"כ
100%	7,186	-	-	7,186	חלק התאגיד	
100%		-	-	100%	במאוחד	אחוז מסך רווחי (הפסדי) השערך
100%		-	-	100%	חלק התאגיד	

7.2.11 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2023 :

אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ	מגורים	מסחר	משרדים	שימושים	אזורים
						אלפי ש"ח
100%	4,463	(152)	32	4,583	במאוחד	ישראל
100%	3,866	(152)	32	3,986	חלק התאגיד	
100%	4,463	(152)	32	4,463	במאוחד	סה"כ
100%	3,866	(152)	32	3,866	חלק התאגיד	
100%		(3.4%)	0.72%	102.68%	במאוחד	אחוז מסך רווחי (הפסדי) השערך
100%		(3.93%)	0.83%	103.10%	חלק התאגיד	

7.2.12 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל (בש"ח) :

מגורים/אחר		מסחר		משרדים		שימושים
		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				אזורים
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
--		-	--	67	66	ישראל

7.2.13 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים (באחוזים) :

מגורים			מסחר			משרדים			שימושים
2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	אזורים
-	-	-	-	-	-	*88%	77%	79%	ישראל

\* אינו כולל את הנכס בבני ברק אשר רכישתו הושלמה בחודש ספטמבר, 2022 ומרבית השטח מצוי בתהליך שיווק נכון למועד הדוח. לפטים אודות שיעורי התפוסה בנכס, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

7.2.14 מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים :

מגורים		מסחר		משרדים		שימושים
		ליום 31 בדצמבר				אזורים
2024	2025	2024	2025	2024	2025	ישראל
-	-	-	-	8	7	סה"כ מספר נכסים מניבים

7.2.15 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים (באחוזים) :

מגורים		מסחר		משרדים		שימושים
		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באחוזים)				אזורים
2024	2025	2024	2025	2024	2025	ישראל
-	-	-	-	5.6	6.6%	

לפטים אודות ה-NOI בנכס, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

7.2.16 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות תתומים\*:

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות השוכרים**			תקופת ההכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים במ"ר	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים		
1,078	6	10,195,533	רבעון 1	2026
9,990	29	9,866,059	רבעון 2	2026
1,058	10	9,154,448	רבעון 3	2026
2,359	16	8,984,665	רבעון 4	2026
5,312	19	27,439,282		2027
12,263	35	16,834,087		2028
12,586	23	8,180,151		2029
13,552	45	15,259,483	שנת 2030 ואילך	
58,197	183	105,913,708	סה"כ	

\* הכנסות החברה מדמי שכירות ומדמי ניהול הנין קבועות ואינן תלויות במרכיבים משתנים למעט מדד. \*\* התונים לעיל אינם כוללים הנחת מימוש אופציות של השוכרים, לכמחצית מהשוכרים קיימת אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופות של 1-7 שנים (לרוב 3 שנים) עם עלייה ריאלית בדמי השכירות של 10%-3%. עם זאת, לחברה אין יכולת לצפות ולכמת את האופציות שימומשו, אם וכאשר. הערכות החברה, כאמור לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה.

7.2.17 קרקע להשקעה

לחברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי החברה זכויות בעלות על כ-66.6% מקרקע הסמוכה לרחוב הרכבת בתל אביב בשטח של 15 אלפי מ"ר. נכון ליום 31.12.2025, התוכנית לבניית מגדל מגורים עם שטחי מסחר אושרה לאחר שהוסרו כל ההתנגדויות. חלק החברה בשווי הקרקע האמורה הינו כ-29 מיליוני ש"ח.

7.2.18 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר	אזור	
2023	2024	2025		ישראל	
3	**	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה (*)	נכסים שנמכרו	
71,030	19,716	39,400	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
7,426	1,412	3,224	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
2,964	-	2,652	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
(1,840)	-	-	רווח/ (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	
-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-			

\* בשנת 2023 נמכרו נכסים בבילוי, פתח תקווה ודירה ברעננה. במהלך שנת 2025 נמכר נכס החברה בבנימינה. \*\* במהלך שנת 2024 מכרה החברה שטחי משרדים ומסחר בנכס בבני ברק שעמדו ברובם ריקים לפני מכירתם.

7.2.19 התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי (מאוחד):

ליום 31 בדצמבר		הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(מאוחד) (באלפי ש"ח)		
31.12.2024	31.12.2025	
37,040	32,453	סה"כ קרקעות ששווגו כנדל"ן להשקעה בקנדה
862,087	844,309	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בארה"ב
551,945	542,745	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בישראל
-	207,875	סה"כ נכסי נדל"ן בגרמניה
1,451,072	1,627,382	סה"כ (מאוחד)
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב

ליום 31 בדצמבר			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2024	31.12.2025		
		הכספי	
9,928	8,854	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
(9,928)	(8,854)	סך הכל התאמות	
<b>1,441,144</b>	<b>1,618,528</b>	<b>סה"כ, אחרי התאמות</b>	
<b>1,441,144</b>	<b>1,618,528</b>	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
<b>1,441,144</b>	<b>1,618,528</b>	<b>סה"כ</b>	

7.2.20 התאמה לרווחי FFO (מאוחד ללא פעילות סקיליין<sup>3</sup>):

לתקופה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
(39,778)	(31,365)	(92,323)	רווח (הפסד) נקי לשנה
			<b>התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך</b>
(121)	(64,421)	(50,521)	רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,172	6,361	1,953	הוצאות אחרות
55,613	79,217	133,853	חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
2,739	25,606	17,963	התאמות מסים נדחים בגין התיאומים לעיל
(61)	(159)	53	התאמת מיעוט
<b>20,564</b>	<b>15,239</b>	<b>10,978</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
317	332	622	תשלום מבוסס מניות
<u>7,743</u>	<u>18,128</u>	<u>21,834</u>	הפרשי שער והצמדה
<b>28,624</b>	<b>33,699</b>	<b>33,434</b>	<b>AFFO המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>

התאמה לרווחי FFO (פעילות ארה"ב):

לתקופה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
40,277	89,358	66,046	רווח (הפסד) נקי לשנה
			<b>התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך</b>
(4,234)	(69,468)	(45,339)	רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,900	3,838	1,398	הוצאות אחרות
(1,526)	-	-	חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
6,609	19,849	18,354	התאמות מסים נדחים בגין התיאומים לעיל
<b>43,026</b>	<b>43,577</b>	<b>40,459</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	הפרשי שער והצמדה
<b>43,026</b>	<b>43,577</b>	<b>40,459</b>	<b>AFFO המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>

התאמה לרווחי FFO (פעילות ישראל):

לתקופה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
(21,572)	(42,952)	(8,785)	רווח (הפסד) נקי לשנה
			<b>התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך</b>
4,113	5,047	(21,329)	רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
272	2,523	555	הוצאות אחרות
(1,344)	1,446	(577)	חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
-	-	-	נטרול הוצאות (הכנסות) חד פעמיות/חריגות
(3,870)	5,757	(391)	התאמות מסים נדחים בגין התיאומים לעיל
(61)	(159)	53	התאמת מיעוט

<sup>3</sup> לפרטים אודות FFO של חברת הבת סקיליין ראו סעיף 9.4 לדוח הדירקטוריון של סקיליין, אשר נכלל על דרך ההפניה בנספח ההפניות.

לתקופה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
(22,462)	(28,338)	(30,474)	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
317	332	622	תשלום מבוסס מניות
7,743	18,128	21,834	הפרשי שער והצמדה
(14,402)	(9,878)	(8,018)	FFO המיוחס לבעלי המניות של החברה

התאמה לרווחי FFO (פעילות גרמניה):

לתקופה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
-	-	(15,154)	רווח (הפסד) נקי לשנה
			התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך
-	-	16,147	רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	-	993	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	הפרשי שער והצמדה
-	-	993	FFO המיוחס לבעלי המניות של החברה

\* ה- FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות, שערוכי נכסים, מכירות נכסים פחת והפחתות והתאמות נדרשות נוספות. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב.

7.2.21 ייזום נדל"ן בישראל

להלן נתונים אודות זכויות בניה בנכסי החברה וחברות בנות וקשורות. הזכויות הנ"ל כפופות למגבלות, הפקעות ואילוצים אשר עשויים להתגלות עם התכנון המפורט של כל נכס ונכס. זכויות הבניה מתייחסות לזכויות בשטח העיקרי ושטחי שירות, לא כולל חניונים. זכויות הבניה המתוארות הן על-פי תכנית בניין העיר שבתכנון. הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בנכס ולא ל-100% מהנכס.

שם הנכס	שטח קרקע במ"ר (נטו)	שטח מבונה קיים במ"ר	זכויות בניה במ"ר	יתרה שטח נוצלה במ"ר	הערות
פורטאון, חיפה	6,658	33,513	-	-	החברה הגישה בקשה לרשויות לשינוי תב"ע לקבלת זכויות בניה בהיקף של כ- 19,750 מ"ר אשר נמצא בתהליך אישור להפקדה בועדה מקמוית לאישור סופי.
נשר	4,604	*4,614	11,447	6,833	תב"ע בהכנה ע"פ 18,342 מ"ר (עיקרי + שירות)
קרקע בתל אביב	1,031	-	-	-	קרקע פנויה ברחוב הרכבת בתל אביב, המוחזקת ע"י חברה כלולה (50%). שטח הקרקע מתייחס לאחזקה המלאה של החברה הכלולה. התוכנית אושרה סופית לאחר הדיון בועדת ערר.
סה"כ	12,293	38,189	11,510	6,833	

\* שטח עיקרי בלבד, לא כולל שטח שירות תת קרקעי.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)	פריט מידע											שנה	אזור חיפה	פורטאון חיפה																								
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שערך (מאוחד) בש"ח	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור על העלות תשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) בש"ח	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) בש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה (ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) אלפי (ש"ח)																											
<p><b>שם :</b> נאור בינדר</p> <p><b>מקום עבודה :</b> רח' התע"ש 20 כפר סבא.</p> <p><b>מען :</b> רחוב סמטת הדרור 6, כפר סבא</p> <p><b>מודל הערכה -</b> היוון הכנסות</p> <p><b>הנחות מודל הערכת השווי :</b></p> <p>1. הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים למקרקעין שבנדון בהיוון לצמיחות.</p> <p>2. עקב שהנכס הינו נדל"ן מניב ומושכר, נלקח בחשבון היתרון/חסרון כללי מהיוון לתקופת כל חוזה וחווה.</p> <p>3. רווחי/הפסדי ניהול – דמי הניהול אותם גובה החברה בניכוי עלויות הניהול (בשנים 2024-2025 גירעון הניהול) – מהוונים למשך 6 שנים.</p> <p>"יתרון/חסרון כלכלי" – ההפרש בין דמי שכירות ראויים לדמי השכירות בפועל</p> <p><b>דמי שכירות ראויים</b></p> <p>דמ"ש ראויים מסחר 60 נה למ"ר דמ"ש ראויים משרדים 55 נה למ"ר</p> <p><b>שיעור היוון</b> -נקבע בהתאם לסקירה אשר פורטה בהערכת השווי, חוזק הסביבה והנכס הנישום מבחינת גובה הביקוש וההיצע. להלן טבלת שיעורי ההיוון לשנים:</p> <table border="1"> <tr> <td>מסחר</td> <td>7.25%</td> <td>7.25%</td> <td>7.25%</td> </tr> <tr> <td>משרדים</td> <td>7.25%</td> <td>7.25%</td> <td>7.25%</td> </tr> <tr> <td>חניות</td> <td>6.90%</td> <td>6.90%</td> <td>7.25%</td> </tr> <tr> <td>קריה</td> <td>6.75%</td> <td>6.75%</td> <td>6.75%</td> </tr> <tr> <td>אקדמית</td> <td>7.50%</td> <td>7.50%</td> <td>7.50%</td> </tr> <tr> <td>ביג וול</td> <td>7.50%</td> <td>7.50%</td> <td>7.50%</td> </tr> </table> <p>כמו כן קיים שווי זכויות בניה בשווי מוערך של 21.3 מיליון ש"ח (8.5 ו 10 בשנת 2023 ו 2022 בהתאמה) ללא תב"ע מאושרת.</p>	מסחר	7.25%	7.25%	7.25%	משרדים	7.25%	7.25%	7.25%	חניות	6.90%	6.90%	7.25%	קריה	6.75%	6.75%	6.75%	אקדמית	7.50%	7.50%	7.50%	ביג וול	7.50%	7.50%	7.50%	<p>מסחר 73 למ"ר משרדים 70 למ"ר</p>	98%	25,385	49%	10.9%	6.4%	5.6%	12,454	14,509	223,000	223,000	2025		
	מסחר	7.25%	7.25%	7.25%																																		
	משרדים	7.25%	7.25%	7.25%																																		
חניות	6.90%	6.90%	7.25%																																			
קריה	6.75%	6.75%	6.75%																																			
אקדמית	7.50%	7.50%	7.50%																																			
ביג וול	7.50%	7.50%	7.50%																																			
	<p>מסחר 70 למ"ר משרדים 73 למ"ר</p>	91%	(5,438)	42%	10%	6.4%	5.8%	11,151	13,460	194,000	194,000	2024	<p>מטבע הפעילות ש"ח</p> <p>שימוש עיקרי נדל"ן מניב</p> <p>עלות מקורית/עלות מצטברת (במטבע הפעילות) 58,000 /110,663 אלפי נה</p> <p>חלק החברה [%] 100%</p> <p>שטח [מ"ר] 14,717</p>																									
	<p>מסחר 80 למ"ר משרדים 63 למ"ר</p>	89%	9,489	42%	12.07%	7.2%	6.7%	13,110	15,965	195,100	195,100	2023																										

## 8.1 כללי

פעילות החברה בתחום זה כוללת רכישה, השבחה, פיתוח והשכרה של מרכזים מסחריים, כשלמועד הדוח, לחברה 12 נכסים במדינות צפון קרוליינה, וירג'יניה, טקסס ופלורידה ארה"ב. פעילות החברה בארה"ב מבוצעת ומנוהלת במשותף עם השותף המקומי. לפרטים אודות ההסכמות עם השותף ואופן הפעילות המשותפת, ראה סעיף 17.1.2 לפרק זה. כמו כן, במסגרת פעילות החברה, היא עשויה לממש מעת לעת נכסים שבהחזקתה, בהתקיים נסיבות בהן היא והשותף סבורים, כי מימוש הנכס כדאי בהתחשב בתנאי השוק המשתנים מעת לעת או לבצע מימון ומימון מחדש (Refinance) במקביל לעליית ערך הנכסים.

החברה בוחנת את הכדאיות הכלכלית ברכישת נכסים מניבים, בשים לב לתשואה הצפויה לה כפועל יוצא של מחיר הרכישה של הנכס, שטחו ודמי השכירות אותם היא מעריכה כי ישולמו לה עם השכרתו על בסיס היכרותה את המחירים בתחומי פעילותה. לעניין זה, החברה אינה מבחינה בין תשואות שונות של נכסים הממוקמים באזורים גיאוגרפיים שונים באזורים בהם החברה פעילה בארה"ב, והציפייה שלה לשיעור תשואה היא דומה ביחס לכלל הנכסים. כמו כן, החברה נוהגת לרכוש נכסים בהם שיעור התפוסה נמוך ו/או ברמת גימור נמוכה, במטרה לבצע שיפורים בנכס, אשר יאפשרו את השכרתו לשוכרים חדשים במחיר גבוה יותר מזה המשתקף ממחיר רכישת הנכס.

החברה סבורה כי אין פערים מהותיים, בהיבטי תשואה וסיכון, בערים השונות בהן פועלת החברה בארה"ב, ולפיכך היא מתייחסת לארה"ב כאזור גיאוגרפי יחיד בו היא פועלת ואינה מבצעת פילוח לאזורים גיאוגרפיים שונים בתוך ארה"ב.

## 8.2 נכסים מהותיים

לפרטים אודות נכס מהותי לחברה בארה"ב, ראה סעיפים 8.4.18.1 ו-8.4.18.2. לפרטים אודות נכסים מהותיים ברמת חברת מישורים USA סולו, ראה סעיפים 8.4.18.1 עד 8.4.18.7.

## 8.3 תמצית התוצאות (ארה"ב) בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב (באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	פרמטר
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
98,918	95,901	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
69,468	45,338	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
129,703	105,070	רווחי הפעילות (מאוחד)
71,252	65,234	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (Property NOI) Same
71,252	65,234	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (Property NOI) Same (חלק התאגיד)
73,652	70,407	סה"כ NOI (מאוחד)
73,652	70,407	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

## 8.3.1 מבנה תחום הנדל"ן המניב בארה"ב ושינויים החלים בו

שטחי המסחר במרכזים המסחריים בארה"ב מושכרים לשוכרים שונים, המורכבים מתמהיל מגוון. מרבית השוכרים הינם מענפי הבידור המסחר ונותני שירותים, הכוללים, מרפאות וקוסמטיקה, מקומות בילוי, מסעדות, חדרי כושר ואולמות קולנוע, או חנויות מוזלות (Discount) מתחום המזון, האופנה וההנעלה, מוצרי החשמל, הצעצועים, הספורט, המחנאות, לרבות חנויות מרשתות כלל ארציות כגון: Dollar Tree Marshalls,

הינם פחות פגיעים מירידה בתחום המכירה הקמעונאית בעקבות התגברות מכירות האון-ליין בארה"ב וכן יהיו פגיעות פחות במצב של מיתון בארה"ב. למועד הדוח, לחברה אין שוכרים שהינם חנויות מרשתות קמעונאיות ענקיות בארה"ב כגון Sears, JC Penny's, Walmart.

החברה רכשה נכסים בשנת 2025 ובוחנת, מעת לעת, עסקאות לרכישת נדל"ן מניב בארה"ב. ככל שיימצא נכס שיתאים לתוכניתיה העסקיות של החברה (כפי שיהיו מעת לעת), תשקול החברה ביצוע השקעות נוספות בארה"ב.

#### אופן ההתקשרות עם השוכרים

ככלל, הסכמי השכירות עם השוכרים במרכזים הינם לתקופות משתנות של בין שנה לבין 10 שנים (עם אופציות של השוכרים להארכת התקופה). קיים קשר ישיר בין מעמדו של השוכר בהיבטים של מותג וגודל המושכר לבין משך תקופת השכירות, כאשר במרבית המקרים שטחים גדולים או שטחים המושכרים למותגים החזקים מושכרים לתקופות ארוכות יותר.

התחייבויותיהם הכספיות של חלק מהשוכרים מגובות בערבויות בנקאיות ולחילופין בפיקדונות בגובה דמי שכירות של חודש עד שלושה חודשים. ברוב הסכמי השכירות נקבע, כי דמי השכירות יועלו במקרה בו יבחרו השוכרים לממש את האופציה להארכת תקופת השכירות.

#### Title Insurance – פוליסת ביטוח זכויות קניין

במסגרת פעילותה של החברה בארה"ב, מתקשרת החברה בדרך כלל בפוליסת ביטוח זכויות קניין ביחס לנכסים. רכישת פוליסה מהסוג האמור היא הליך שגרתי בארה"ב שמטרתו להגן על: (1) זכות הבעלות בנכס הנרכש על ידי הרוכש או (2) על זכות השעבוד של נושה מובטח בנכס. הכיסוי הביטוחי הקבוע בפוליסה הוא, בדרך כלל, בגובה סכום הרכישה או סכום החוב (לפי העניין)<sup>4</sup>.

חברת הביטוח מבטחת את המבוטח (הרוכש או המלווה, כאמור) כנגד נזק או הפסד, שלא יעלו על הסכום הנקוב בפוליסה, אשר ייגרמו למבוטח כתוצאה, בין היתר, מכך ש: (1) זכות הבעלות בנכס מוענקת לצד שלישי; (2) קיים פגם בבעלות או בשעבוד על הנכס; (3) הנכס אינו ניתן למכירה; (4) אין זכות גישה למקרקעין; (5) אין תוקף לשעבוד המבוטח על זכות הבעלות של הלווה בנכס; (6) אין תוקף להמחאה של השעבוד המבוטח, או כשל בהמחאת השעבוד המבוטח לנמחה כשהוא חופשי ונקי מכל השעבודים.

טרם הוצאת הפוליסה, חברת הביטוח מבצעת בדיקה יסודית ומקיפה במרשמים הציבוריים (public records) כדי לקבוע מה הן ההחרגות לכיסוי הביטוחי, דוגמת שעבודים או מגבלות אשר משפיעות על הבעלות בנכס.

#### מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

8.3.2

פעילות נדל"ן כפופה ככלל לחוקים ותקנות החלים במדינת הימצאותו של הנכס. נכסי החברה כפופים בהתאם לרגולציה רחבה, בהיבטים שונים כמקובל לגבי הקמה והפעלה של נכסי מקרקעין מסחריים באותם אזורים, ובין היתר, בהיבטים הבאים: דיני תכנון ובנייה, רגולציה על הקמה ופיתוח נכסי מקרקעין (כגון היתרי בנייה), דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דינים הנוגעים להתאמת הנכסים

<sup>4</sup> למיטב ידיעת החברה, הואיל ושיטת מרשם המקרקעין הפועלת במדינות בארה"ב אינה מעניקה ודאות למעיין במרשם, התפתחו במקביל לשיטה זו חברות לבדיקת תוקפו של המרשם וחברות לביטוח המרשם. ההסתמכות על חברות אלו נפוצה מאוד. המרשם הציבורי משמש לחברות הפרטיות כאחד ממקורות המידע אשר בהתבסס עליהם הן בונות את מאגר המידע שלהן.

לאנשים עם מוגבלויות ודיני איכות הסביבה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, היא עומדת בדרישות החוקיות המהותיות החלות על הנכסים בבעלותה.

- 8.3.3 שינויים בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב וברווחיותו
- במהלך 2025 לא חלו שינויים מהותיים בתחום הפעילות או ברווחיותו.
- 8.3.4 התפתחויות בשווקים של תחום הנדל"ן המניב בארה"ב או שינויים במאפייני הלקוחות שלו
- במהלך 2025 לא חלו שינויים מהותיים במאפייני הלקוחות בתחום הפעילות.
- 8.3.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב
- החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות הינם כדלקמן:
- [א] מיקום הנכסים ופריסתם הגיאוגרפית על פי מאפייני ביקוש לצורך פיזור נכון של ההשקעות;
- [ב] היכרות עם השוק המקומי, ונגישות למידע אודות עסקאות פוטנציאליות והזדמנויות עסקיות, נגישות שנוצרת בד בבד עם ביסוס מעמד בשוק הנדל"ן;
- [ג] מומחיות וניסיון מצטברים בתחום הנדל"ן ויכולת זיהוי של הזדמנויות עסקיות תוך הפגנת יכולת תגובה מהירה;
- [ד] איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי והשגת מימון זר ביחס המשאיר תשואה גבוהה על ההון העצמי;
- [ה] ניסיון בניהול בסביבה בעלת אופי ייחודי – התכנון, ההתקשרות החוזית, השגת האישורים, הייזום, הבנייה, הלוגיסטיקה, הבקרה, ההשכרה, המכירה וכד';
- [ו] קיומם של שוכרים אסטרטגיים ובעלי איתנות פיננסית.
- 8.3.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן המניב בארה"ב
- 8.3.6.1 חסמי כניסה עיקריים של תחום הנדל"ן המניב בארה"ב:
- [א] הון עצמי למימון הפעילות;
- [ב] יכולת גיוס מימון זר (בנקאי ואחר) באופן שההון העצמי והערבויות הנדרשות יהיו ביחס המשאיר תשואה גבוהה על ההון העצמי;
- [ג] היכרות עם השוק המקומי, נגישות למידע אודות עסקאות פוטנציאליות והזדמנויות עסקיות, נגישות שנוצרת בד בבד עם ביסוס מעמד בשוק הנדל"ן;
- [ד] מומחיות וניסיון מצטברים בתחום הנדל"ן.
- 8.3.6.2 חסמי יציאה עיקריים של תחום הנדל"ן המניב
- להערכת החברה, יציאה משוק הנדל"ן המניב אינה גמישה, ומחייבת יכולת (המשתנה מעת לעת) לממש את נכסי הנדל"ן המניב בין כנכסים בודדים ובין כפורטפוליו, והכל בכפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בעת הרלוונטית.

מבנה התחרות בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ושינויים החלים בו

להערכת החברה, תחום הנדל"ן בארה"ב מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר של מספר רב של גופים הפועלים בתחום זה. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, חלקה בשוק הוא קטן והיא חשופה לתחרות מצד מפתחי נדל"ן מסחריים, חברות נדל"ן (לרבות חברות במעמד מיסוי של REIT), קרנות פנסיה, יזמים בתחום הנדל"ן וכן בעלים ומפתחים אחרים של נדל"ן מסחרי באזורים בהם ממוקמים ו/או ימוקמו נכסי החברה.

החברה נוהגת לרכוש נכסים שהינם לרוב קטנים מידי עבור החברות הגדולות יותר וגדולים מידי לחברות הקטנות יותר, נכסים בהם שיעור התפוסה איננו מלא המצריכים עבודה אינטנסיבית במטרה להעלות את שיעורי התפוסה וה-NOI.

יתרונות החברה העיקריים הינם בהימצאותה בשטח הפעילות, היכרותה את הסביבה העסקית, הכוללת, בין היתר, מתחרים, טרנדים ולקוחות, וכן ביכולתה לבצע עסקאות מהירות, במזומן, ללא תנאי של קבלת מימון בנקאי לבצוע העסקה.

הקבוצה חשופה, בין היתר, לתחרות מצד קמעונאים הפועלים באמצעות אתרי מסחר אלקטרוניים, בשל גידול מתמשך בקצב המכירות באתרי מסחר אלו.

**8.4 נתונים נוספים<sup>5</sup>**

**8.4.1 פרמטרים כלכליים:**

ארה"ב			
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
<b>פרמטרים מאקרו כלכליים:</b>			
26,950	29,168	30,500	תוצר מקומי גולמי (GDP) (במיליארד דולר) (1)
80,412	86,601	89,200	תוצר לנפש (GDP Per Capita) (בדולר) (1)
5.8%	5.22%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (1)
5.3%	4.7%	1.5%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (1)
3.01%	2.3%	2.7%	שיעור אינפלציה (1)
1.86%	3.92%	4.2%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (2)
AA+	AA+	AA+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (Foreign Long Term Credit Ratings) (3)
3.627	3.647	3.19	שער חליפין מטבע מקומי ביחס לשקל ליום האחרון של השנה (4)

(1) על-פי פרסום של International Monetary Fund ("IMF"), "World Economic Outlook Database".  
 (2) על-פי נתוני מחלקת האוצר של ארצות הברית ביחס לתשואות של אגרות חוב ממשלתיות לתקופה של 30 שנים: home.treasury.gov.  
 (3) דירוג של S&P, www.standardandpoors.com.  
 (4) על פי נתוני בנק ישראל: www.boi.org.il/he/Markets/ExchangeRates/Pages/Default.aspx.

**8.4.2 פילוחי שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025:**

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	חניון	מרכזי מסחר ובילוי	שימושים	אזורים
					במ"ר
100%	133,343	ל.ר	133,343	במאוחד	ארה"ב
100%	133,343	ל.ר	133,343	חלק התאגיד	
100%	133,343	ל.ר	133,343	במאוחד	סה"כ
100%	133,343	ל.ר	133,343	חלק התאגיד	
	100%	ל.ר	100%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	ל.ר	100%	חלק התאגיד	

<sup>5</sup> ביחס לסעיף זה יצוין, כי כל הנתונים ליום 31 בדצמבר אינם כוללים נכסים שנמכרו במהלך השנה הרלוונטית (לפרטים, ראה בטבלה 8.4.16 לעיל). למעט פילוח NOI ורווחי (הפסדי) שערוד. כמו-כן, נכסים שנרכשו בשנה הרלוונטית (לפרטים, ראה בטבלה 8.4.16 לעיל), לא נכללו בנתוני ה-NOI.

8.4.3 פילוחי שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024 :

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	חניון	מרכזי מסחר ובילוי	שימושים	אזורים
100%	126,523	ל.ר.	126,523	במאוחד	ארה"ב
100%	126,523	ל.ר.	126,523	חלק התאגיד	
100%	126,523	ל.ר.	126,523	במאוחד	סה"כ
100%	126,523	ל.ר.	126,523	חלק התאגיד	
	126,523	ל.ר.	126,523	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	ל.ר.	100%	חלק התאגיד	

8.4.4 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025 :

אחוז שווי מסך הנכסים	סה"כ	חניון	מרכזי מסחר ובילוי	שימושים	אזורים
100%	255,550	ל.ר.	255,550	במאוחד	ארה"ב
100%	255,550	ל.ר.	255,550	חלק התאגיד	
100%	255,550	ל.ר.	255,550	במאוחד	סה"כ
100%	255,550	ל.ר.	255,550	חלק התאגיד	
	100%	ל.ר.	100%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	ל.ר.	100%	חלק התאגיד	

8.4.5 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024 :

אחוז שווי מסך הנכסים	סה"כ	חניון	מרכזי מסחר ובילוי	שימושים	אזורים
100%	228,302	ל.ר.	228,302	במאוחד	ארה"ב
100%	228,302	ל.ר.	228,302	חלק התאגיד	
100%	228,302	ל.ר.	228,302	במאוחד	סה"כ
100%	228,302	ל.ר.	228,302	חלק התאגיד	
	100%	ל.ר.	100%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	ל.ר.	100%	חלק התאגיד	

8.4.6 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 :

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי דולר ארה"ב)	חניון (באלפי דולר ארה"ב)	מרכזי מסחר ובילוי (באלפי דולר ארה"ב)	שימושים	אזורים
100%	20,330	ל.ר.	20,330	במאוחד	ארה"ב
100%	20,330	ל.ר.	20,330	חלק התאגיד	
100%	20,330	ל.ר.	20,330	במאוחד	סה"כ
100%	20,330	ל.ר.	20,330	חלק התאגיד	
	100%	ל.ר.	100%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
	100%	ל.ר.	100%	חלק התאגיד	

8.4.7 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2024 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי (באלפי דולר ארה"ב)	חניון (באלפי דולר ארה"ב)	סה"כ (באלפי דולר ארה"ב)	אחוז מסך NOI של הנכסים
ארה"ב	במאוחד	19,282	ל.ר.	19,282	100%
	חלק התאגיד	19,282	ל.ר.	19,282	100%
סה"כ	במאוחד	19,282	ל.ר.	19,282	100%
	חלק התאגיד	19,282	ל.ר.	19,282	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	19,282	ל.ר.	19,282	
	חלק התאגיד	19,282	ל.ר.	19,282	

8.4.8 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי (באלפי דולר ארה"ב)	חניון (באלפי דולר ארה"ב)	סה"כ (באלפי דולר ארה"ב)	אחוז מסך NOI של הנכסים
ארה"ב	במאוחד	18,886	ל.ר.	18,886	100%
	חלק התאגיד	18,886	ל.ר.	18,886	100%
סה"כ	במאוחד	18,886	ל.ר.	18,886	100%
	חלק התאגיד	18,886	ל.ר.	18,886	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	18,886	ל.ר.	18,886	
	חלק התאגיד	18,886	ל.ר.	18,886	

8.4.9 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לתקופה שנתיימה ביום

31.12.2025 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי (באלפי דולר ארה"ב)	חניון (באלפי דולר ארה"ב)	סה"כ (אלפי דולר ארה"ב)	אחוז מסך רווחי השערך
ארה"ב	במאוחד	14,213	ל.ר.	14,213	100%
	חלק התאגיד	14,213	ל.ר.	14,213	100%
סה"כ	במאוחד	14,213	ל.ר.	14,213	100%
	חלק התאגיד	14,213	ל.ר.	14,213	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	100%	ל.ר.	100%	
	חלק התאגיד	100%	ל.ר.	100%	

8.4.10 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לתקופה שנתיימה ביום

31.12.2024 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי (באלפי דולר ארה"ב)	חניון (באלפי דולר ארה"ב)	סה"כ (אלפי דולר ארה"ב)	אחוז מסך רווחי השערך
ארה"ב	במאוחד	19,123	ל.ר.	19,123	100%
	חלק התאגיד	19,123	ל.ר.	19,123	100%
סה"כ	במאוחד	19,123	ל.ר.	19,123	100%
	חלק התאגיד	19,123	ל.ר.	19,123	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	19,123	ל.ר.	19,123	
	חלק התאגיד	19,123	ל.ר.	19,123	

8.4.11 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לתקופה שנתיימה ביום

31.12.2023 :

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי (באלפי דולר ארה"ב)	חניון (באלפי דולר ארה"ב)	סה"כ (אלפי דולר ארה"ב)	אחוז מסך רווחי השערך
ארה"ב	במאוחד	1,269	ל.ר.	1,269	100%
	חלק התאגיד	1,269	ל.ר.	1,269	100%
סה"כ	במאוחד	1,269	ל.ר.	1,269	100%
	חלק התאגיד	1,269	ל.ר.	1,269	100%
אחוז מסך	במאוחד	1,269	ל.ר.	1,269	
	חלק התאגיד	1,269	ל.ר.	1,269	

אזורים	שימושים	מרכזי מסחר ובילוי (באלפי דולר ארה"ב)	חניון (באלפי דולר ארה"ב)	סה"כ (אלפי דולר ארה"ב)	אחוז מסך רווחי השערוך
רווחי (הפסדי) השערוך	חלק התאגיד	1,269	ל.ר	1,269	

8.4.12 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל בדולר ארה"ב\*:

שימושים	מרכזי מסחרי ובילוי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2025
ארה"ב (דולר)	13.95	14.4

8.4.13 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי שימושים, באחוזים:

שימושים	מרכזי מסחר ובילוי		
	2023	2024	2025
%	96.4	*96.2	98

\* לא כולל את הנכס בג'קסונוויל שנרכש בדצמבר 2024.

8.4.14 מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים:

שימושים	מרכזי מסחר ובילוי	
	2024	2025
אזורים	11	12
ארה"ב (דולר)	11	12
סה"כ מספר נכסים מניבים	11	12

8.4.15 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל, לפי אזורים ושימושים,

באחוזים:

שימושים	מרכזי מסחר ובילוי	
	2024	2025
אזורים	8.3%	8.1%
%		

8.4.16 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים\*:

שטח נושא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי דולר ארה"ב)	תקופת הכרה בהכנסה	
			2026	2027
385	8	5,798	רבעון 1	שנת 2026
1,390	14	5,942	רבעון 2	
2,627	11	5,960	רבעון 3	
1,532	15	5,892	רבעון 4	
<b>5,934</b>	<b>48</b>	<b>23,591</b>	סה"כ	
16,934	80	21,735		שנת 2027
23,645	84	17,203		שנת 2028
25,736	61	13,258		שנת 2029
20,078	62	7,927		שנת 2030
37,999	51	21,209		שנת 2031 ואילך
<b>130,327</b>	<b>386</b>	<b>104,923</b>		סה"כ

\* הכנסות החברה מדמי שכירות ומדמי ניהול הינן קבועות בעיקרן. ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות ולא נכללו בטבלה. ההכנסות כוללות רכיבי דמי שכירות בגין חוזים חתומים בלבד ואינן כוללות התאמות בגין השתתפות דיירים בהוצאות משותפות (CAM-common area maintenance).

הנתונים הכספיים המוצגים במסגרת פעילות ארה"ב, חושבו בהתאם לשיטת איחוד יחסי, ולפיכך החלק המאוחד הינו גם חלק התאגיד.

8.4.17 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) לפי אזורים בדולר ארה"ב:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר	אזור
31.12.2023	*31.12.2024	**31.12.2025		
-	1	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
-	16,930	2,000	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)	
-	18,840	1,290	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	1,215	909	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב) (במונחים שנתיים)	
-	-	-	<b>הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)</b>	
-	1	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
-	7,000	7,544	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)	
-	588	796	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב) (במונחים שנתיים)	
-	7,587	6,751	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (במ"ר)	

\* בשנת 2024 מכרה החברה את זכויותיה בנכס בניו פורט וירגיניה אשר (Denbigh) ורכשה נכס חדש בג'קסונוויל, פלורידה ( Westland park).

\*\* בשנת 2025 רכשה החברה מרכז מסחרי בטלהאסי פלורידה (Gulf wind) ומכרה בהסכם מכירה דו שלבי חלק מהנכס בג'קסונוויל פלורידה (Westland Park). לפרטים נוספים ראו באור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

## 8.4.18.1 The Grove at Wesley Chapel, טמפה פלורידה (מהותי ברמת החברה)

מאפיינים	תקופת הדיווח	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף התקופה	שווי הוגן בתקופה	הכנסות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	
		באלפי ש"ח (חלק החברה)											
<b>אזור</b> פלורידה, ארה"ב  <b>מטבע מסחרי</b> דולר ארה"ב  <b>שימוש עיקרי</b> נדל"ן מסחרי  <b>עלות מקורית/עלות מצטברת</b> 141,759 / 113,801 באלפי ש"ח  <b>חלק החברה (%)</b> 50%  <b>שטח (החלק מניב)</b> 22,835 מ"ר *	2025	196,434	196,434	20,354	14,068	7.25%	7.75%	13%	42%	20,735	99%	63	
	2024	197,135	197,135	22,862	15,993	8.0%	8.1%	11%	48%	9,092	99%	67	
	2023	186,120	186,120	20,564	14,642	7.8%	8.8%	10%	51%	10,402	99%	61	
													זיהוי המעריך – Ned B. Palmer בעל למעלה מ-19 שנות ניסיון בהערכת שווי של מגוון סוגי נכסים עובד בפירמת Knight Frank - Newmark משרד שמאים מהמובילים והגדולים בעולם  <b>מודל הערכה</b> – היוון תזרימי מזומנים ועסקאות השוואה  <b>הנחות בבסיס במודל הערכה</b> - מחיר שכירות ממוצע של 18.2 דולר ל-PSF ו-7.25% שיעור תשואה.  שיעור היוון בגישת תזרימי המזומנים 7.25%-7.75% (שנת 2025) 8.0%-8.75% (שנת 2024) 8.0%-9.0% (שנת 2023)  שיעור תפוסה מייצג לצורך הערכת השווי: 99% NOI מייצג לצורך הערכת השווי: 8,575 אלפי דולר (שנת 2025) 8,482 אלפי דולר (שנת 2024) 8,384 אלפי דולר (שנת 2023)

\* בחוד מרס 2026 התקשרו החברה הבת של החברה וחברה בת של השותף של החברה, בהסכם מחייב למכירת קרקעות (בייעוד למגורים) בשטח של כ-36 דונם מתוך הנכס לצדדים שלישיים.

8.4.18.2 Willowbrook Plaza (מהותי ברמת החברה)

\* במהלך חודש דצמבר, 2022 מימש השותף המקומי בארה"ב את האופציה לרכישת 35% מהזכויות בנכס החברה ביוסטון, טקסס

שם הנכס ומאפייניו	תקופת הדיווח	פריט מידע										
		ערך בספרים בסוף התקופה	שווי הוגן בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה
<b>אזור</b> טקסס, ארה"ב  <b>מטבע מסחרי</b> דולר ארה"ב  <b>שימוש עיקרי</b> נדל"ן מסחרי  <b>עלות מקורית/עלות הקמה מקורית</b> 91,533 / 78,238 באלפי ש"ח*  <b>חלק החברה (%)</b> 65%  <b>שטח</b> כ-23,240 מ"ר	2025	140,480	140,480	13,695	8.0%	8.5%	16%	50%	2,130	97%	57	זיהוי המעריך - Kendall A. Beckman בעל 35 שנות בהערכות שווי, ניסיון בנכסים מסחריים ותעשייתיים. עובד בפירמת Knight Frank- Newmark משרד שמאים מהמובילים והגדולים בעולם
	2024	148,396	148,396	14,263	9.5%	10.5%	15%	56%	43,271	94%	47	מודל הערכה - גישת השוואה, היוון הכנסות והיוון תזרימי מזומנים  מחיר שכירות ממוצע של 22 דולר ל-PSF ו-8.0% שיעור תשואה.  שיעור היוון בגישת תזרימי המזומנים: 8.5%-9.0% (שנת 2025) 9.0%-9.75% (שנת 2024) 11.5%-12.0% (שנת 2023) שיעור תפוסה מייצג לצורך הערכת השווי: 96%
	2023	104,514	104,514	12,817	11.52%	14.2%	13%	55%	(13,861)	84%	50	NOI מייצג לצורך הערכת השווי: 5,750 אלפי דולר (שנת 2025) 5,862 אלפי דולר (שנת 2024) 5,751 אלפי דולר (שנת 2023)

8.4.18.3 Wakefield Commons, ראלי, צפון קרולינה (מהותי ברמת מישורים USA סולו)

מאפיינים	תקופת הדיווח	פריט מידע										
		ערך בספרים בסוף התקופה	שווי הוגן בתקופה	הכנסות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
<b>אזור</b> צפון קרולינה, ארה"ב  <b>מטבע מסחרי</b> דולר ארה"ב  <b>שימוש עיקרי</b> נדל"ן מסחרי  <b>עלות מקורית/עלות הקמה מקורית</b> 80,623 / 84,593 באלפי ש"ח  <b>חלק החברה (%)</b> 100%  <b>שטח</b> 15,234 מ"ר	2025	107,503	107,503	11,658	9,308	7.5%	8%	13%	466	98%	55	זיהוי המעריך - Drew Robinson בעל למעלה מ-15 שנות ניסיון בהערכות שווי של מגוון סוגי נכסים עובד בפירמת Knight Frank- Newmark משרד שמאים מהמובילים והגדולים בעולם.  <b>מודל הערכה</b> - גישת השוואה, היוון הכנסות והיוון תזרימי מזומנים  גישת ההשוואה: נדגמו מכירות של 5 נכסים דומים באזור ונעשו התאמות בעיקר למיקום, לגודל הנכס, גיל הנכס ומצבו הפיזי. גישת היוון הכנסות ותזרימי מזומנים: * שיעור תפוסה ממוצע – 98% * שיעור היוון NOI 7.5% * שיעור היוון תזרימי מזומנים: 7.5%-8.5% (שנת 2025) 8.0%-8.5% (שנת 2024) 8.75%-9.25% (שנת 2023)  NOI מייצג לצורך הערכת השווי: 2,451 אלפי דולר (שנת 2025) 2,474 אלפי דולר (שנת 2024) 2,483 אלפי דולר (שנת 2023)
	2024	122,175	122,175	12,409	9,760	7.9%	8.0%	11%	9,225	99%	56	
	2023	112,437	112,437	12,206	9,449	8.4%	8.4%	11%	7,193	100%	56	

מאפיינים	תקופת הדיווח	פריט מידע									
		ערך בספרים בסוף התקופה	שווי הוגן בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור התשואה (%)	שיעור המותאם (%)	שיעור על תשואה העלות (%)	יחס שווי לחוב (LTV)	רווחי שערך (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לשון (שנה (%))	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
<b>אזור</b> וירג'יניה, ארה"ב <b>מטבע מסחרי</b> דולר ארה"ב <b>שימוש עיקרי</b> נדל"ן מסחרי <b>עלות מקורית/עלות הקמה מקורית</b> 28,582 / 17,387 באלפי ש"ח <b>חלק החברה (%)</b> 54% <b>שטח</b> 10,977 מ"ר	2025	51,414	51,414	4,703	8.5%	9%	18%	2,240	99%	42	
	2024	56,198	56,198	5,074	8.9%	9.1%	18%	3,214	98%	43	
	2025	52,730	52,730	4,780	9.0%	9.1%	17%	(1,252)	99%	41	

8.4.18.4 Lynhaven North, וירג'יניה (מהותי ברמת מישורים USA סולו)

8.4.18.5 Horizon Park, פלורידה (מהותי ברמת מישורים USA סולו)

שם הנכס ומאפייניו	תקופת הדיווח	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף התקופה	שווי הוגן בתקופה	הכנסות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור התשואה (%) ה	שיעור התשואה על העלות (%) ה	יחס שווי הנכס לשוב (LTV)	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים (בש"ח)	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
באלפי ₪ (חלק החברה)													
<b>אזור</b> פלורידה, ארה"ב  <b>מטבע מסחרי</b> דולר ארה"ב  <b>שימוש עיקרי</b> נדלן נסחרי  <b>עלות מקורית/עלות הקמה מקורית</b> 44,913 / 39,469 באלפי ש"ח  <b>חלק החברה (%)</b> 55%  <b>שטח</b> 11,022 מ"ר	<b>2025</b>	63,689	63,689	6,055	4,068	7.75%	8.25%	12%	29%	2,816	100%	33	<b>זיהוי המעריד</b> – Kreig Skillman בעל למעלה מ- 11 שנות ניסיון בהערכות שווי של מגוון סוגי נכסים עובד בפירמת Knight Frank- Newmark משרד שמאים מהמובילים והגדולים בעולם.
	<b>2024</b>	68,199	68,199	7,286	5,246	7.6%	7.7%	12%	31%	10,878	99%	40	<b>מודל הערכה</b> - גישת השוואה, היוון הכנסות והיוון תזרימי מזומנים  <b>גישת ההשוואה:</b> נדגמו מכירות של 5 נכסים דומים באזור ונעשו התאמות בעיקר למיקום, לגודל הנכס, גיל הנכס ומצבו הפיזי. <b>גישת היוון הכנסות ותזרימי מזומנים:</b> * שיעור תפוסה ממוצע – 99% * שיעור היוון NOI 8.25% * שיעור היוון תזרימי מזומנים: 9%-8.25% (שנת 2025) 9.0%-8.25% (שנת 2024) 9.25%-8.5% (שנת 2023)
	<b>2023</b>	57,053	57,053	7,018	5,246	9.2%	9.2%	11%	38%	(454)	100%	38	NOI מייצג לצורך הערכת השווי: 2,680 אלפי דולר (שנת 2025) 2,680 אלפי דולר (שנת 2024) 2,333 אלפי דולר (שנת 2023)

8.4.18.6 Governors Marketplace (מהותי ברמת מישורים USA סולו)

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	פריט מידע											תקופת הדיווח	ס הנכס ומאפייניו
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה	הכנסות בתקופה	שווי הוגן בסוף התקופה	ערך בספרים בסוף התקופה		
<b>באלפי ש"ח (חלק החברה)</b>													
Ned B. — זיהוי המעריך — Palmer בעל למעלה מ-19 שנות ניסיון בהערכות שווי של מגוון סוגי נכסים עובד בפירמת Knight Frank - Newmark משרד שמאים מהמובילים והגדולים בעולם	53	100%	2,022	48%	12%	8.0%	7.5%	8,316	10,616	77,500	77,500	2025	<b>אזור</b> פלורידה, ארה"ב  <b>מטבע מסחרי</b> דולר ארה"ב  <b>שימוש עיקרי</b> נדל"ן מסחרי  <b>עלות מקורית/עלות הקמה מקורית</b> 73,942 / 67,850 באלפי ש"ח  <b>חלק החברה (%)</b> 59.4%  <b>שטח</b> כ-13,517 מ"ר
מודל הערכה - גישת השוואה והיוון תזרימי מזומנים PSF – 17.5 דולר עם שיעור תשואה של 7.5%	52	99%	9,503	50%	12%	10.5%	10.4%	9,028	11,511	85,786	85,786	2024	
שיעור היוון תזרימי מזומנים – 7.5%-9.0% (שנת 2025) 7.75%-8.75% (שנת 2024) 8.25%-9.25% (שנת 2023)													
שיעור תפוסה מייצג לצורך הערכת השווי: 100% NOI מייצג לצורך הערכת השווי: 2,982 אלפי דולר (שנת 2025) 2,922 אלפי דולר (שנת 2024) 3,055 אלפי דולר (שנת 2023)	42	95%	1,648	56%	9%	9.3%	8.9%	6,782	9,306	96,289	96,289	2023	

\* הנכס נרכש במהלך חודש דצמבר 2022.

Oak Creek Village (מהותי ברמת מישורים USA סולו) 8.4.18.7

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	פריט מידע											תקופת הדיווח	שם הנכס ומאפייניו
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה	הכנסות בתקופה	שווי הוגן בתקופה	ערך בספרים בסוף התקופה		
	באלפי ש"ח (חלק החברה)												
זיהוי המעריך - Drew Robinson בעל למעלה מ- 15 שנות ניסיון בהערכות שווי של מגוון סוגי נכסים עובד בפירמת Knight Newmark Frank- משרד שמאים מהמובילים והגדולים בעולם.	46	86%	2,070	50%	14%	8.5%	8.25%	4,065	5,430	39,665	39,665	2025	<p><b>אזור -</b> צפון קרוליינה, ארה"ב</p> <p><b>מטבע מסחרי -</b> דולר ארה"ב</p> <p><b>שימוש עיקרי -</b> נדל"ן מסחרי</p> <p><b>עלות מקורית/עלות הקמה מקורית -</b> 33,182 / 30,620 באלפי \$</p> <p><b>חלק החברה -</b> 65.1%</p> <p><b>שטח -</b> כ - 10,794 מ"ר</p>
מודל הערכה - גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים.	52	100%	4,798	49%	14%	9.4%	9.4%	4,547	5,521	47,484	47,484	2024	
PSF - 17 דולר עם שיעור תשואה של 8.25% שיעור היוון תזרימי מזומנים - 9.0%-8.5% (שנת 2025) 9.0%-8.5% (שנת 2024) 9.5%-9.0% (שנת 2022-2023) שיעור תפוסה מייצג לצורך הערכת השווי: 86% ; NOI מייצג לצורך הערכת השווי: 1,690 אלפי דולר (שנת 2025) 1,674 אלפי דולר (שנת 2024) 1,597 אלפי דולר (שנת 2023)	45.88	97%	1,473	56%	13%	9.7%	9.5%	4,042	5,114	42,412	42,412	2023	

8.5 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד - התאמה לדוח על המצב הכספי ולרווחי FFO

לפרטים, ראה סעיפים 7.2.19 ו-7.2.20 לעיל, בהתאמה.

## 9.1 כללי

ביום 10 באוקטובר 2025 השלימה שותפות ייעודית שהקימה החברה בגרמניה, הסכם לרכישת מרכז מסחרי בברלין. המרכז המסחרי מנוהל על-ידי חברת ניהול שאינה קשורה לחברה, אשר זכאית לדמי ניהול חודשיים בגין שירותי בסיס (שנקבעו בהסכם והינם בתנאי שוק מקובלים) המהווים שיעור מסוים מתוך דמי השכירות בפועל של הנכס וכן לעמלות נוספות ביחס לשירותים נוספים. בנוסף, החברה חתמה על הסכם אופציה לרכישת עד 30% מהנכס עם צד שלישי הפועל בגרמניה אשר תיווך את העסקה, ומכהן כדירקטור מטעם החברה בחברה הבת הגרמנית. לפרטים ראו ביאור 10(2) לדוחות הכספיים המאוחדים.

9.1.1 מבנה תחום הנדל"ן המניב בגרמניה ושינויים החלים בו

בשנת 2025 החלה תקופת התאוששות בתחום הנדל"ן המניב. סקטור המסחר חווה קשיים עקב ירידה בצריכה הפרטית והאינפלציה אך נכסים במיקומים מובלים הפגינו חוסן לעומת מרכזים אזוריים.

9.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום הנדל"ן המניב בגרמניה מאופיין ברגולציה הדוקה המעניקה עדיפות מובהקת להגנת הדייר וליציבות חברתית, מה שמתבטא במגבלות משמעותיות על יכולת המשקיעים להשיא רווחים מהירים. הכלי המרכזי לכך הוא "בלם מחירי השכירות" המגביל את גובה השכירות בחוזי שכירות חדשים בערים המבוקשות, לצד מדד שכירות רשמי המכתיב את רף המחיר המותר להעלאה בחוזים קיימים. בנוסף, חוקי הגנת הדייר מקשים מאוד על פינוי שוכרים ומגבילים ביצוע שיפוצים נרחבים שנועדו להעלות את ערך הנכס, במיוחד באזורים המוגדרים לשימור חברתי. מבנה המיסוי, הכולל מס רכישה גבוה ופטור ממס רווח הון רק לאחר החזקה של עשור, לצד דרישות דיווח ורפורמות במס הרכוש, מחייב את המשקיעים לאמץ אסטרטגיה של השקעה סולידית לטווח ארוך המבוססת על תזרים מזומנים יציב ולא על ספקולציות קצרות מועד. כמו כן החל משנת 2024, חלה החמרה בדרישות הסביבתיות ובדרישות ה-ESG המשפיעות על קבלת מימון לנכסים.

9.1.3 שינויים בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה וברווחיותו

שוק הנדל"ן המניב בגרמניה עובר בשנה האחרונה תהליך של התאוששות הדרגתית ושינוי מבני במודל הרווחיות, לאחר תקופת קיפאון שנבעה מעליית הריבית. השילוב בין עצירת הריבית לבין ממחסור חמור בהיצע של מבנים דחף את דמי השכירות כלפי מעלה ומפצה על עלויות המימון הגבוהות יותר. המשקיעים מסיטים כיום את המיקוד מערים מרכזיות יקרות לעבר ערים משניות המציעות תשואות שוטפות גבוהות יותר, תוך שימת דגש גובר על יעילות אנרגטית של נכסים כפקטור קריטי לשמירה על ערכם. למרות האילוצים הרגולטוריים והצורך בהשקעות הון לשיפור תקני הקיימות, השילוב בין התייצבות הריבית, עליית שכר הדירה והפטור ממס רווח הון לאחר עשור, ממשיך לבסס את השוק הגרמני כיעד להשקעה סולידית עם פוטנציאל לרווחיות יציבה לטווח ארוך.

9.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה

גורמי הצלחה הקריטיים להשקעה בנדל"ן מניב בגרמניה נשענים על שילוב בין תכנון פיננסי שמרני להבנה עמוקה של הזירה המקומית, כאשר בחירת המיקום המדויק ואיכות חברת הניהול הם המפתחות העיקריים לשמירה על תזרים יציב. היכרות מעמיקה עם הרגולציה המוניציפלית וסוגיות הגנת הדייר מאפשרת למשקיע להימנע ממיכוד משפטי

ולהבטיח עליות שכר דירה הדרגתיות בהתאם למדדים הרשמיים, תוך ניצול מושכל של המימון הבנקאי המקומי המציע ריביות קבועות לטווח ארוך המגדרות סיכוני שוק. בנוסף, בעולם של תקני אנרגיה מחמירים, היכולת להעריך נכונה את מצבו התחזוקתי של המבנה ואת הצורך בשדרוגים אנרגטיים עתידיים הפכה לקריטית למניעת שחיקה ברווחיות. הצלחה ארוכת טווח מחייבת אסטרטגיית החזקה של לפחות עשור לצורך מימוש הפטור ממס רווח הון, תוך התמקדות בערים בעלות מאזן הגירה חיובי ותעסוקה יציבה המבטיחים ביקוש קשיח וקבוע ליחידות הדיור.

#### 9.1.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה ושינויים החלים בהם

מחסומי הכניסה לשוק הנדל"ן הגרמני מאופיינים בעיקר בעלויות רכישה ראשוניות גבוהות וברגולציה נוקשה, הדורשות הון עצמי משמעותי והבנה משפטית עמוקה. מס הרכישה המחוזי, לצד דמי נוטריון, רישום בטאבו הגרמני (Grundbuch) ועמלות תיווך, עשויים להגיע לכ-10%-15% משווי הנכס עוד לפני תחילת הפעילות, מה שמהווה חסם משמעותי למשקיעים קטנים. בנוסף, חוקי הגנת הדייר והגבלות על העלאת שכר דירה מייצרים חסם ידע הדורש ליווי מקצועי צמוד כדי להימנע מחיכוכים משפטיים יקרים. מנגד, מחסומי היציאה נגזרים בעיקר ממבנה המיסוי ומהסכמי המימון: מכירה של נכס לפני תום עשר שנות החזקה גוררת מס רווח הון גבוה ובמקרים רבים פירעון מוקדם של משכנתאות בריבית קבועה כרוך בקנסות כבדים לבנקים. אילוצים אלו הופכים את השוק הגרמני למערכת "סגורה" יחסית המעודדת החזקה ארוכת טווח ומענישה משקיעים המחפשים אקזיט מהיר.

#### 9.1.6 מבנה התחרות בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה ושינויים החלים בו

מבנה התחרות בשוק הנדל"ן הגרמני חווה כיום תהליך של קונסולידציה ושינוי מאזן הכוחות, בעקבות המעבר מסביבת ריבית אפסית לשיעורי ריבית יציבים אך גבוהים מבעבר. בעוד שבעבר השוק נשלט על ידי חברות ענק ציבוריות שפעלו במינוף גבוה, כיום ניכרת עלייה בכוחם של משקיעים זרים וגופי "פמילי אופיס" בעלי נזילות גבוהה, המנצלים את ירידת המחירים בנכסים איכותיים כדי לתפוס נתחי שוק. התחרות העזה נודדת ממרכזי הערים היקרים לעבר ערים משניות המציעות פוטנציאל תשואה גבוה יותר, כאשר מוקד התחרות המרכזי עובר מנכסי בנייה חדשה, שסובלים מקיפאון בשל עלויות ביצוע, לעבר נכסים קיימים בעלי דירוג אנרגטי גבוה. התייצבות הריבית לצד הקלות רגולטוריות בדרישות ההון של הבנקים ב-2025 החזירו את הנזילות לשוק, מה שמעצים את התחרות על נכסים מניבים יציבים ומבסס מחדש את השוק כזירה המועדפת על שחקנים ארוכי טווח המעריכים ביטחון תזרימי על פני ספקולציות. לדעת החברה, המתחרים העיקריים שלה בתחום פעילות הנדל"ן בגרמניה הם: חברות העוסקות בתחום הנכסים המניבים לצרכי השכרה, ביניהן חברות גדולות, דומיננטיות ובעלות איתנות פיננסית הפועלות בפריסה גדולה וכן גופים רבים קטנים או יחידים הפועלים בתחום. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, חלקה בשוק הנדל"ן המניב בגרמניה אינו מהותי.

9.2.1 פרמטרים כלכליים באזור הפעילות (גרמניה):

גרמניה			
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
			<b>פרמטרים מאקרו כלכליים:</b>
550	569	615	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במליארד דולר) (1)
66,541	67,113	68,793	תוצר לנפש (PPP) (בדולר) (1)
0.3%-	0.2%-	0.2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) (1)
0.8%-	0.2%-	0.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) (1)
5.9%	2.2%	2.2%	שיעור אינפלציה (1)
2.43%	2.32%	2.61%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (2)
AAA (Stable)	AAA (Stable)	AAA (Stable)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ( Foreign Long ) (3) (Term Credit Ratings)
3.99	3.79	3.65	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- (1) על-פי פרסום של International Monetary Fund ("IMF"), "World Economic Outlook Database".  
 (2) על-פי נתוני מחלקת הבונדסבנק המתייחס לתשואות על אגרות חוב גרמניות ל-10 שנים  
<https://www.bundesbank.de/en/statistics>:  
 (3) דירוג של S&P, [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com).  
 (4) על פי נתוני בנק ישראל: [www.boi.org.il/he/Markets/ExchangeRates/Pages/Default.aspx](http://www.boi.org.il/he/Markets/ExchangeRates/Pages/Default.aspx)





9.2.2.1 הכנסות צפויות מחוזי שכירות חתומים

נתונים 100%	לפי	לשנה שנתיים ביום 31.12.2026	לשנה שנתיים ביום 31.12.2027	לשנה שנתיים ביום 31.12.2028	לשנה שנתיים ביום 31.12.2029	לשנה שנתיים ביום 31.12.2030	לשנה שנתיים ביום 31.12.2031 ואילך
מרכיבים קבועים(1)	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
סה"כ	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000

(1) ללא התייחסות לשינויים במדד ו/או בשער החליפין של השקל מול היורו

9.2.2.2 שוכרים עיקריים

תיאור הסכם השכירות				האם אחראי ל-20% או יותר מסך הכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%
מיוחדת	פירוט ערבויות ככל שקיימות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (שנים)	שיוך ענפי של השוכר	כן	88%
לא	לא	צמוד 70% למדד	9	12	DIY	כן	שוכר א'

9.2.2.3 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד – התאמה לדוח על המצב הכספי ולרווחי FFO

לפרטים, ראה סעיפים 7.2.19 ו-7.2.20 לעיל, בהתאמה.

10. תיאור תחום המלונאות ואתרי הנופש בצפון אמריקה

נכון למועד הדוח, לסקייליין אין נכסי מלונאות או אתרי נופש בקנדה אלא רק הלוואות מוכר (VTB) ושטר הון לקבל. כמו-כן, לסקייליין ישנה פעילות ייזום בהיקפים זניחים (הלוואות מוכר (VTB) בגין פרויקטים שנמכרו עובר למועד הדוח ונדל"ן להשקעה). לפרטים אודות תחום המלונאות של סקייליין בארה"ב, תחום המלונאות בקנדה ותחום הייזום, ראה סעיפים 7, 8 ו-9 בהתאמה, לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025 של סקייליין, המצורף כנספח א' לדוח זה. יצוין, כי החברה מציגה את פעילות סקייליין כמגזר אחד בדוחותיה הכספיים, ראו ביאור 34 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

## ג. עניינים המשותפים לכלל פעילות החברה

### 11. רכוש קבוע ומקרקעין

עיקר הרכוש המסווג כרכוש קבוע בדוחותיה הכספיים של החברה הוא המלונות שבבעלות סקייליין והציוד הקיים בהם. לפרטים אודות הרכוש הקבוע של סקייליין, ראה סעיף 10 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025 של סקייליין, המצורף כנספח א' לדוח זה.

לחברה נדל"ן להשקעה בישראל, גרמניה ובארה"ב המשמש כנכסים מניבים.

להלן פרטים על הרכוש הקבוע, הנדל"ן המניב והמקרקעין המהותיים שבבעלות הקבוצה ליום 31 בדצמבר בשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

יתרה ליום 31 בדצמבר			פריט	
2023	2024	2025		
2,791	302	414	מלונות ואתרי נופש (קרקע מבנים וציוד)	קנדה
551,520	551,945	542,745	נדל"ן להשקעה (נכסים מניבים) *	ישראל
-	-	207,875	נכס מניב	גרמניה
1,193,861	738,128	579,262	מלונות ואתרי נופש (קרקע מבנים וציוד)	ארה"ב
794,274	862,087	844,309	נדל"ן להשקעה (נכסים מניבים) *	

\* כולל נכסים שנכללו בסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

### 12. הון אנושי

12.1 להלן פירוט אודות התפלגות עובדי החברה\*: \*\* :

ישראל		סוג
ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
5	5	מטה והנהלה
3	3	מזכירות והנהלת חשבונות
1	1	יזום ושיווק
2	2	תחזוקה ואחר
11	11	סה"כ (כולל עובדים זמניים)

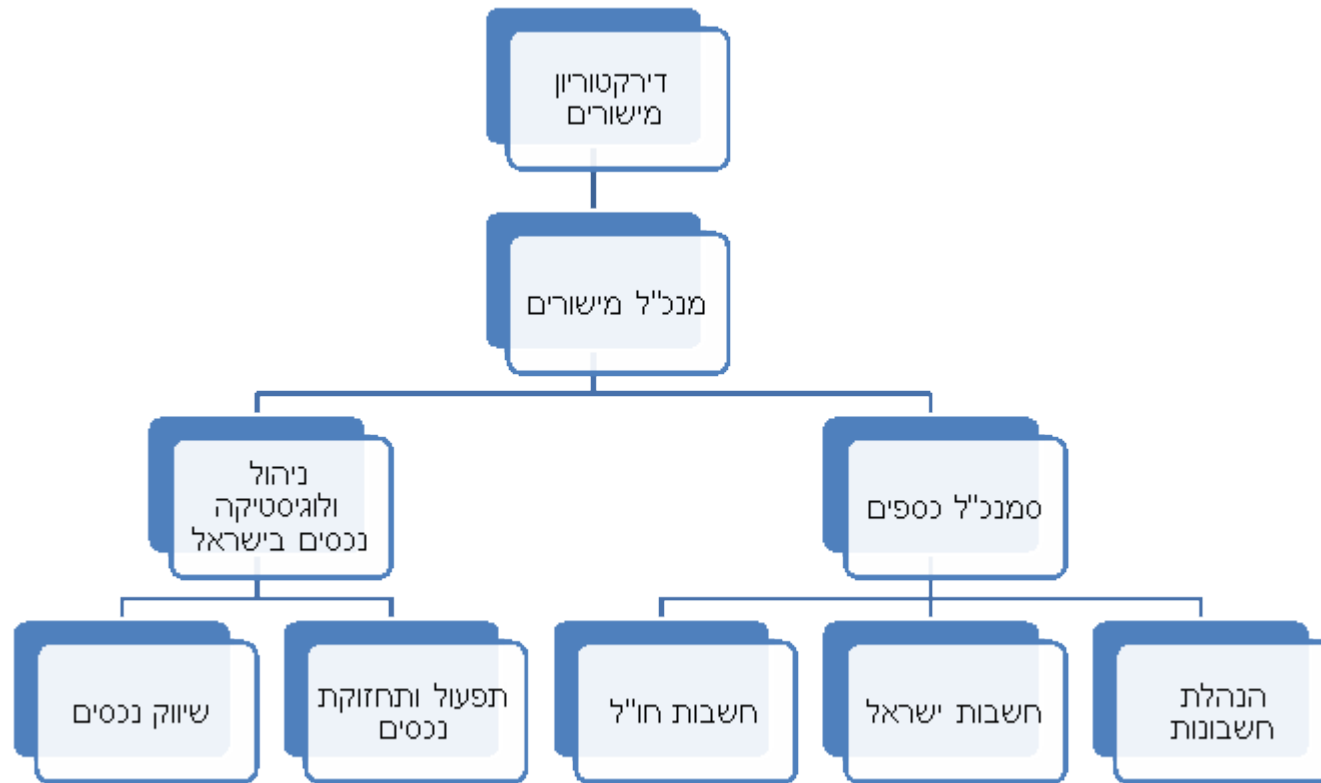
\* עובדי החברה, לא כולל עובדי קבלן.

\*\* לפירוט אודות עובדי סקייליין, ראה סעיף 12.1 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025 של סקייליין, המצורף כנספח א' לדוח זה.

לפרטים אודות שיתוף הפעולה של החברה בארה"ב, ראה סעיף 17.1.2.

12.2 להלן תרשים ארגוני של החברה:

לתרשים הארגוני של סקייליין, ראה סעיף 12.1 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025 של סקייליין, המצורף כנספח א' לדוח זה.



12.3 הסכמי ניהול והסכמי כהונה והעסקה

לפרטים אודות הסכמי הניהול והסכמי הכהונה וההעסקה של נושאי משרה בחברה, ראה תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה.

12.4 הקצאת ניירות ערך לעובדים ולנושאי משרה

לפרטים אודות הקצאת כתבי אופציה למנכ"ל ולסמנכ"ל הכספים של החברה, ראה תקנה 21.

13. הון חוזר

13.1 ככלל, דמי השכירות במרבית הסכמי השכירות של החברה משולמים מראש בתשלום חודשי או רבעוני, ולפיכך החברה אינה מעניקה אשראי ללקוחותיה. החברה מקבלת מספקיה אשראי לתקופה של עד 30 יום. ממוצע ימי אשראי לקבוצה בכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025 עמד על כ-30 ימים.

13.2 הון חוזר לתקופה של 12 חודשים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה בדוחות הכספיים המאוחדים, בהתייחס לפעילות היזמית של החברה בקנדה. ההבדל נובע בעיקר מכך שתקופת המחזור התפעולי ארוכה יותר משנה ועשויה להימשך כשלוש עד ארבע שנים. לפיכך, הנכסים הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת נכסים והתחייבויות שוטפים, בהתאם למחזור התפעולי.

13.3 להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה בדוחות הכספיים לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שניים-עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים) (באלפי ש"ח):

סך הכל	התאמות לתקופה של שניים עשר חודשים	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	ליום 31 בדצמבר, 2025
20,985	-	20,985	נכסים שוטפים
24,379	(53,167)	77,546	התחייבויות שוטפות
(3,394)	(53,167)	(56,561)	הון חוזר

הערכות אלה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססות על ניסיון הנהלת החברה ועל הנתונים והמידע שבידי החברה במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה משינוי במדיניות תכנונית והליכים סטטוטוריים, מירידה בביקוש ובמכירות בענף הנדל"ן, מהפרות הסכמי הליווי והמימון, מירידה בשווי נכסיה של החברה, מהמצב הכלכלי במשק ולרבות קשיי מימון, מהקשחת מדיניות מתן הלוואות ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 22 לדוח זה.

14. מימון

14.1 כללי

ככלל, החברה מממנת את פעילותה בעיקר מהון עצמי, ניירות ערך שהונפקו לציבור ומאשראי בנקאי. אגרות חוב ואשראי בנקאי ניתנים לחברה ולחברות הבנות שלה, לעיתים כנגד בטוחות שהן מעמידות למלווים, הכוללות, בין היתר, את שעבוד נכסי הנדל"ן שבבעלות החברה, המחאה על דרך השעבוד של הזכויות מהנכסים, התחייבויות לשמירה על אמות מידה פיננסיות ועוד.

14.2 שעבודים

14.2.1 אגרות חוב (סדרות ח', ט' ו-י') של החברה אינן מובטחות בשעבוד כלשהו. לפרטים, ראה סעיף 11 לדוח הדירקטוריון.

14.2.2 ראה השעבודים המפורטים בסעיף 14.3 אשר הועמדו להבטחת הלוואות מהותיות. כמו- כן, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים לעניין שווי נכסי הקבוצה המשועבדים להבטחת הלוואות.

14.3 הסכמי הלוואה מהותיים

להלן פרטים בדבר הלוואות ומסגרות אשראי מהותיות של החברה והחברות הבנות (לא כולל אגרות חוב הרשומות למסחר) נכון למועד הדוח:

המלווה	תאגיד בנקאי א'	תאגיד בנקאי ב'	תאגיד בנקאי גרמני
<b>הלווה</b>	החברה	החברה.	חברת הבת בגרמניה
<b>היקף המימון</b>	170 מיליון ש"ח נכון למועד הדוח, עומדת יתרת הלוואה על סך של 170 מיליון ש"ח.	117 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, עומדת יתרת הלוואה על סך של 109 מיליון ש"ח.	40 מיליון יורו. נכון למועד הדוח יתרת הלוואה הינה 208 מיליון ש"ח. כ- 39.7 מיליון יורו.
<b>מועד העמדת המימון</b>	פברואר 2024	ספטמבר 2022	ספטמבר 2025
<b>סוג ומטרת המימון</b>	כ-116 מיליון ש"ח שימשו את החברה לפירעון מימון בנקאי קיים. יתרת הלוואה משמשת את החברה לצרכיה השוטפים.	בעיקר לרכישת 75% מזכויות הבעלות במגדלי ויטה בבני ברק, דרך שעבוד של 4 נכסים בישראל לטובת קבלת הלוואה	למימון רכישת הנכס בגרמניה.
<b>הערבים</b>	אין	אין	אין
<b>תקופת המימון</b>	5 שנים.	5 שנים.	6 שנים
<b>בסיס הצמדה ושיעורי ריבית</b>	ריבית שנתית בשיעור של 3.95% צמודה למדד.	ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1.7%. ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הסמוך למועד דוח זה, שיעור ריבית הפריים עמד על 5.75%-ו-5.5% בהתאמה.	ריבית קבועה בגובה 3.72%.
<b>תנאי פירעון קרן וריבית</b>	ההלוואה החדשה (קרן וריבית) תפרע בתשלומים חודשיים באמורטיזציה של 4% בשנה והיתרה בסוף התקופה.	הקרן והריבית משולמות בתשלומים חודשיים. ההלוואה תשולם לפי אמורטיזציה על פני 20 שנה (היינו: 5% לשנה). פירעון מוקדם – זכות לפירעון מוקדם, מלא או חלקי, בכל עת ללא קנס.	לוח שפיצר של קרן + ריבית קבועים.
<b>ריבית אפקטיבית</b>	4.13%	7.45%	3.72%
<b>ריבית ממוצעת</b>	4.15%	7.85%	3.72%
<b>בטחונות</b>	כבטוחה להחזר הלוואה שועבדו מלוא זכויות בנכסי החברה בבני ברק, עפולה ובבניין פורטאון בחיפה, ובכלל זה זכויות החברה בהסכמי השכירות בנכסים האמורים. נכון למועד הדוח, הסתכם שווי הנכסים האמורים בדוחותיה הכספיים של החברה בכ- 343 מיליון ש"ח.	כבטוחה להחזר הלוואה שועבדו מלוא זכויות החברה והחברות הבנות של החברה בנכסי החברה בנשר, רחובות וכפר סבא ובכלל זה זכויות החברה והחברה הבת מכח הסכמי השכירות בנכסים האמורים. נכון למועד הדוח, הסתכם שווי הנכסים האמורים בדוחותיה הכספיים של החברה בכ-153 מיליון ש"ח.	כבטוחה להחזר הלוואה שועבדו מלוא זכויות החברה וחברת הבת בנכס בגרמניה. נכון למועד הדוח שווי הנכס הינו כ- 208 מיליון ש"ח.
<b>אמות פיננסיות של הלווים והעמידה בהן</b>	החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, כמפורט להלן: א. היחס שבין סכומי האשראי לבין שווי השוק של הנכסים המשועבדים, כפי שיקבע על ידי שמאי, לא יעלה על שיעור של 72% ("יחס LTV"); נכון למועד הדוח היחס האמור עומד על 49%. ב. היחס שבין ההכנסות התפעוליות נטו (ה-NOI) של הנכסים המשועבדים לחלויות השוטפות לא יפחת מ-1.1. נכון למועד הדוח היחס האמור עומד על 1.27. בחירת אמות המידה הפיננסיות תעשה מדי חצי שנה ואי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים, יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.	החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, כמפורט להלן: ג. היחס שבין ההכנסות התפעוליות נטו (ה-NOI) של הנכסים המשועבדים ליתרת הלוואה (יחס כיסוי החוב) לא יעלה על 10.5; נכון למועד הדוח, עומד היחס האמור על 9.51. ד. החברה התחייבה כי לא יחול כל שינוי מבנה או שינוי שליטה ללא קבלת הסכמת המלווה מראש ובכתב. החברה עומדת בהתחייבות זו נכון למועד הדוח. בחירת אמות המידה הפיננסית נעשית באופן רבעוני, כאשר במקרה של אי עמידה באמת המידה הפיננסית וככל שהחברה לא תפרע אשראי יחסי באופן כזה שיחס הכיסוי יתקיים בתוך 30 ימים, תקום לבנק עילת פירעון מיידי.	אין

14.4 פרטים נוספים לגבי הלוואות שאינן מהותיות בארה"ב

WestLand Park	Wakefield	Oak Creek	Battle Bridge	Virginia Beach	Richmond	
48%	50%	50%	55%	52%	36%	LTV Actual
3.41	2.19	2.10	1.93	2.25	2.78	DSCR Actual
N/a	N/a	N/a	70%	70%	N/a	LTV Covenant
1.30	1.25	1.35	1.35	1.35	1.3	DSCR Covenant
Gulf Wind	Tallahassee	Willowbrook	Horizon	Holiday	Tampa	
51%	48%	50%	29%	40%	42%	LTV Actual
1.67	2.10	2.80	2.25	3.18	2.00	DSCR Actual
N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	65%	LTV Covenant
1.35	N/a	1.50	1.30	1.40	1.35	DSCR Covenant

לפרטים אודות הסכמי הלוואה מהותיים לסקייליין, ראה סעיף 14 לפרק א' של הדוח השנתי לשנת 2025 של סקייליין, המצורף כנספח א' לדוח זה.

14.5 אגרות חוב רשומות למסחר

לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב (סדרות ח', ט' ו-י') שהנפיקה החברה לציבור, ראה סעיף 11 לדוח הדירקטוריון.

14.6 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן נתונים אודות שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, שהיו בתוקף ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2024 ו-2025:

ישראל

שיעור ריבית ממוצעת של הלוואות לזמן קצר	שיעור ריבית ממוצעת של הלוואות לזמן ארוך		בסיס הצמדה	
	2024	2025		
-	-	7.74%	7.85%	ש"ח, פריים
-	-	4.0%	4.13%	ש"ח, מדד
-	-	-	-	דולר ארה"ב
-	-	4.58%	5.22%-3.51%	ש"ח, מדד
				מקורות בנקאיים
				מקורות לא בנקאיים

ארה"ב

שיעור ריבית ממוצעת של הלוואות לזמן קצר	שיעור ריבית ממוצעת של הלוואות לזמן ארוך		בסיס הצמדה	
	2024	2025		
-	-	6.0%	6.2%	דולר ארה"ב (קבועה)
-	-	-	-	דולר ארה"ב (קבועה)
				מקורות בנקאיים
				מקורות לא בנקאיים

להלן נתונים בדבר שיעור הריבית האפקטיבית, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, שהיו בתוקף ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2024 ו-2025:

ישראל

שיעור ריבית אפקטיבית של הלוואות לזמן קצר	שיעור ריבית אפקטיבית של הלוואות לזמן ארוך		בסיס הצמדה	
	2024	2025		
-	-	7.80%	7.45%	שקל, פריים
-	-	4.1%	4.13%	ש"ח, מדד
-	-	-	-	דולר ארה"ב
-	-	4.14%	5.22%-3.4%	שקל, מדד
				מקורות בנקאיים
				מקורות לא בנקאיים

## ארה"ב

שיעור ריבית אפקטיבית של הלוואות לזמן קצר		שיעור ריבית אפקטיבית של הלוואות לזמן ארוך		בסיס הצמדה	
2024	2025	2024	2025		
-	-	3.85-6.75%	3.85-6.75%	דולר ארה"ב (קבועה)	קורות בנקאיים
-	-	-	-	דולר ארה"ב קבוע	מקורות לא בנקאיים

## גרמניה

בגרמניה קיימת הלוואה אחת למועד הדוח, לפרטים בדבר ההלוואה ראה ס' 14.3 לפרק זה.

לפרטים אודות שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית במסגרת הלוואות שנטלה סקיליין, ראה סעיף 14 בפרק א' של הדוח השנתי לשנת 2025 של סקיליין, המצורף כנספח א' לדוח זה.

### 14.7 מגבלות החלות על החברה בקבלת אשראי

החברה התחייבה כלפי חלק ממעמידי האשראי שלה, לרבות מחזיקי אגרות החוב, לעמידה באמות מידה פיננסיות. לפרטים, ראה סעיף 14.3 לעיל, סעיף 11 לדוח הדירקטוריון וביאור 17 לדוחות הכספיים.

### 14.8 אשראי בריבית משתנה\*

להלן נתונים בדבר אשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה על ידי גורמים מממנים:

מנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית מרבית במהלך שנת 2025	שיעור ריבית מזערית במהלך שנת 2025	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית מרבית במהלך שנת 2024	שיעור ריבית מזערית במהלך שנת 2024	שיעור הריבית הסמוך ליום פרסום הדוח
פריים + 1.5% - 1.7%	105,951	7.70%	7.25%	131,595	7.80%	7.55%	7.25%
קנדה פריים קנדי - 1.75% - 3.2%	9,931	9.90%	5.95%	22,238	10.40%	6.95%	6.70%
SOFR (30 יום) + 2.75% - 3.505%	126,350	7.95%	6.63%	168,576	8.88%	7.31%	7.84%
WSJP (30 יום) + 1.00%, 2.25%	25,527	9.75%	8.50%	91,158	10.75%	8.50%	8.50%

(\*) ההלוואות שניתנו בארה"ב למימון נכסי החברה הינן בריבית קבועה.

### 14.9 דירוג אשראי

לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב (סדרות ח', ט' ו-י') שהנפיקה החברה לציבור, לרבות מועדי הדירוג, הדירוג שניתן, החברה המדרגת ושינויים שחלו בדירוג, ראה סעיף 11 לדוח הדירקטוריון.

## 15. מיסוי

### 15.1 דיני המס בישראל

החברה נישומה בישראל על פי פקודת מס ההכנסה. לפרטים בדבר עיקרי דיני המס החלים על החברה והחברות הבנות שלה בישראל, ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים.

- 15.2 דיני המס בארה"ב  
 לפרטים בדבר עיקרי דיני המס החלים על החברה והחברות הבנות שלה בארה"ב, ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים.
- 15.3 דיני המס בקנדה  
 לפרטים אודות דיני המס בקנדה, החלים על סקייליין, ראה סעיף 15 בפרק א' של הדוח השנתי לשנת 2025 של סקייליין, המצורף כנספח א' לדוח זה.
- 15.4 אמנת המס בין ישראל לקנדה  
 בהתאם לאמנה בין מדינת ישראל לבין קנדה בדבר מניעת מס כפול ומניעת התחמקות ממס לגבי מיסים על הכנסה ועל הון, מתחייב מתן זיכוי בישראל (מדינת המושב של מקבל הכנסה), בגין המס ששולם בקנדה.  
 על פי אמנת המס בין ישראל לקנדה, תשלומי דיבידנדים וריבית מוגבלים לניכוי מס בשיעור של 15% ו-10%, בהתאמה, לתושבים של מדינת האמנה (או 5% עבור דיבידנדים ששולמו לחברה אשר מחזיקה במישרין (או בעקיפין) לפחות 25% מההון של החברה ששילמה את הדיבידנד).
- 15.5 דיני המס בגרמניה  
 בגרמניה ישנה מערכת מיסוי דו שכבתי המורכבת ממס פדרלי הינו קבוע בגובה של 15% + מס סולידריות מגיע לכ- 15.8% מס פדרלי, עליהם מתווסף מס ערוני משתנה בהתאם לעיר.  
 בהתאם לאמנת המס בין ישראל לגרמניה למניעת כפל מס ישנה תקרה כללית לניכוי מס במקור על דיבידנדים שלא יעלה על 10% ויכול להיות אף פחות במקרים מסוימים המצוינים באמנה.
- 15.6 שומות מס  
 לחברה שומות מס סגורות בישראל עד וכולל שנת המס 2020. לחברות הבנות שומות מס סגורות בישראל עד וכולל שנת המס 2020. בקנדה אין שומות מס סופיות, והרשויות יכולות בכל שלב במהלך 7 השנים שלאחר הגשת דוחות המס לפתוח את שומות המס לחברה. לפרטים נוספים ראה ביאורים 19 ו-29 לדוחות הכספיים.
- 15.7 הפסדים מועברים לצורכי מס  
 לחברה נצברו הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות, שיתרתם ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמים ל כ- 146 מיליון ש"ח. בגין ההפסדים נרשמו בדוחות הכספיים מסים נדחים ככס בסך של כ- 34 מיליון ש"ח שכן החברה מניחה שבעת מכירת נכסים בישראל תוכל לקזז את רווחי ההון כנגד הפסדים עסקיים מפעילות נדל"ן.
16. מגבלות והוראות פיקוח כלליות על פעילות החברה  
 להלן פירוט תמציתי של מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לחלק מהותי בפעילות החברה והמשפיעים עליה באופן מהותי (לפרטים נוספים, ראה סעיפים 7.1.2 ו-16 בפרק א' של הדוח השנתי לשנת 2025 של סקייליין, המצורף כנספח א' לדוח זה):
- 16.1 כפיפות הפעילות לחוקים ספציפיים  
 16.1.1 ביצוע עסקאות בתחום הנדל"ן בישראל כפופות להוראות מיסוי נרחבות. להלן יפורטו הוראות המס החלות עם החברה בביצוע עסקאות נדל"ן:
- [א] מס רכישה – על פי חוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;

[ב] מס הכנסה – מס ממשלתי שמשולם על הכנסות מדמי שכירות או הכנסה אחרת שנובעת מהשימוש בנכס מקרקעין (לפרטים נוספים, ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים);

[ג] מס שבח – משולם על פי חוק מיסוי מקרקעין, בעת מכירת נכס מקרקעין, בגין עלייה שחלה, אם חלה, בערכו של נכס המקרקעין ממועד רכישתו. שיעור מס השבח תלוי במועד רכישת הנכס ובסוג הנכס;

[ד] היטל השבחה – על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), היטל ההשבחה מהווה 50% מעליית ערך הנכס שמקורה בשינוי הייעוד או בשינוי זכויות הבניה בנכס מקרקעין והוא יידרש בעת מכירה או בעת מימוש הזכויות בדרך אחרת;

[ה] מיסי ארנונה – מס המשולם לרשות המקומית שבשטחה מצוי נכס מקרקעין, עבור השימוש בנכס בנוי או מגרש בשימוש. הארנונה משולמת במרבית המקרים על ידי המחזיק בפועל, אך אם הנכס פנוי, חייב בעל הנכס בתשלום הארנונה. נכס מקרקעין פנוי נהנה מפטור חד פעמי של שישה חודשים;

[ו] היטל שימוש חורג – מס המשולם על פי חוק התכנון והבניה בעת שנכס מקבל אישור זמני אשר חורג ממגבלות השימוש בתב"ע הקיימת במסמכים תכנוניים אחרים. חישוב היטל שימוש חורג דומה לעקרון חישוב היטל השבחה כאמור בסעיף קטן [ה] לעיל;

[ז] פחת לצורכי מס – על פי הוראות מס הכנסה, ניתן להפחית לצורכי מס את המבנים בשיעורים שבין 2%-ל-4% לשנה. הפחת מחושב על פי ערך המבנה ולא על פי הקרקע עליו המבנה בנוי.

16.1.2 ביצוע עסקאות בתחום הנדל"ן בקנדה כפופות להוראות מיסוי נרחבות. למידע אודות הוראות המס החלות על סקיליין בעת ביצוע עסקאות נדל"ן בקנדה, ראה סעיף 16.2 בפרק א' של הדוח השנתי לשנת 2025 של סקיליין, המצורף כנספח א' לדוח זה.

16.1.3 לפרטים אודות שיעורי המס החלים על החברה, ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים.

## 17. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

17.1 למועד הדוח, החברה אינה צד להסכם מהותי שאינו במהלך עסקיה הרגיל, למעט כמפורט להלן:

### 17.1.1 הסכם גישור

בהמשך לתביעה שהוגשה כנגד החברה, סקיליין קנדה ישראל בע"מ<sup>7</sup> ("סקיליין ישראל") ודירקטורים שניהנו בזמנים הרלבנטיים לתביעה בדירקטוריון סקיליין ישראל ומונו מטעם החברה, על-ידי חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב") והכשרת הישוב אוברסיז בע"מ ("אוברסיז"), ביום 11 ביוני 2018 ("מועד החתימה"), נחתם בין הצדדים הסכם גישור ("הסכם הגישור") אשר עם השלמתו בוצעה בחודש אפריל 2019 חלוקה בעין של מניות סקיליין אשר הוחזקו על-ידי סקיליין ישראל (בהמשך סקיליין ישראל פורקה מרצון).

<sup>7</sup> חברה פרטית שמניותיה הוחזקו כ-70.31% בדילול מלא על ידי מישורים וכ-29.69% בדילול מלא) על ידי אוברסיז ואשר פורקה בהליך פירוק מרצון.

במסגרת תיקון להסכם הגישור מחודש פברואר 2019, העמידה החברה להכשרת הישוב הלוואה בסך של 4,500 אלפי ש"ח (לתקופה של 10 שנים אשר תוארך לתקופה נוספת ככל ולא תוחזר במלואה עד לתום התקופה) אשר תפרע אך ורק מתוך דיבידנדים עתידיים אשר יחולקו על ידי סקייילין ו/או סקייילין ישראל ו/או מתוך תמורת מימוש מניות הכשרת הישוב בסקייילין אשר יוחזקו על ידי הכשרת הישוב ו/או אוברסיו. פירעון ההלוואה הובטח בשעבוד מניות אוברסיו בסקייילין (בשווי של כ-3 מיליון ש"ח) (מאוחר יותר נמכרו מניות אוברסיו בסקייילין להכשרת היישוב ואלו שועבדו לטובת החברה). נכון למועד הדוח יתרת ההלוואה הינה בסך של 4,611 אלפי ש"ח.

כמו-כן, במסגרת הסכם הגישור הוסכם על זכויות הגנת מיעוט להכשרת הישוב כבעלת מניות מיעוט בסקייילין אשר מתוכן הזכויות שעדיין בתוקפן הינן כדלקמן: כל עוד הכשרת היישוב ואוברסיו ("קבוצת הכשרה") יחזיקו בלפחות 15% מהון המניות המונפק והנפרע של סקייילין, החברה תתמוך במינוי של שני דירקטורים שיומלצו על-ידי קבוצת הכשרה לדירקטוריון סקייילין. במידה ששיעור החזקת קבוצת הכשרה בהון המניות של סקייילין יפחת מ-15% וכל עוד יוחזקו על-ידן לפחות 10%, החברה תתמוך במינוי דירקטור אחד שיומלץ על-ידן. נקבע כי הדירקטורים מטעם קבוצת הכשרה לא יקבלו תגמול כלשהו מסקייילין. קבוצת הכשרה אינה מתחייבת לתמוך במועמדים מטעם החברה לדירקטוריון סקייילין ואין בין הצדדים הסכם הצבעה כלשהו אלא התחייבות חד צדדית של מישורים כלפי קבוצת הכשרה.

17.1.2 לחברה הסכם עקרוני עם מר מעוז גולדשטיין ו/או חברה בשליטתו (ביחד: "מארק גולד"), לצורך שיתוף פעולה בין הצדדים לביצוע עסקאות נדל"ן בארה"ב בתחום המסחרי, המניב ונדל"ן לפיתוח (בסעיף זה: "הסכם המסגרת"). בהתאם להסכם המסגרת, הנכסים יכול שירכשו על ידי החברה בלבד או לחילופין הצדדים ירכשו את הנכס במשותף, כאשר יחס ההחזקה יהיה 60% החברה ו-40% מארק גולד (יחס השותפות עשוי להשתנות ביחס לעסקה ספציפית ולאחר סיכום בכתב). בהתאם להסכם המסגרת, הניהול השוטף של הנכס יבוצע על ידי מארק גולד, והוא יהיה זכאי (ככל שלא נקבע אחרת בהסכם הנפרד המחייב), בין היתר, לדמי ניהול בשיעור של 5% מההכנסות ברוטו שישולמו לו אחת לחודש; ל-20%-10% מתוספת הערך לנכס במקרה של מכירת הנכס; למימון על-ידי החברה של חלק מההון העצמי שמארק גולד יידרש להעמיד עבור חלקו היחסי ברכישה כנגד בטחונות; ל-20% מכל תשואה עודפת מעל לתשואה של 6% (במידה שהנכס נרכש על ידי החברה בלבד); והחזר הוצאות.

הפעילות בארה"ב מנוהלת ומבוצעת במשותף עם מר מארק גולד ו/או חברות קשורות שלו ("השותף"), בין היתר, באמצעות עובדים או נותני שירותים עצמאיים המועסקים על-ידי השותף ו/או חברות קשורות שלו ("ההון האנושי בארה"ב"). החברה והחברה הבת מישורים ארה"ב אינן מעסיקות באופן ישיר עובדים בארה"ב. בהתאם להסכם המסגרת עם השותף עלויות ההון האנושי בארה"ב משולמות על-ידי חברות הנכס בארה"ב והצדדים נושאים בהן בהתאם לאחזקותיהם בנכסים השונים. עובדי החברה, לרבות חשב ייעודי לפעילות בארה"ב, עוקבים, מבקרים ומפקחים על הפעילות בארה"ב, בין היתר, בכל הנוגע לרכש והתקשרויות, הוצאות ושיפוצים, ניהול חשבונות הבנק ותשלומים, התקשרות בהסכמי שכירות וגבייה. התשתית הניהולית של החברה מבוססת על ההון האנושי בארה"ב ועל עובדי החברה בישראל. לגבי כל נכס שנרכש נחתם הסכם שותפות או

הסכם Tenancy in Common, לפי העניין.<sup>8</sup> חלוקת הרווחים נעשית בהתאם לשיעורי האחזקה היחסיים. בנוסף, השותף או חברה בבעלותו מספקים לנכס שירותי ניהול ופיקוח שוטפים הכוללים בין היתר: ניהול, כספים, התנהלות שוטפת מול גורמים מממנים, תפעול, תחזוקה, השכרה של הנכסים וגבייה. החלטות בנושאים מהותיים כגון הסכמי שכירות מהותיים, השקעות מהותיות ותקציב שנתי מתקבלות במשותף על ידי החברה והשותף והחברה מפקחת על יישום החלטות אלה. שירותי הניהול הנם לתקופה בלתי מוגבלת (בהסכמי ה-TIC שירותי הניהול מסתיימים עם מכירת הנכס) וניתנים לסיום במקרים של הפרה מהותית של הסכמי ה-TIC או בקרות אירועים ספציפיים המפורטים בהסכמים בין הצדדים. לשותף הזכות לסיים את שירותי הניהול במתן הודעה בכתב שישה חודשים מראש. כאמור בסעיף 22.3.2 להלן, פעילות החברה בארה"ב מסתמכת, בין היתר, על שיתוף הפעולה עם השותף, וכן על ניסיונו וקשריו ועל ההון האנושי בארה"ב. לחברה יש תלות במידה מסוימת בשותף, מאחר וככל שהסכם שיתוף הפעולה בין הצדדים יסתיים, החברה תצטרך לאתר שותף מקומי אחר או להקים מערך עצמאי משלה לצורך המשך פעילותה בארה"ב. בשנת 2025 שולם מחברות הנכס לשותף בארה"ב בגין שירותי הניהול השוטפים סך של כ-2 מיליון דולר ארה"ב. בהתאם למידע שנמסר לחברה, מעבר לפעילות המשותפת בארה"ב אין לו כל פעילות עסקית אחרת עם החברה או עם סקיליין (חברה בת של החברה).

17.2 לפרטים בדבר הסכמים מהותיים של סקיליין, ראה סעיף 17 לדוח השנתי לשנת 2025 של חברת סקיליין, המצורף כנספח א' לדוח זה.

#### 18. הליכים משפטיים

לפרטים, ראה ביאור 20ג. בדוחות הכספיים.

#### 19. יעדים ואסטרטגיה עסקית – כללי

אסטרטגיית הקבוצה הינה איתור פרויקטים הנותנים מענה לצרכיהן של קהילות שונות בתחום הנדל"ן. החברה תפעל לשמירת אחזקותיה בסקיליין אך אין בכוונתה להרחיב את הפעילות בצפון אמריקה. בכוונת החברה להמשיך ולהתמקד בהשקעות בנדל"ן, בעיקר בישראל, גרמניה וארה"ב, תוך התמקדות באזורים הנהנים מיציבות כלכלית, יחד עם בחינת הזדמנויות למימוש נכסים והצפת ערך בדוחות הכספיים, כאשר לחברה יכולת לשנות את תמהיל ההשקעות בין ישראל, גרמניה וארה"ב בהתאם לתנאי השוק השוררים בכל אחת מהמדינות.

בכוונת החברה לפעול לאיתור הזדמנויות רכישה של נכסים נוספים בתחומי ליבת פעילותה ובשווקים בהם היא פועלת כמו-גם בתחומים משיקים לאלו, לרבות במקומות נוספים באירופה בדרך של שיתוף פעולה עם שותפים מקומיים.

**מידע המפורט לעיל הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה משקף את כוונתה הנוכחית של החברה לאירועים עתידיים שהתממשותם או התרחשותם מבוססת על הערכות ושאנים תלויים רק בחברה, על כן קיימת לגבי התממשותם מידה של סיכון וחוסר ודאות. התרחשות או התממשות האירועים בפועל עלולה להיות שונה באופן מהותי מהערכת החברה כאמור לעיל, זאת עקב קיומם של מגוון גורמים אשר אינם תלויים בחברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לדוח זה.**

<sup>8</sup> למעט ביחס לנכס החברה בוויקפילד, המוחזק ב-100% על-ידי החברה. יצוין, כי החחזקה במבנה של TIC הינה החזקה בחלק בלתי מסוים בנכס, כאשר לכל אחד מהמחזיקים בעלות יחסית על כל חלק וחלק של הנכס. בנכסים המוחזקים בדרך של שותפויות מוגבלות, נכסי והתחייבויות השותפויות שייכים לשותפות ולשותפים אין חלק ישיר בנכסים ובהתחייבויות. יחד עם זאת, במסגרת ההסכמים ו/או התוספות להם שנחתמו עם השותף ביחס לכל השותפויות, נקבע כי לשותפים יש זכויות בנכסי השותפויות ומחויבות להתחייבויותיהן על כן, השותפויות מוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה כפעילויות משותפות.

החברה מתעתדת בשנה הקרובה להמשיך בפעילותה במסגרת תחומי הפעילות שלה בישראל, גרמניה וארה"ב ולבחון השקעות נוספות בתחומי הפעילות הנוכחיים תוך ניצול הזדמנויות מימוש בשווקים אלו אשר להערכת החברה עשויות להקרות בדרכה וכל זאת בשים לב לסביבת המאקרו, האינפלציה וההתפתחויות הגיאו פוליטיות בישראל ובעולם. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת כניסה לשווקים חדשים.

המידע המפורט לעיל הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה משקף את כוונתה הנוכחית של החברה לאירועים עתידיים שהתממשותם או התרחשותם מבוססת על הערכות ושאינם תלויים רק בחברה, על כן קיימת לגבי התממשותם מידה של סיכון וחוסר ודאות. התרחשות או התממשות האירועים בפועל עלולה להיות שונה באופן מהותי מהערכת החברה כאמור לעיל, זאת עקב קיומם של מגוון גורמים אשר אינם תלויים בחברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לדוח זה.

21. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

לפרטים אודות מידע כספי לגבי האזורים הגיאוגרפיים שבהם פועלת החברה שהינם ישראל, גרמניה, קנדה וארה"ב, ראה ביאור 34 לדוחות הכספיים של החברה.

22. גורמי סיכון העשויים להשפיע על החברה

22.1 סיכונים מאקרו כלכליים

למידע אודות גורמי הסיכון העשויים להשפיע על סקיליין וכתוצאה מכך גם על תוצאותיה הכספיות של החברה, ראו סעיף 20 לדוח התקופתי לשנת 2025 של סקיליין.

22.1.1 סיכוני שוק - בשל שינויים בשערי הריבית, שער החליפין ומדד המחירים לצרכן, ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה.

22.1.2 הרעה במצב הכלכלי העולמי – ובעיקר בארצות בהן פועלת החברה, המתבטאת בהאטה כלכלית, בשיעורי אבטלה גבוהים, ועלייה בשיעורי הריבית, עלולים להשפיע על מצב השוכרים והביקושים ועל פעילות החברה. בנוסף, הואיל והחברה נדרשת להציג חלק מנכסיה בשווי הוגן, הרעה במצב הכלכלי העולמי עלולה להוביל להכרה בירידת ערך בחלק מנכסי החברה.

22.1.3 כוח עליון – פעולות טרור, אירועים פוליטיים מלחמות וסכסוכים צבאיים במדינות העולם עלולים להקטין את מספר המבקרים בנכסי החברה באותן מדינות.

22.1.4 יישום כללי חשבונאות מקובלים – יישום שינויים בהוראות חקיקה, תקנים חשבונאים, פרשנויות והנחיות של רשויות רגולטוריות בדוחותיה הכספיים של החברה, עלול להשפיע על הצגת נכסיה והתחייבויותיה של החברה בדוחותיה הכספיים באופן שישפיע לרעה על תוצאותיה.

22.1.5 תחלואה ומגפות - מגיפות, תחלואה ואסונות עולמיים ומקומיים, עשויים לגרום לממשלות לנקוט בצעדים המגבילים את פעילות השווקים בהם פועלת החברה ובכלל זה את פעילות החברה באופן העלול להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

22.1.6 שינויים פוליטיים – שינויים פוליטיים עלולים לגרום לאי ודאות ולירידה ריאלית, הן בהיקפי המכירות של מבנים למכירה והן בביקוש לשטחים להשכרה ובכוש התשלום של שוכרים.

22.2 סיכונים ענפיים כלליים

- 22.2.1 עלות העסקת הקבלנים – עלות העסקת הקבלנים המבצעים בפרויקטים של החברה בארה"ב משפיעה על רווחיותה, ולפיכך החברה מושפעת משינויים במחירי חומרי גלם לבניה ובעלות כוח אדם וממחסור בחומרי גלם או בכוח אדם.
- 22.2.2 הליכי רגולציה – תוכניות החברה ופעילותה השוטפת (לרבות במסגרת התקשרויות החברה) מצריכות השגת אישורים רגולטורים שונים (דוגמת אישורי שינוי ייעוד הנכס או המקרקעין הכוללים שינוי תב"ע, תכנון ובניה, הפשרת קרקעות לבניה וכדומה), אשר עלולים לגרום לעיכוב בפרויקטים ולהוצאות נוספות מצד החברה. אין כל ודאות כי אישורים ותנאים אלו יתקבלו ויתממשו. ללא קבלת אישורים אלו ומימוש התנאים כאמור לא יהיה ניתן לממש את תוכניות החברה.
- 22.2.3 שינויים בשוק הנדל"ן – ירידה בביקוש לשטחים מסחריים, ירידת מחירי שכירות, ירידה בכוח התשלום של שוכרים, גידול בעלויות מימון וצמצום מקורות תזרימיים עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה. ירידה בקצב הצמיחה וגידול בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה עשויים להשפיע לרעה על הכנסות החברה מנכסים מניבים.
- 22.2.4 תחרות – החברה חשופה לתחרות מול גופים רבים הפועלים בישראל, גרמניה ובארה"ב בתחומי פעילותה. הגברת התחרותיות עלולה להביא להעלאת מחירי הנכסים המיועדים לרכישה, להפחית את היכולת למשוך שוכרים ואת דמי השכירות, להפחית את שיעורי התפוסה, להגדיל את עלויות התפעול ולפגוע בתשואה המתקבלת מנכסי החברה.
- 22.2.5 גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות - גידול בהוצאות התפעול ובהוצאות אחרות, ללא גידול מקביל במחזור או בתשלומים מצד שוכרים, עלול להיגרם, בין היתר, בשל גידול בעלויות עובדים, נותני שירותים חיצוניים, גידול בהיטלים, גידול לא צפוי בעלויות אחזקה ועלייה בעלויות הביטוח.
- 22.2.6 מגבלות מימון – פעילות החברה ממומנת בעיקרה ממקורות מימון חיצוניים. שינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים עלול להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה. קיומו של משבר אשראי עלול להשפיע על זמינות המימון הנדרש לחברה לביצוע השקעות ולמחזור חוב קיים.
- 22.3 סיכונים ייחודיים לחברה
- 22.3.1 השקעות הוניות – על החברה להשקיע הון כדי לפתח נכסי מקרקעין ולשפץ מרכזי מסחר. מכיוון שאין ודאות לכך שהיא תצליח לגייס הון הנדרש לה לשם כך, מחסור בתזרים מזומנים עלול לגרום עיכובים בפיתוח נכסי מקרקעין וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה.
- 22.3.2 פתיחת מרכזי מסחר בסמוך למרכזי המסחר של החברה – פתיחה של קניון או מרכז מסחרי בסמוך לקניון או מרכז מסחרי של החברה עלולה לפגוע במספר המבקרים בקניון או במרכז המסחרי כאמור, להקטין את הפדיון בחנויות ולהשפיע על גובה דמי השכירות שישולמו באותו קניון או מרכז מסחרי.
- 22.3.3 תלות באנשי מפתח/הפסקת הסכם שיתוף פעולה – הצלחת החברה ועסקיה תלויה באופן משמעותי באנשי מפתח בהנהלת החברה, ובכלל זאת בחברי ההנהלה הבכירה של החברה. בנוסף, פעילות החברה בארה"ב מסתמכת, בין היתר, על שיתוף הפעולה עם מר מארק גולד, השותף המקומי של החברה בארה"ב, וכן על עובדיו, ניסיונו וקשריו של מר גולד. לחברה יש תלות במידה מסוימת בשותף, ככל שהסכם שיתוף הפעולה בין הצדדים

יסתיים, החברה תצטרך לאתר שותף מקומי אחר או להקים מערך עצמאי משלה לצורך המשך פעילותה בארה"ב.

22.3.4 סיכונים הכרוכים ברכישת נכסים – התרחבות עסקית של החברה בדרך של רכישת נכסים חדשים טומנת בחובה סיכונים שונים, העלולים להשפיע על ההוצאות התפעוליות של החברה ועל יכולתה להפיק תזרים מזומנים חיובי ויציב מפעילותה. בנוסף, התאמת הנכסים לאחר רכישתם וניהולם ביעילות אלו תהליכים שעלולים לארוך זמן רב ולייצר הוצאות נוספות לחברה מעבר לתמורת הרכישה מחד גיסא, ולדחות הכנסות מאידך גיסא.

22.3.5 חשיפה לשינויים בשערי החליפין של מטבע תרגום הדוחות – החברה משקיעה דרך חברות בנות בקנדה, בגרמניה ובארה"ב ומפרסמת את דוחותיה הכספיים בשקלים. שינויים קיצוניים בשערי החליפין בין הדולר הקנדי לשקל, בין האירו לשקל ובין הדולר האמריקאי לשקל, עלולים להשפיע על תרגום כלל סעיפי דוחותיה הכספיים של החברה.

22.3.6 רמת חוב גבוהה – רמת החוב של החברה עלולה להשפיע לרעה על האיתנות הפיננסית שלה ולמנוע מהחברה מלעמוד בהתחייבויותיה. לרמת החוב של החברה עלולות להיות השלכות חשובות. לדוגמה, להקשות על החברה לעמוד בהתחייבויותיה; להגדיל את הפגיעות של החברה להרעה במצב הכלכלי הכללי ולמצב משק הנדל"ן; לחייב את החברה להקדיש חלק ניכר מתזרים המזומנים שלה מפעילות שוטפת לתשלומי התחייבויות החברה, כולל תשלומים שנתיים בגין חכירה קבועה, ובכך להפחית את הזמינות של תזרים המזומנים של החברה למימון הון חוזר, פיתוח נדל"ני, מאמצי שיווק ומטרות כלליות אחרות של החברה; להגביל את גמישותה של החברה בתכנון או ביכולת התגובה לשינויים בעסקי החברה והענף בו פועלת החברה; למקם את החברה בעמדת נחיתות תחרותית בהשוואה למתחריה של החברה שיש להם רמת חוב נמוכה מזו של החברה ולהגביל את יכולתה של החברה ללוות כספים נוספים.

22.3.7 היעדר סחירות – אין ערובה לכך שבמניות החברה ו/או סקיליין יהיה מסחר רב ושמניות החברה ו/או סקיליין תמשכנה להיסחר ברשימה הראשית בבורסה. היעדר סחירות במניות החברה ו/או סקיליין או הימצאותן ברשימה דלת סחירות או ברשימת השימור תפגענה בנזילות המניות.

להלן הערכות החברה לגבי סיווג ומידת השפעתם של גורמי הסיכון האמורים:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
<b>סיכוני מאקרו-כלכליים</b>			
		X	סיכוני שוק
		X	הרעה במצב הכלכלי העולמי
		X	כוח עליון
X			יישום כללי החשבונאות המקובלים
	X		תחלואה ומגיפות
	X		שינויים פוליטיים
<b>סיכונים ענפיים</b>			
X			עלות העסקת קבלנים
	X		הליכי רגולציה
		X	שינויים בשוק הנדל"ן
	X		תחרות
	X		גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות
		X	מגבלות מימון
<b>סיכונים ייחודיים לחברה</b>			
	X		השקעות הוניות

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
X			פתיחת מרכזי מסחר בסמוך למרכזי המסחר של החברה
	X		תלות באנשי מפתח/הפסקת הסכם שיתוף פעולה
	X		סיכונים הכרוכים ברכישת נכסים
	X		חשיפה לשינויים בשערי החליפין של מטבע תרגום הדוחות
	X		רמת חוב גבוהה
X			היעדר סחירות מניות

## נספח א'

להלן טבלת הפניות המציינת את המידע הרלוונטי בדוח הדירקטוריון או בדוחות הכספיים או בחלק ד' של הדוח השנתי לשנת 2025 של סקייליין אליו נעשו הפניות עיקריות בפרק תיאור עסקי התאגיד של סקייליין:

הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה	מספר ביאור בדוח הכספי/ סעיף בדוח הדירקטוריון/ בחלק ד' של הדוח לשנת 2025 סקייליין קנדה	הנושא	מספר סעיף בנספח א'																																																																																																																																																																																									
<p>25 - דיווח מגזרי פעילות</p> <p><b>מגזר מלונות ואתרי נופש בארה"ב</b></p> <p>מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי החליט לבחון ולנתח פעילות זו במסגרת מגזר נפרד, אשר כולל את מלון Hyatt Regency Arcade ומלון Hotel Cleveland (Autograph) הממוקמים בקליבלנד, אוהיו, בתי המלון של המותג Marriott Courtyard נמכרו בשנת 2024 ומלון Courtyard נוסף נמכר בשנת 2025, וכן אתר הנופש Bear Valley הממוקם בקליפורניה עד ליום 1 בנובמבר 2023.</p> <p><b>מגזר מלונות ואתרי נופש בקנדה</b></p> <p>מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי החליט לבחון ולנתח פעילות זו במסגרת מגזר נפרד, אשר כולל בעיקר הלוואות לרוכשי אתרי נופש בקנדה שנמכרו בדצמבר 2021. המגזר בקנדה כולל נכסים והתחייבויות של מסה החברה, לרבות הלוואות הבעלים.</p> <p><b>מגזר ייזום</b></p> <p>הנהלת החברה מנהלת את הקרקעות, בהינתק מהסיווג החשבונאי, בתור מגזר אחד. על כן, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי החליט לבחון לנתח את כלל הקרקעות (אלו שטופלו במסגרת IAS 40 וכן IAS 2) תחת מגזר הייזום.</p> <p>מידע פיננסי לפי מגזרים</p> <table border="1" data-bbox="223 918 949 1198"> <thead> <tr> <th>לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025</th> <th>מלונות ואתרי נופש בארה"ב</th> <th>מלונות ואתרי נופש בקנדה</th> <th>ייזום</th> <th>סה"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>הכנסות</td> <td>201,266</td> <td>11</td> <td>3</td> <td>201,280</td> </tr> <tr> <td>עלויות והוצאות</td> <td>(177,632)</td> <td>(9)</td> <td>(183)</td> <td>(177,824)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>23,634</td> <td>2</td> <td>(180)</td> <td>23,456</td> </tr> <tr> <td>הוצאות הנהלה וכלליות</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(12,164)</td> </tr> <tr> <td>ירידת ערך נכסי נדל"ן</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(20,507)</td> </tr> <tr> <td>פחת</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(40,653)</td> </tr> <tr> <td>רווח משניונים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(466)</td> </tr> <tr> <td>גריעת עלויות השקעה והפסדי הון אחרים, נטו</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(161)</td> </tr> <tr> <td>הכנסות אחרות, נטו<sup>(*)</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5,059</td> </tr> <tr> <td>הוצאות מימון</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(164,711)</td> </tr> <tr> <td>הכנסות מימון<sup>(**)</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>14,233</td> </tr> <tr> <td><b>הפסד לפני מיסים על הכנסה לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>(195,914)</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(*)</sup> הכנסות אחרות כוללות סך של 3.5 מיליון דולר קנדי מזיכוי המס בגין מלון Autograph שהועבר לרווח או הפסד (ראה ביאור 11(1)). והכנסות אחרות בסך של 0.54 מיליון דולר קנדי הקשורות בהיפוך הפרשות בגין Bear Valley. סכומים אלה קוזזו חלקית באמצעות הפסד בסך של 1.7 מיליון דולר קנדי (כ-4 מיליון ש"ח) הקשור בהסדר התמורה נדחית בגין הלוואות VTB של Bear Valley בהתאם להסכם המתקין, והיפוך הכנסות ריבית שנצברו בעבר בסך של 0.49 מיליון דולר קנדי בקשר להלוואה שהועמדה למוכ"ל הקודם עם תום תקופת הזמנתו.</p> <p><sup>(**)</sup> הכנסות הריבית על הלוואות ה- VTB של Port McNicoll והלוואות ה- VTB של פריד חושבו בסיס נטו, לאחר ניכוי ההפרשה להפסדי אשראי צפויים.</p> <table border="1" data-bbox="223 1355 949 1579"> <thead> <tr> <th>לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024</th> <th>מלונות ואתרי נופש בארה"ב</th> <th>מלונות ואתרי נופש בקנדה</th> <th>ייזום</th> <th>סה"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>הכנסות</td> <td>302,588</td> <td>215</td> <td>25,416</td> <td>328,219</td> </tr> <tr> <td>עלויות והוצאות</td> <td>(262,188)</td> <td>(10)</td> <td>(33,403)</td> <td>(295,601)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>40,400</td> <td>205</td> <td>(7,987)</td> <td>32,618</td> </tr> <tr> <td>הוצאות הנהלה וכלליות</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(22,079)</td> </tr> <tr> <td>ירידת ערך נכסי נדל"ן</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(5,909)</td> </tr> <tr> <td>פחת</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(55,202)</td> </tr> <tr> <td>גריעת עלויות השקעה והפסדי הון אחרים, נטו</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(49,082)</td> </tr> <tr> <td>הכנסות אחרות, נטו<sup>(*)</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1,202</td> </tr> <tr> <td>הוצאות מימון</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(108,504)</td> </tr> <tr> <td>הכנסות מימון</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15,641</td> </tr> <tr> <td><b>הפסד לפני מיסים על הכנסה לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>(191,315)</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(*)</sup> הכנסות אחרות: סך של 0.4 מיליון דולר קנדי (כ-0.9 מיליון ש"ח) מיוחס לקניון בתרומה הקשורה לספינה לקניון קייטון בהתאם להסכם חדש; סך של 93 אלפי דולר קנדי (כ-216 אלפי ש"ח) מיוחס לקניון בעתודות כתוצאה מהשלמה של מספר פרויקטי ייזום.</p> <table border="1" data-bbox="183 1646 949 1859"> <thead> <tr> <th>לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023</th> <th>מלונות ואתרי נופש בארה"ב</th> <th>מלונות ואתרי נופש בקנדה</th> <th>ייזום</th> <th>סה"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>הכנסות</td> <td>330,387</td> <td>215</td> <td>10</td> <td>330,612</td> </tr> <tr> <td>עלויות והוצאות</td> <td>(292,688)</td> <td>(37)</td> <td>(78)</td> <td>(292,803)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>37,699</td> <td>178</td> <td>(68)</td> <td>37,809</td> </tr> <tr> <td>הוצאות הנהלה וכלליות</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(24,724)</td> </tr> <tr> <td>ירידת ערך נכסי נדל"ן</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(496)</td> </tr> <tr> <td>פחת</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(39,790)</td> </tr> <tr> <td>רווח מהתאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2,558</td> </tr> <tr> <td>הפסד מהתאמות שווי הוגן מכשירים פיננסיים</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(19,040)</td> </tr> <tr> <td>גריעת עלויות השקעה והפסדי הון אחרים, נטו</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(937)</td> </tr> <tr> <td>הוצאות אחרות, נטו<sup>(*)</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(8,269)</td> </tr> <tr> <td>הוצאות מימון</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>(106,422)</td> </tr> </tbody> </table>	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025	מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ	הכנסות	201,266	11	3	201,280	עלויות והוצאות	(177,632)	(9)	(183)	(177,824)		23,634	2	(180)	23,456	הוצאות הנהלה וכלליות				(12,164)	ירידת ערך נכסי נדל"ן				(20,507)	פחת				(40,653)	רווח משניונים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה				(466)	גריעת עלויות השקעה והפסדי הון אחרים, נטו				(161)	הכנסות אחרות, נטו <sup>(*)</sup>				5,059	הוצאות מימון				(164,711)	הכנסות מימון <sup>(**)</sup>				14,233	<b>הפסד לפני מיסים על הכנסה לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025</b>				<b>(195,914)</b>	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024	מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ	הכנסות	302,588	215	25,416	328,219	עלויות והוצאות	(262,188)	(10)	(33,403)	(295,601)		40,400	205	(7,987)	32,618	הוצאות הנהלה וכלליות				(22,079)	ירידת ערך נכסי נדל"ן				(5,909)	פחת				(55,202)	גריעת עלויות השקעה והפסדי הון אחרים, נטו				(49,082)	הכנסות אחרות, נטו <sup>(*)</sup>				1,202	הוצאות מימון				(108,504)	הכנסות מימון				15,641	<b>הפסד לפני מיסים על הכנסה לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024</b>				<b>(191,315)</b>	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023	מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ	הכנסות	330,387	215	10	330,612	עלויות והוצאות	(292,688)	(37)	(78)	(292,803)		37,699	178	(68)	37,809	הוצאות הנהלה וכלליות				(24,724)	ירידת ערך נכסי נדל"ן				(496)	פחת				(39,790)	רווח מהתאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה				2,558	הפסד מהתאמות שווי הוגן מכשירים פיננסיים				(19,040)	גריעת עלויות השקעה והפסדי הון אחרים, נטו				(937)	הוצאות אחרות, נטו <sup>(*)</sup>				(8,269)	הוצאות מימון				(106,422)	<p>ביאור 25 לדוחות הכספיים</p>	<p>מגזרי פעילות</p>	<p>2 5</p>
לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025	מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ																																																																																																																																																																																								
הכנסות	201,266	11	3	201,280																																																																																																																																																																																								
עלויות והוצאות	(177,632)	(9)	(183)	(177,824)																																																																																																																																																																																								
	23,634	2	(180)	23,456																																																																																																																																																																																								
הוצאות הנהלה וכלליות				(12,164)																																																																																																																																																																																								
ירידת ערך נכסי נדל"ן				(20,507)																																																																																																																																																																																								
פחת				(40,653)																																																																																																																																																																																								
רווח משניונים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה				(466)																																																																																																																																																																																								
גריעת עלויות השקעה והפסדי הון אחרים, נטו				(161)																																																																																																																																																																																								
הכנסות אחרות, נטו <sup>(*)</sup>				5,059																																																																																																																																																																																								
הוצאות מימון				(164,711)																																																																																																																																																																																								
הכנסות מימון <sup>(**)</sup>				14,233																																																																																																																																																																																								
<b>הפסד לפני מיסים על הכנסה לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025</b>				<b>(195,914)</b>																																																																																																																																																																																								
לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024	מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ																																																																																																																																																																																								
הכנסות	302,588	215	25,416	328,219																																																																																																																																																																																								
עלויות והוצאות	(262,188)	(10)	(33,403)	(295,601)																																																																																																																																																																																								
	40,400	205	(7,987)	32,618																																																																																																																																																																																								
הוצאות הנהלה וכלליות				(22,079)																																																																																																																																																																																								
ירידת ערך נכסי נדל"ן				(5,909)																																																																																																																																																																																								
פחת				(55,202)																																																																																																																																																																																								
גריעת עלויות השקעה והפסדי הון אחרים, נטו				(49,082)																																																																																																																																																																																								
הכנסות אחרות, נטו <sup>(*)</sup>				1,202																																																																																																																																																																																								
הוצאות מימון				(108,504)																																																																																																																																																																																								
הכנסות מימון				15,641																																																																																																																																																																																								
<b>הפסד לפני מיסים על הכנסה לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024</b>				<b>(191,315)</b>																																																																																																																																																																																								
לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023	מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ																																																																																																																																																																																								
הכנסות	330,387	215	10	330,612																																																																																																																																																																																								
עלויות והוצאות	(292,688)	(37)	(78)	(292,803)																																																																																																																																																																																								
	37,699	178	(68)	37,809																																																																																																																																																																																								
הוצאות הנהלה וכלליות				(24,724)																																																																																																																																																																																								
ירידת ערך נכסי נדל"ן				(496)																																																																																																																																																																																								
פחת				(39,790)																																																																																																																																																																																								
רווח מהתאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה				2,558																																																																																																																																																																																								
הפסד מהתאמות שווי הוגן מכשירים פיננסיים				(19,040)																																																																																																																																																																																								
גריעת עלויות השקעה והפסדי הון אחרים, נטו				(937)																																																																																																																																																																																								
הוצאות אחרות, נטו <sup>(*)</sup>				(8,269)																																																																																																																																																																																								
הוצאות מימון				(106,422)																																																																																																																																																																																								

<p><b>הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקיייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה</b></p>	<p><b>מספר ביאור בדוח הכספי/ סעיף בדוח הדירקטוריון/ בחלק ד' של הדוח לשנת סקיייליין קנדה</b></p>	<p><b>הנושא</b></p>	<p><b>מספר סעיף בנספח א'</b></p>																																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023</th> </tr> <tr> <th>מלונות ואתרי נופש בארה"ב</th> <th>מלונות ואתרי נופש בקנדה</th> <th>ייזום</th> <th>סה"כ</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13,881</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>הכנסות מיזמן</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>הפסד לפני מיסים על הכנסה לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>(145,430)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) הוצאות אחרות: סך של 3.1 מיליון דולר קנדי מיוחס להפסד של 3.9 מיליון דולר קנדי (כ-9 מיליון ש"ח) הקשור בהפרשה לתרומה הקשורה בספינה קיוטון. הוצאות הפרשה לתרומה בסך 1.0 מיליון דולר קנדי (כ-2.3 מיליון ש"ח) הקשורות לקיוטון; שקוזזו בחלקם בעקבות קיטון בעתודות לייזום בסך 1.8 מיליון דולר קנדי (כ-4.2 מיליון ש"ח), כתוצאה מהשלמה של מספר פרויקטי ייזום.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מלונות ואתרי נופש בארה"ב</th> <th>מלונות ואתרי נופש בקנדה</th> <th>ייזום</th> <th>סה"כ</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ליזום 31 בדצמבר 2025</td> <td>649,788</td> <td>52,555</td> <td>758,655</td> <td>נכסים*</td> </tr> <tr> <td>(362,626)</td> <td>(42,763)</td> <td>(12,969)</td> <td>(418,358)</td> <td>התחייבויות</td> </tr> <tr> <td>287,162</td> <td>13,549</td> <td>39,586</td> <td>340,297</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ליזום 31 בדצמבר 2024</td> <td>926,334</td> <td>95,912</td> <td>1,163,179</td> <td>נכסים*</td> </tr> <tr> <td>(506,498)</td> <td>(110,130)</td> <td>(19,642)</td> <td>(636,270)</td> <td>התחייבויות</td> </tr> <tr> <td>419,836</td> <td>30,803</td> <td>76,270</td> <td>526,909</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מלונות ואתרי נופש בארה"ב</th> <th>מלונות ואתרי נופש בקנדה</th> <th>ייזום</th> <th>סה"כ</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ליזום 31 בדצמבר 2025</td> <td>63,035</td> <td>53,451</td> <td>161,651</td> <td>נכסים פיננסיים הכלולים בנכסים</td> </tr> <tr> <td>123,107</td> <td>128,119</td> <td>96,758</td> <td>347,984</td> <td>ליזום 31 בדצמבר 2024</td> </tr> </tbody> </table>	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023					מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ		13,881				הכנסות מיזמן					הפסד לפני מיסים על הכנסה לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023					(145,430)	מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ		ליזום 31 בדצמבר 2025	649,788	52,555	758,655	נכסים*	(362,626)	(42,763)	(12,969)	(418,358)	התחייבויות	287,162	13,549	39,586	340,297		ליזום 31 בדצמבר 2024	926,334	95,912	1,163,179	נכסים*	(506,498)	(110,130)	(19,642)	(636,270)	התחייבויות	419,836	30,803	76,270	526,909		מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ		ליזום 31 בדצמבר 2025	63,035	53,451	161,651	נכסים פיננסיים הכלולים בנכסים	123,107	128,119	96,758	347,984	ליזום 31 בדצמבר 2024			
לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023																																																																														
מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ																																																																											
13,881				הכנסות מיזמן																																																																										
				הפסד לפני מיסים על הכנסה לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023																																																																										
				(145,430)																																																																										
מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ																																																																											
ליזום 31 בדצמבר 2025	649,788	52,555	758,655	נכסים*																																																																										
(362,626)	(42,763)	(12,969)	(418,358)	התחייבויות																																																																										
287,162	13,549	39,586	340,297																																																																											
ליזום 31 בדצמבר 2024	926,334	95,912	1,163,179	נכסים*																																																																										
(506,498)	(110,130)	(19,642)	(636,270)	התחייבויות																																																																										
419,836	30,803	76,270	526,909																																																																											
מלונות ואתרי נופש בארה"ב	מלונות ואתרי נופש בקנדה	ייזום	סה"כ																																																																											
ליזום 31 בדצמבר 2025	63,035	53,451	161,651	נכסים פיננסיים הכלולים בנכסים																																																																										
123,107	128,119	96,758	347,984	ליזום 31 בדצמבר 2024																																																																										
<p>ביום 24 במרס, 2024, בעלת השליטה בחברה, מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ("מישורים"), התחייבה להעמיד לחברה הלוואה לפי דרישה (On-call) בסך של עד 55 מיליון ש"ח. בדומה, חברת הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ (לשעבר: הכשרת הישוב בישראל בע"מ) ("הכשרה"), בעלת מניות מהותיות של החברה, התחייבה להעמיד הלוואה בסך של עד 27 מיליון ש"ח, באותם תנאים (כך שהסכומים מהכשרה ניתנו באופן יחסי (פרו-ראטה) של הלוואה ממישורים). הלוואות שהועמדו לחברה היו מיעדות לגשר על פער תזרים המזומנים שנוצר לחברה, בין היתר בשל הפירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ב'). הלוואות תיפרענה על בסיס יחסי (פרו-ראטה) בין מישורים הכשרה (קרן, ריבית והצמדה), בתשלום אחד, עד ליום 1 באפריל, 2025. פירעון הלוואה יהיה קודם לכל חלוקת דיבידנדים והיא כוללת אירועי הפרה מקובלים, בין היתר, ביצוע חלוקת דיבידנדים מבלי לפרוע את הלוואה, מחיקת המניות מרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, שינויים בבעלי השליטה של החברה או של מישורים, או פתיחת הליכים משפטיים כנגד החברה לטובת הכרה על פשיטת רגל, חדלות פירעון, ארגון מחדש או כל סעד דומה אחר, בגין חובות העולים על 20 מיליון דולר קנדי (46.6 מיליון ש"ח). במקרה של אירוע הפרה, המלווים יהיו רשאים, בנוסף לכל יתר הזכויות והסעדים העומדים לרשותם, לסיים הסכם זה בהודעה בכתב לחברה ולהכריז על העמדה לפירעון מייד של כל סכום קרן שטרם נפרע וכל ריבית שנצברה וטרם שולמה והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואה. מישורים והכשרה העבירו 55 מיליון ש"ח (כ-20 מיליון דולר קנדי) ו-27 מיליון ש"ח (כ-10 מיליון דולר קנדי), בהתאמה, ביום 12 במאי, 2024, כהלוואות בעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6% וצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל ("מדד המחירים לצרכן"). מאחר שהלוואות אלה נחשבות ללוואות מצדדים קשורים, החברה התקשרה עם מומחה בלתי תלוי לצורך הערכת השווי ההוגן של הלוואות אלה במועד היווצרותן. ההערכה כללה התחשבות בכונן האשראי של החברה ובשיעור שהיא עשויה לקבל ממלווה שהוא צד קשור בתנאי שוק רגילים בהלוואה דומה. המסקנה מניחות זה היא כי מרכיב ההטבה לחברה בהלוואה שאינו לפי מחיר שוק היה בסך 468 אלפי ש"ח (כ-172 אלפי דולר קנדי), ונרשם כהתאמה להון ברבעון השני של 2024 כהשקעת בעלי מניות, שנרשמה בדוחות על ההון כעלייה בעתודה לנסיגות עם צדדים שלישיים.</p> <p>ביום 13 במרס 2025, החברה חתמה על נספח להסכם הלוואה עם מישורים להארכת מועד פירעון הלוואה מ-1 באפריל 2025 ל-5 בינואר 2026. באותו תאריך, החברה חתמה על נספח להסכם הלוואה עם הכשרה להארכת מועד פירעון הלוואה מ-1 באפריל 2025 למוקדם מבין: 5 בינואר 2026 או 7 ימים לאחר שהחברה תקבל את מלאו הקרן והריבית שנצברה בגין הלוואות ה-VTB במסגרת עסקת Freed (ראה ביאור 10 לפרטים נוספים). במקרה שהחברה תקבל תשלום חלקי מפרד לפני 5 בינואר 2026, החברה תשתמש בכספים הזמינים מתשלום זה להחזר מלא או חלקי של הלוואה מהכשרה. יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינוי.</p> <p>ביום 23 ביוני, 2025 (לאחר שנתקבלו אישורי הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה בהתאם להוראות סעיף 5(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000), החברה חתמה על תוספת להסכם הלוואה עם מישורים בהתאם לה, העמידה מישורים לחברה סכום נוסף כהלוואת בעלים בסך של 6.67 מיליון ש"ח (כ-17.2 מיליון דולר קנדי) לצורך הלוואת מישורים תעמוד על 61.67 מיליון ש"ח) באותם תנאים של הלוואת הבעלים הקיימת: ריבית שנתית בשיעור של 6%, צמודה למדד המחירים לצרכן, לפירעון עד ליום 5 בינואר 2026. באותו המועד החברה חתמה גם על תוספת להסכם הלוואה שהועמדה לחברה על ידי הכשרה לפיה הכשרה הגדילה את סכום הלוואה ב-3.33 מיליון ש"ח (כ-8.5 מיליון דולר קנדי) לצורך הלוואת הכשרה תעמוד על 30.33 מיליון ש"ח) באותם תנאים. מטרת העמדת הסכומים נזילים הנה, בין היתר, לאפשר לחברה לעמוד בהתחייבויותיה כערבה לחלק מחברות הבת בשמירת מזומנים נזילים. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את הגדלת הלוואות מישורים בהתאם להוראות סעיף 5(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 כעסקה בתנאי שוק, התקשרות במהלך העסקים הרגילי של החברה ולטובת החברה.</p> <p>ב-21 באוגוסט 2025, החברה חתמה על תיקון להסכמים עם שני בעלי המניות להארכת מועד פירעון הלוואות ליום 31 באוגוסט 2026. יתר תנאי ההסכם נותרו ללא שינוי.</p> <p>ב-20 בנובמבר 2025, החברה חתמה על תיקון להסכמים עם שני בעלי המניות להארכת מועד פירעון הלוואות ליום 31 בדצמבר 2027. יתר תנאי ההסכם נותרו ללא שינוי.</p> <p>ביום 31 בדצמבר 2025, החברה חתמה על תיקון להסכם עם מישורים, המקנה לחברה שיקול דעת בלעדי ומוחלט בנוגע למועד הפירעון של הלוואה, לרבות זכות חד צדדית לדחות את פירעון הקרן והריבית לתקופה בלתי מוגבלת (ובהתאם לסדר המקרים אשר בהתקיימם הייתה קמה למישורים עילה לפירעון מייד אשר נכללו בהסכם המקורי כמפורט לעיל). בהתאם לכך, קיים בסיס מספק לסיווג הלוואה כהון, נוכח יכולתה של החברה לדחות את הפירעון לתקופה בלתי מוגבלת. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, רכיב הקרן ורכיב הריבית הצבורה סווגו שניהם כהון, והוצגו כ-"הון מניות – הלוואת בעלים" בדוח על השינויים בהון.</p> <p>יתרת הלוואות הבעלים, לרבות התאמות למדד המחירים לצרכן, עמדה על 95.9 מיליון ש"ח (41.21 מיליון דולר קנדי) נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מתוכם 64.5 מיליון ש"ח (27.69 מיליון דולר קנדי) הקשורים למישורים סווגו כהון, והיתרה בסך של 31.5 מיליון ש"ח (13.52 מיליון דולר קנדי) הקשורה להכשרה סווגה כהלוואה לזמן ארוך. ריבית שנצברה על הלוואות מישורים בסך של 5.6 מיליון ש"ח (2.41 מיליון דולר קנדי) סווגה אף היא כהון. הריבית שנצברה על הלוואה של הכשרה בסך של 1.2 מיליון דולר קנדי (2.8 מיליון ש"ח) מסווגת כהתחייבויות אחרות לזמן קצר</p>	<p><b>ביאור 12(נ) לדוחות הכספיים</b></p>	<p><b>הלוואות בעלים</b></p>	<p><b>14.2, 4</b></p>																																																																											

<p><b>הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקיייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה</b></p>	<p><b>מספר ביאור בדוח הכספי/ סעיף בדוח הדירקטוריון/ בחלק ד' של הדוח לשנת סקיייליין קנדה</b></p>	<p><b>הנושא</b></p>	<p><b>מספר סעיף בנספח א'</b></p>																																																						
<p align="center"><b>10 - הלוואות לרוכשים</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">הלוואות לרוכשים</th> <th></th> </tr> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">הלוואות VTB של Port McNicoll</td> </tr> <tr> <td>68,086</td> <td>63,723</td> <td>קרן וריבית</td> </tr> <tr> <td>(8,055)</td> <td>(22,026)</td> <td>הפרשה להפסדי אשראי צפויים</td> </tr> <tr> <td colspan="3">הלוואות לרוכשים</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>2025</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60,031</td> <td>41,697</td> <td>סה"כ - הלוואות VTB של Port McNicoll</td> </tr> <tr> <td colspan="3">הלוואות VTB ונטרי הון לקבל של פריד</td> </tr> <tr> <td>136,536</td> <td>137,341</td> <td>הפרשה להפסדי אשראי צפויים</td> </tr> <tr> <td>(5,672)</td> <td>(100,636)</td> <td>סה"כ - הלוואות VTB ונטרי הון לקבל של פריד</td> </tr> <tr> <td>130,864</td> <td>36,705</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">הלוואות VTB של Bear Valley</td> </tr> <tr> <td>21,889</td> <td>-</td> <td>סה"כ - הלוואות VTB של Bear Valley</td> </tr> <tr> <td>21,889</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">הלוואות VTB של Golf Cottages</td> </tr> <tr> <td>19,008</td> <td>15,711</td> <td>סה"כ - הלוואות VTB של Golf Cottages</td> </tr> <tr> <td>19,008</td> <td>15,711</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Port McNicoll - הלוואות מוכר</b></p> <p>בחודש יולי 2017 השלימה החברה את מכירת הקרקעות לייזום בפרויקט פורט מקניקול בתמורה לכ- 41,967 אלפי דולר קנדי (כ- 115,480 אלפי ש"ח). הרוכש שילם סך של כ- 4,197 אלפי דולר קנדי (כ- 11,920 אלפי ש"ח) בסגירת העסקה והחברה העניקה לרוכש הלוואות מוכר (VTB) עבור יתרת מחיר המכירה, המבטחת במשכנתא ראשונה על קרקעות הפרויקט. עקב מחלוקת בין בעלי מניות הרוכש לא עמדו בתנאי ה- VTB המקורית ולכן החברה החלה בתהליך מימוש הנכס. ביום 2 בדצמבר 2021 הודיעה החברה על השלמת הסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הקונה החדש") למכירת אתר פורט מקניקול בסכום כולל של 32.5 מיליון דולר קנדי (כ- 80 מיליון ש"ח) ("עסקת פורט מקניקול"). עם השלמת עסקת פורט מקניקול שולם לחברה סך 3 מיליון דולר קנדי (כ- 7 מיליון ש"ח). יתרת התמורה, בסך כולל של 29.5 מיליון דולר קנדי (כ- 72 מיליון ש"ח) הועמדה לרוכש כהלוואות מוכר (vendor takeback loan) מדרגה ראשונה הנושאת ריבית שנתי של 2.5% לתקופה של 5 שנים ("VTB").</p> <p>הקונה של Port McNicoll מצוי בהפרה, התשלום האחרון שהתקבל היה עבור חודש נובמבר 2023. החברה מסרה הודעה ללווה ביולי 2024, והחלה תהליך של מכירה כפויה (Power of Sale) בנובמבר 2024 בשל הפרת ההלוואה. ההלוואה נחשבת, נכון למועד זה, לנכס פיננסי פגום עקב סיכון אשראי, ועל כן היא סווגה כנכס שלב 3. להלוואות ה- VTB בגין Port McNicoll בטוחה מדרגה ראשונה על פני בטוחות הבסיס, והחברה התקשרה עם מעריך שווי חיצוני לקביעת שווייה ההוגן. החברה משווקת את הנכס וקיבלה הצעות בלתי מחייבות ולא בלעדיות, אך יחד עם זאת, עד למועד זה אף אחת מהצעות אלה לא הבשילה לכדי הסכם מחייב.</p> <p>החברה התקשרה עם מעריך שווי חיצוני שיסייע בחישוב ה- ECL נכון ליום 31 בדצמבר 2025). לצורך הניתוח שביצעה, החברה עשתה שימוש בכל המידע שעמד לרשותה בתפקידה נושא, תוך התחשבות בהערכת השווי של הקרקע שבבסיס הנכס אשר בוצעה בחודש דצמבר 2025 על ידי מומחה בלתי תלוי. הפרשה בסך של 6.3 מיליון דולר קנדי (כ- 14.7 מיליון ש"ח) נרשמה בשנת 2025 בהתאם לדרישות תקן IFRS 9 והיא נובעת מהערכת החברה של סיכון האשראי הקשור להלוואה.</p> <p>בחישוב ה- ECL, החברה בחנה תחילה האם השווי ההוגן של הבטוחה מספיק לסיכוי יתרות הלוואות ה- VTB שטרם נפרעו. שווי הבטוחה הותאם בגין עלויות מימוש משוערות בשיעור של 4.5%, וכן בגין הפחתת שווי של 5% מתחת לתרחיש הנמוך והפחתת שווי של 15% מתחת לתרחיש הגבוה. לאחר יישום התאמות אלה, זווה פערם בין יתרת החוב לבין שווי הבטוחה בשיעורים של 18.0% ו-27.7%. בהתאמה. הערך הנוכחי של פערם אלה נכלל ברכיב ההפסד במקרה של כשל ("LGD"). בהתאם לכך, הסתברות של 60% יחסה לתרחיש הגבוה, כשה- 40% הנוותרים יחסו לתרחיש הנמוך, מה שמשקף אי-ודאות מוגברת וירידה שנצפתה בשווי המוערך.</p> <p>בהתבסס על הערכת הנהלת החברה לתקופה השוטפת, החלטת כי ההפרשה להפסדי אשראי צפויים בגין הלוואות המוכר של Port McNicoll בסך 9.5 מיליון דולר קנדי (כ- 22.1 מיליון ש"ח) נאותה.</p> <p><b>הלוואות מוכר (VTB) של פריד</b></p> <p>כתוצאה מעסקת ההסדר עם פריד שהושלמה בחודש נובמבר 2023, סר יתרת המרו שטרם נפרעה בגין הלוואות ה- VTB של פריד הופחתה ל- 19 מיליון דולר קנדי נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לעומת 60 מיליון דולר קנדי טרם העסקה. היתרה לפני ההסדר, בסך של 60 מיליון דולר קנדי, כוללת 30 מיליון דולר קנדי שהתקבלו בנובמבר 2023, 19 מיליון דולר קנדי שהיו לתשלום במרס 2025, והפחתה של 11 מיליון דולר קנדי שניתנה במועד השלמת ההסכם עם פריד.</p>	הלוואות לרוכשים			2024	2025		הלוואות VTB של Port McNicoll			68,086	63,723	קרן וריבית	(8,055)	(22,026)	הפרשה להפסדי אשראי צפויים	הלוואות לרוכשים			2024	2025		60,031	41,697	סה"כ - הלוואות VTB של Port McNicoll	הלוואות VTB ונטרי הון לקבל של פריד			136,536	137,341	הפרשה להפסדי אשראי צפויים	(5,672)	(100,636)	סה"כ - הלוואות VTB ונטרי הון לקבל של פריד	130,864	36,705		הלוואות VTB של Bear Valley			21,889	-	סה"כ - הלוואות VTB של Bear Valley	21,889	-		הלוואות VTB של Golf Cottages			19,008	15,711	סה"כ - הלוואות VTB של Golf Cottages	19,008	15,711		<p><b>ביאור 10 לדוחות הכספיים</b></p>	<p><b>הלוואות לרוכשים</b></p>	<p>5, 8, , 9.2.4 17.1 17.2</p>
הלוואות לרוכשים																																																									
2024	2025																																																								
הלוואות VTB של Port McNicoll																																																									
68,086	63,723	קרן וריבית																																																							
(8,055)	(22,026)	הפרשה להפסדי אשראי צפויים																																																							
הלוואות לרוכשים																																																									
2024	2025																																																								
60,031	41,697	סה"כ - הלוואות VTB של Port McNicoll																																																							
הלוואות VTB ונטרי הון לקבל של פריד																																																									
136,536	137,341	הפרשה להפסדי אשראי צפויים																																																							
(5,672)	(100,636)	סה"כ - הלוואות VTB ונטרי הון לקבל של פריד																																																							
130,864	36,705																																																								
הלוואות VTB של Bear Valley																																																									
21,889	-	סה"כ - הלוואות VTB של Bear Valley																																																							
21,889	-																																																								
הלוואות VTB של Golf Cottages																																																									
19,008	15,711	סה"כ - הלוואות VTB של Golf Cottages																																																							
19,008	15,711																																																								

<p><b>הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקיייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה</b></p>	<p><b>מספר ביאור בדוח הכספי/ סעיף בדוח הדירקטוריון/ בחלק ד' של הדוח לשנת סקיייליין קנדה</b></p>	<p><b>הנושא</b></p>	<p><b>מספר סעיף בנספח א'</b></p>
<p><i>הלוואות הון של פריד</i></p> <p>במסגרת עסקת פריד, החברה החזיקה ב- 29% מהזכויות בשותפות מוגבלת (RCLP "השקעת הון") ששווין ההון במועד ההכרה הראשוני היה 28.81 מיליון דולר קנדי, וכן זכויות הגנה מסוימות שנקבעו בהסכם השותפות, וכללו את הזכות לאשר החלטות מסוימות כגון הנפקה נוספת של הון או הנפקה של חוב מעל סכומים מסוימים. פריד או חברות הבת שלה מפעילות ומנהלות את נכסי השותפות בתמורה לעמלות הקבועות בהסכמי הרכישה והמכירה, כשותף כללי.</p> <p>בהסכם פריד מנובמבר 2023 התגבש ערך בסך של 30 מיליון דולר קנדי עבור השקעת הון ב-RCLP. הסכום האמור של 30 מיליון דולר קנדי הינו שטר הון לקבל (הלוואות הון) שהיה אמור להיפרע ביום 31 במרס 2025. הנושא ריבית שנתי בשיעור 9% (וזאת ממועד החתימה ועד ליום 28 בפברואר 2025, כשלאחר מכן, תעמוד הריבית על 15%). החברה ראתה בכך ערך חיובי, לאור היתרונות הטמונים בכך שהעסקה מתבצעת לפי שווי הון של 29% מהזכויות בהון, לרבות מועד פדיון מוקדם ומובטח יותר מזה של העסקה המקורית, אשר נשקלה לצורך השבת ההשקעה באמצעות אופציות Put/Call בדצמבר 2025 ודצמבר 2026.</p> <p>הלוואות ה-VTB והלוואות הון של פריד היו אמורות להיפרע בהתאם לתנאים החוזיים ביום 31 במרס 2025. נכון למועד הדיווח, פריד לא פרעה את היתרה הבלתי מסולקת (קרן וריבית שנצברה).</p> <p>למיטב ידיעת החברה, ניסיונות פריד לנהל מו"מ במתוים שונים לעסקאות לצורך השגת המימון הנדרש לפירעון הלוואות ה-VTB האמורות לא התגבשו לכדי הסכם מחייב.</p> <p>החברה מחזיקה בבטוחות הבאות (בכפוף לזכות הקדימה של המלווה הבכיר): שעבוד מדרגה שניה על חלק מנכסי השותפות המובטחים באמצעות הלוואות VTB (בכפוף לזכות הקדימה של המלווה הבכיר), שעבוד מדרגה ראשונה על הזכויות של פריד בשותפות, וערבות מהחברה האם של פריד בגין מלוא החוב. אם החברה תחליט לפתוח בהליך איפה לפירעון מיידי ומימוש הבטוחות, הרי שעל פי החוק הקנדי וכלל ההסכמים, ההליך יפתח במתן הודעה על ידי החברה למלווה הבכיר אשר תפעיל תקופת הודעה של 150 יום שבמהלכה לא ניתן לנקוט באמצעי איפה, ולאחר מכן, בהנחה שהמלווה הבכיר לא יפתח בהליכי איפה כנגד פריד, החברה תהיה רשאית למסור הודעת הפרה לפריד, ומאותו מועד יחלו הליכי האיפה של החברה. אם המלווה הבכיר יפתח בהליכי איפה, החברה תהיה רשאית להיות עדה להליכים כאמור אך לא תוכל לנהל הליכי איפה בעצמה. לאחר השלמת הליכי האיפה של המלווה הבכיר, התמורה תשמש תחילה לפירעון החוב למלווה הבכיר, ולאחר מכן לפירעון החוב לחברה. כמו כן, ככל שקיימים נכסים כלשהם של פריד או של השותפות אשר לגביהם לא ניקטו הליכי איפה על ידי המלווה הבכיר, לחברה תהיה הזדמנות לעשות כן אם חלק כלשהו מהחוב המגיע לה לא ישולם. לעדכונים שהתרחשו לאחר מועד הדיווח, ראה ביאור 27(א), אירועים לאחר תאריך המאזן.</p> <p>הלוואות ה-VTB ושטר הון לקבל (ביחד עם הלוואות ה-VTB של פריד) הקשורים ל-RCLP הם מכשירי חוב הרשומים במאזן בעלות מופחתת לפי IFRS 9. הלוואה נחשבת כיום לנכס פיננסי שערכו נפגע עקב סיכון אשראי, ולפיכך סווגה כנכס בשלב 3. החברה התקשרה עם מעריך חיצוני שסייע בחישוב הפסדי האשראי הצפויים נכון ליום 31 בדצמבר 2025.</p> <p>בחישוב ה-ECL ליום 31 בדצמבר 2025, התרחיש הראשון שנבחן במודל הוא מימוש הבטוחות ("Liquidation"), בהסתברות של 70%. החברה בחנה תחילה האם שווי הבטוחה (בהתבסס על המידע הכספי הבלתי מבוקר ובלתי מוסקר ליום 31 בדצמבר 2025 שהתקבל) יכול לכסות את כל סכמי הלוואות ה-VTB, לאחר יישום הפחתה של 5% בגין עלויות מימוש ועמלות משוערות והפחתה של 25% בשווי נכסי פריד. לאחר הפחתות אלה, הוסקה המסקנה כי קיים פער כספי פוטנציאלי בבטוחות בשיעור של 13.43% (52.7 מיליון דולר קנדי; 122.7 מיליון ש"ח). השווי הנוכחי של פער זה נכלל בהפסד במקרה של כשל (LGD).</p> <p>למיטב ידיעת החברה, ניסיונות פריד לקיים מו"מ לעסקאות במתוים שונים לצורך השגת המימון הנדרש לפירעון הלוואות ה-VTB האמורות לא התגבשו לכדי הסכם מחייב, והיא תכננה לנהל משא ומתן לעסקה במתווה אחר. נכון ליום 31.12.2025 לא החברה ולא המלווה הבכיר פתחו בהליכי איפה לפירעון הלוואות. לעדכונים שהתרחשו לאחר מועד הדיווח, ראה ביאור 27(א), אירועים לאחר תאריך המאזן. בחישוב ה-ECL לרבעון הרביעי של שנת 2025, נבחנה עסקה פוטנציאלית כתרחיש אפשרי שני ("Collect"), בהסתברות של 30%. בתרחיש זה החברה הניחה כי הלוואות ה-VTB ייפרעו במלואן, וכי ההפסד במקרה של כשל (LGD) הינו תוצאה של עיכוב במועד קבלת התשלומים עד להשלמת העסקה. כל עסקה תחייב, בין היתר, את אישור המלווה הבכיר של פריד.</p>			

<p><b>הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה</b></p>	<p><b>מספר ביאור בדוח הכספי/ סעיף בדוח הדירקטוריון/ בחלק ד' של הדוח לשנת סקייליין 2025 קנדה</b></p>	<p><b>הנושא</b></p>	<p><b>מספר סעיף בנספח א'</b></p>																																																							
<p>הטבלאות הבאות מסכמות את רגישות הפסדי האשראי הצפויים להנחות המפתח של שקלול התרחישים וההפחתה בנכסים. ה-ECL שנקללו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 משקפים הסתברות של 30% לתרחיש מימוש הבטוחות ("Collect") והסתברות של 70% לתרחיש הכשל ("Liquidation"), וכן הפחתה של 25% משווי נכסי Freed:</p> <p>1. השפעת שינוי ההפחתה בנכסי פריד על ה-ECL, תוך שמירה על משקלי התרחישים ללא שינוי:</p> <table border="1" data-bbox="379 573 911 678"> <thead> <tr> <th>שקלול תרחישים</th> <th>הפחתה בנכסים</th> <th>הפסדי אשראי צפויים</th> <th>Collect</th> <th>Liquidation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30%</td> <td>20%</td> <td>57.47</td> <td>24.69</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>30%</td> <td>25%</td> <td>100.64</td> <td>43.24</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>30%</td> <td>30%</td> <td>118.42</td> <td>50.88</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>30%</td> <td>35%</td> <td>118.42</td> <td>50.88</td> <td>70%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. השפעת שינוי ההפחתה בנכסים על ה-ECL, תוך שמירה על ההפחתה בנכסים ללא שינוי:</p> <table border="1" data-bbox="379 723 911 846"> <thead> <tr> <th>שקלול תרחישים</th> <th>הפחתה בנכסים</th> <th>הפסדי אשראי צפויים</th> <th>Collect</th> <th>Liquidation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40%</td> <td>25%</td> <td>87.30</td> <td>37.51</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>30%</td> <td>25%</td> <td>100.64</td> <td>43.24</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>113.95</td> <td>48.96</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>10%</td> <td>25%</td> <td>127.29</td> <td>54.69</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>25%</td> <td>140.63</td> <td>60.42</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>בהתבסס על הערכת החברה ועל הערכת השווי שבוצעה על ידי מערך השווי החיצוני בתקופה הנוכחית, הנהלת החברה הגיעה למסקנה כי הפסדי האשראי של הלוואות ה-VTB בסך של 43.24 מיליון דולר קנדי (100.6 מיליון ש"ח) מספקים.</p> <p><i>Bear Valley VTB</i></p> <p>ביום 1 בנובמבר 2023 החברה חתמה על הסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש") למכירת אתר הנופש Bear Valley בסכום כולל של 19.5 מיליון דולר ארה"ב אשר ישולם כדלקמן: 13.5 מיליון דולר ארה"ב ישולם במזומן (בכפוף להפחתות שונות הנוגעות, בין היתר, להון חוזר, התחייבויות שכירות בגין מעלות הסקי וציוד נוסף, הכנסות מרטיסי סקי שנמכרו מראש, עבודות שיקום בגין נזקי מזג אוויר שאירעו במהלך עונת הסקי והוגשה בגינם תביעת ביטוח, וזכאים אחרים), התקבולים במזומן ונטו במועד ההשלמה, לאחר ההתאמות כאמור ולפני מס, עמדו על כ-4.3 מיליון דולר ארה"ב. תמורה נדחית בסך של 6 מיליון דולר ארה"ב (19.1 מיליון ש"ח) הייתה אמורה להתקבל ביום 2 בנובמבר 2026.</p> <p>לאחר דיונים בין החברה לבין הרוכש ביחס לטענות שהעלו הצדדים ביחס להסכם הרכישה, הצדדים חתמו על הסכם פשרה וסילוק טענות במסגרתו נקבע כי התמורה הנדחית בסך של 6 מיליון דולר ארה"ב כאמור, הופחתה לסך של 4.75 מיליון דולר ארה"ב (כ-15.2 מיליון ש"ח) רטרואקטיבית, החל מיום 1 בנובמבר, 2023 ("התמורה הנדחית") עם מועד לפירעון סופי ביום 29 בדצמבר, 2025 ("מועד הפירעון הסופי"). תשלום ראשון מתוך יתרת התמורה הנדחית בסך של 2 מיליון דולר ארה"ב (כ-6.4 מיליון ש"ח) שולם לחברה במועד חתימת ההסכם, באוקטובר 2025, ותשלום נוסף בסך של 2.75 מיליון דולר ארה"ב (כ-8.8 מיליון ש"ח) שולם לחברה בדצמבר 2025. כן נקבע, כי החברה תוותר על הריבית בגין התמורה הנדחית. בהתחשב בכך שההפסד מהסכם הפשרה והשחרור קשור לתביעות הרוכש, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ההפרש בסך 1.25 מיליון ארה"ב (כ-4.13 מיליון ש"ח) נרשם תחת הכנסות (הוצאות) אחרות.</p> <p><i>Golf Cottages VTB – הלוואת מוכר</i></p> <p>במהלך הרבעון השני של 2024, החברה השלימה מכירה חלקית של 27 מתוך 56 מגרשים ממלאי הנדל"ן שלה ב-Port McNicoll לשיני צדדים לא קשורים, בתמורה ל-4.3 מיליון דולר קנדי. במסגרת המכירה, שהושלמה ביוני 2024, הלוואת VTB בסך של 3.2 מיליון דולר קנדי ניתנה לרוכשים.</p> <p>ברבעון הרביעי של 2024, כל יתר המגרשים נמכרו בתמורה ל-5.2 מיליון דולר קנדי, והלוואת VTB בסך של 4.4 מיליון דולר קנדי ניתנה לרוכשים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, סך הלוואות ה-VTB לקבל היה 2.6 מיליון דולר קנדי (כ-6 מיליון ש"ח) ו-4.2 מיליון דולר קנדי (כ-9.8 מיליון ש"ח), המיועדים לפירעון ביוני 2027 ובנובמבר 2027, בהתאמה, מסווגים כחייבים לא שוטפים. הלוואות ה-VTB נושאות ריבית בשיעור של 4.0% לשנה, שתחשב על בסיס חודשי עבור השנה השלישית והאחרונה.</p>	שקלול תרחישים	הפחתה בנכסים	הפסדי אשראי צפויים	Collect	Liquidation	30%	20%	57.47	24.69	70%	30%	25%	100.64	43.24	70%	30%	30%	118.42	50.88	70%	30%	35%	118.42	50.88	70%	שקלול תרחישים	הפחתה בנכסים	הפסדי אשראי צפויים	Collect	Liquidation	40%	25%	87.30	37.51	60%	30%	25%	100.64	43.24	70%	20%	25%	113.95	48.96	80%	10%	25%	127.29	54.69	90%	0%	25%	140.63	60.42	100%			
שקלול תרחישים	הפחתה בנכסים	הפסדי אשראי צפויים	Collect	Liquidation																																																						
30%	20%	57.47	24.69	70%																																																						
30%	25%	100.64	43.24	70%																																																						
30%	30%	118.42	50.88	70%																																																						
30%	35%	118.42	50.88	70%																																																						
שקלול תרחישים	הפחתה בנכסים	הפסדי אשראי צפויים	Collect	Liquidation																																																						
40%	25%	87.30	37.51	60%																																																						
30%	25%	100.64	43.24	70%																																																						
20%	25%	113.95	48.96	80%																																																						
10%	25%	127.29	54.69	90%																																																						
0%	25%	140.63	60.42	100%																																																						
<p><b>(א) סיכון שער הריבית</b></p> <p>מדיניות החברה הינה לצמצם את החשיפה לסיכון שיעורי ריבית במימון לזמן ארוך. הלוואות המסחריות של החברה עבור נכסיה מאוזנות בין שיעורי ריבית קבועים ומשתנים. בניסיון להילחם באינפלציה באמצעות צינון הביקוש, החל הפדרל ריזרב להעלות את הריבית האפקטיבית של הקרנות הפדרליות ברבעון הראשון של שנת 2022, כאשר העלאת האחרונה הוכרזה ב-26 ביולי 2023, ולאחר מכן שיעורי הריבית נותרו יציבים עד ליום 18 בספטמבר, 2024, כאשר הריבית הופחתה ב-0.5 נקודות אחוז. לאחר הפחתת ריבית זו, הריבית הופחתה ב-0.25 נקודות אחוז בחודש נובמבר, והפחתה שלישית בוצעה ביום 18 בדצמבר, 2024, ב-0.25 נקודות אחוז נוספות. במהלך שנת 2025 בוצעו מספר הפחתות נוספות, ושיעור הריבית נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עמד על 3.64%. המשך העלאת הריבית עשויה לגרום לגידול משמעותי בתשלומי החברה לסילוק חובות, אשר בתורו עלול להשפיע לרעה על מצבה הפיננסי של החברה ותוצאות הפעילות. לחברה מגוון אסטרטגיות פיננסיות להגנה מפני עליית הריבית ולחצים אינפלציוניים. במיוחד, החברה עשויה להיכנס לעסקה להחלפת בסיסי ריביות, רכישת תקרת ריבית ואמצעי גידור אחרים. בנובמבר 2022, רכשה החברה תקרת ריבית לשנתיים על הלוואה החדשה ותוצאה מכך נהנית מחסכון בריבית החודשית מאז דצמבר 2022. אין כל וודאות לגבי ההשפעה של התדרדרות או מיתון כלכלי משמעותי על העסק, תוצאות הפעילות ומצבה הפיננסי של החברה.</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 59% (2024-53%) מהלוואות וחכירות החברה נלוו בשיעורי ריבית קבועים.</p> <p>הטבלה הבאה מדגימה את הרגישות של רווח (הפסד) נקי לשינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית של +/- 1% ליום 31 בדצמבר 2025 (2023: +/- 1%). שינויים אלו נחשבים כאפשריים במידה סבירה בהתבסס על תצפית של תנאי שוק שוטף. החישובים מתבססים על שינוי בשיעורי ריבית שוטפים הממוצעים עבור כל תקופה, והמכשירים הפיננסיים המוחזקים בכל מועד דיווח אשר רגישים לשינויים בשיעורי ריבית. כל המשתנים האחרים נחשבים כקבועים.</p> <table border="1" data-bbox="127 1832 938 1899"> <thead> <tr> <th>שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</th> <th>1%</th> <th>1%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025</td> <td>1,289</td> <td>(1,203)</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>1,804</td> <td>(1,804)</td> </tr> </tbody> </table>	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	1%	1%	2025	1,289	(1,203)	2024	1,804	(1,804)	<p><b>ביאור 24(א) לדוחות הכספיים</b></p>	<p><b>סביבה כללית</b></p>	<p><b>6</b></p>																																														
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	1%	1%																																																								
2025	1,289	(1,203)																																																								
2024	1,804	(1,804)																																																								

<p><b>הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה</b></p>	<p><b>מספר ביאור בדוח הכספי/ סעיף בדוח הדירקטוריון/ בחלק ד' של הדוח לשנת סקייליין 2025 קנדה</b></p>	<p><b>הנושא</b></p>	<p><b>מספר סעיף בנספח א'</b></p>																
<p><b>26 – זכויות מהותיות שאינן מקנות שליטה</b></p> <p>הטבלה שלהן כוללת פרטים בנוגע לחברות בנות שאינן בבעלות מלאה של הקבוצה, שהן בעלות זכויות מהותיות שאינן מקנות שליטה:</p> <table border="1" data-bbox="199 555 901 719"> <thead> <tr> <th>שם החברה הבת</th> <th>שיעור זכויות הבעלות וזכויות ההצבעה של זכויות שאינן מקנות שליטה</th> <th>זכויות בעלות שאינן מקנות שליטה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)</th> <th>זכויות בעלות שאינן מקנות שליטה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hotel Cleveland, LLC (מלון Autograph) (לשעבר: Skyline Cleveland Renaissance Inc)</td> <td>50.495%</td> <td>66,582</td> <td>62,041</td> </tr> <tr> <td>חברות בנות לא מהותיות באופן פרטי עם זכויות שאינן מקנות שליטה</td> <td></td> <td>183</td> <td>8,456</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>66,765</b></td> <td><b>70,497</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>לחברה בת של החברה, Hotel Cleveland, LLC (לשעבר: Skyline Cleveland Renaissance Inc), תאגיד ממדינת דלאוור שמקום עסקיו העיקרי בקליבלנד, אוהיו, זכות בודדת שאינה מקנה שליטה בשיעור של 49.5%. לחברה, באמצעות הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון, שליטה על החברה הבת והיא מאחדת את תוצאותיה למטרות דיווח פיננסי.</p> <p>לשותף, Ellico US Investments, LLC, יש בעיקר זכויות הגנה, כדוגמת הזכות להשתתף בניהול העסקים של Hotel Cleveland LLC באמצעות מינוי מנהל אחד מתוך שלושה מנהלים בדירקטוריון. קיימות מספר פעולות המחייבות אישור של כל החברים, לרבות קבלת חברים חדשים, השקעות הון נוספות, רכישות, מיזוגים, פשיטת רגל וחדלות פירעון או פירוק החברה.</p>	שם החברה הבת	שיעור זכויות הבעלות וזכויות ההצבעה של זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות בעלות שאינן מקנות שליטה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)	זכויות בעלות שאינן מקנות שליטה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)	Hotel Cleveland, LLC (מלון Autograph) (לשעבר: Skyline Cleveland Renaissance Inc)	50.495%	66,582	62,041	חברות בנות לא מהותיות באופן פרטי עם זכויות שאינן מקנות שליטה		183	8,456			<b>66,765</b>	<b>70,497</b>	<p><b>ביאור 26 לדוחות הכספיים</b></p>	<p><b>מלון Autograph</b></p>	<p><b>7.3.3 7.7.3.1</b></p>
שם החברה הבת	שיעור זכויות הבעלות וזכויות ההצבעה של זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות בעלות שאינן מקנות שליטה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)	זכויות בעלות שאינן מקנות שליטה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)																
Hotel Cleveland, LLC (מלון Autograph) (לשעבר: Skyline Cleveland Renaissance Inc)	50.495%	66,582	62,041																
חברות בנות לא מהותיות באופן פרטי עם זכויות שאינן מקנות שליטה		183	8,456																
		<b>66,765</b>	<b>70,497</b>																
<p><b>21. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות</b></p> <p>למועד פרסום דוח, החברה והחברות הבנות שלה עומדות באמות המידה הפיננסיות בהן היא התחייבה כלפי התאגידים בנקאיים, למטעם הלוואות Hyatt. החברה עלולה שלא לעמוד ביחס כסיוו שירות החוב ברבעון הראשון של שנת 2026. ראו ביאור 12(b) לדוחות הכספיים.</p> <p><u>להלן פרטים בדבר עמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבו החברה וחברות בנות שלה בהסכמי הלוואה מהותיים להן הם צד (אשר הנו בתוקף למועד הדוח):</u></p> <p>21.1. תנאי מסגרת האשראי המוגבה בשעבוד על מלון Ft. Myers, אינה כוללת אמות מידה פיננסיות. ראה סעיף 7.3.4 לחלק א' של הדוח השנתי.</p> <p>21.2. ביחס להלוואות בקשר עם מלון Autograph Cleveland Hotel (ראה גם סעיף 7.3.3 לחלק א' לדוח זה), החברה הבת חתמה על תיקון להסכם הלוואה עם הבנק, ביחס להתחייבויות החברה כשרב:</p> <p>[א] הערבה (החברה) תחויב על שמה בנכסים נזילים בשווי של לא פחות מ-7,000 אלפי דולר קנדי, כשנכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמד הסכום על 13,731 אלפי דולר קנדי.</p> <p>[ב] לערבה (החברה) יהיה הון עצמי נטו של לא פחות מ-100,000 אלפי דולר קנדי כשנכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמד ההון העצמי נטו של החברה על סך של 117,524 אלפי דולר קנדי.</p> <p>[ג] ביחס להלוואה שנטלה חברה בת של החברה בשנת 2023 בקשר עם מימון ושיפוץ המלון (הלוואת OWDA), הערבה (החברה) תשמור על הון עצמי שלא יפחת מ-4,000 אלפי דולר קנדי ועל נכסים נזילים במצטבר בסך של לפחות 2,000 אלפי דולר קנדי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון עצמי בסך של 117,524 אלפי דולר קנדי ונכסים נזילים במצטבר בסך של 13,731 אלפי דולר קנדי.</p> <p>21.3. ביחס להלוואה בנין מלון Courtyard באיתקה, ניו יורק (ראה סעיף 7.3.5 לחלק א' של הדוח השנתי), במסגרת אמות המידה הפיננסיות בנין הלוואה נקבע כי החברה תשמור על שווי נקי מוחשי של לפחות 100,000 אלפי דולר קנדי כשנכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמד על סך של 117,524 אלפי דולר קנדי. הלוואה תשמור על יחס כסיוו שירות חוב של 1:1.30. יחס כסיוו שירות החוב המתבסס על 12 החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 היה 1.41.</p> <p>21.4. להלוואה שנקחה על ידי חברה בת של החברה ביום 20 באפריל, 2023, בקשר עם מימון ושיפוץ מלון Hyatt בקליבלנד, כמתואר בסעיף 7.3.2 לחלק א' לדוח השנתי, תנאי הלוואה אינם כוללים תניות פיננסיות שהפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי. על חברת הבת לבצע הערכה רבעונית של יחס כסיוו שירות החוב ("DSCR"), אשר לא יפחת מ-1.4:1. המלון לא עמד בדרישה זו ברבעונים השני, השלישי והרביעי של 2025. אי עמידה ביחס זה אינה מהווה אירוע הפרה אלא מביאה לכניסה לתקופה של ניהול מזומנים על-ידי המלווה. כל עוד המלון מנהל על-ידי Hyatt, הוראות ניהול המזומנים חלות רק על: (1) הכנסות מהחלק הקמעונאי של הנכס, וכן (2) חלוקות של מזומנים עודפים ככל שיהיו ממלון Hyatt לחברה. בתאם, החברה אינה צופה כי יישום תקופת ניהול המזומנים יפגע בפעילות השוטפת של המלון. ראה גם ביאור 12(n) לדוחות הכספיים.</p>	<p><b>סעיף 21 לדוח הדירקטוריון</b></p>	<p><b>עמידת סקייליין באמות המידה הפיננסיות</b></p>	<p><b>7.3.2 7.3.3 7.3.5 14</b></p>																

<p><b>הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה</b></p>	<p><b>מספר ביאור בדוח הכספי/ סעיף בדוח הדירקטוריון/ בחלק ד' של הדוח לשנת 2025 סקייליין קנדה</b></p>	<p><b>הנושא</b></p>	<p><b>מספר סעיף בנספח א'</b></p>
<p><b>(i) הלוואות Autograph</b></p> <p>ביום 7 באוקטובר 2022, החברה הבת של החברה השלימה הסכם להארכת הלוואה עבור מלון Autograph (לשעבר: Renaissance), כפי שהוארכה בשנת 2020, לתקופה נוספת של 6 שנים ו-9 חודשים, עד יוני 2029, ברביית שנתיית SOFR ל-30 ימים (אשר ליום 31 בדצמבר 2025, הייתה בשיעור של 4.56%), בתוספת של 2.75% סכום הלוואה המקורי ביום 7 באוקטובר 2022, היה בסך 20.5 מיליון דולר ארה"ב, וליום 31 בדצמבר 2025 היה בסך 18.9 מיליון דולר ארה"ב (כ- 60.3 מיליון ש"ח). כמו כן הבנק המלווה העמיד לחברה הלוואה נוספת בהיקף של 16.6 מיליון דולר ארה"ב, לטובת שדרוג והשבת המלון ("הלוואת השיפוץ הנוספת מ-2022"). רביית הלוואה למטרות השיפוץ הנה בשיעור SOFR ל-30 ימים, בתוספת של 3.50%. הלוואת השיפוץ ניתנת למשיכה לפי הצורך. הסכם הלוואה האמורה תוקן ביום 15 באוגוסט 2023, כמפורט להלן.</p> <p>ביום 15 באוגוסט 2023, נחתם תיקון להלוואות הקודמות כך שסכום הלוואת השיפוץ הוגדל ל-27.4 מיליון דולר ארה"ב, כולל סכום מקורי של 16.6 מיליון דולר ארה"ב ותוספת של 10.8 מיליון דולר ארה"ב ("הסכום הנוסף לשיפוץ מ-2023"), למשיכה לפי צורך. הרביית בגין הלוואות השיפוץ הנוספת מ-2022 והסכום הנוסף לשיפוץ מ-2023 תעמוד על ריבית שנתיית של SOFR ותוספת 4.30% אשר עשויה לקטון כך שהתוספת תהיה של 3.50%, ככל והלוואה תעמוד ביחס כסיו שלא יפחת מ-1.4. תנאי הפירעון של הלוואות הקיימות נותר ללא שינוי, בעוד שהסכום הנוסף לשיפוץ מ-2023 (בסך 10.75 מיליון דולר ארה"ב) יפרע החל מנובמבר 2025 לתקופה של 10 שנים. החברה העריכה את התיקון האמור להסכם בהתאם לתקן 9, FRS, בהתבסס על הערכה זו הגיעה ההנהלה למסקנה כי התיקון להסכם אינו מהווה שינוי מהותי ולכן החברה אינה נדרשת לטפל באופן של גרעית מכשיר פיננסי והכרה במכשיר פיננסי חדש. כמו-כן, הוסרו כל הדרישות הקודמות לעמידה ביחס כסיו חוב (DSCR) והוחלפו בדרישות אחרות. בנוסף לתניות הפיננסיות של הלוואה, הסכם הלוואה אף כולל תניה שחלה על החברה (בתפקידה "לערבה"), המחייבת את הערבה לשמור על הון עצמי מינימלי בסך של 100 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הלוואת השיפוץ של כ-27.4 מיליון דולר ארה"ב נמשכה במלואה.</p> <p>נכון ליום 30 ביוני 2025, החברה נדרשה לעמוד ביחס כסיו שירות חוב (DSCR) של 1.4, דרישה בה לא עמדה, וכתוצאה מכך, הלוואה סווגה כהתחייבות שוטפת. לחברה עמדה זכות חוזית לתקן את ההפרה, אך נכון ליום 30 ביוני 2025 לא היו לה סכומי כסף מספיקים לתיקון ההפרה, תוך שהיא עומדת בדרישת הניזילות המינימלית בסך של 12.5 מיליון דולר קנדי (כ-29.09 מיליון ש"ח).</p> <p>בחדש אוגוסט 2025, החברה הגיעה להסכם עם המלווה, שלפיו: החברה ביצעה פירעון קרן בהיקף של 21.9 מיליון ש"ח (6.6 מיליון דולר ארה"ב); הבנק ויתר על דרישת יחס כסיו שירות החוב ליוני 2025 וספטמבר 2025; הוחל יחס חדש של DSCR החל מדצמבר 2025; ודרישת הניזילות המזערית הפחתה מ-29.6 מיליון ש"ח (12.5 מיליון דולר קנדי); 29 מיליון ש"ח (16.6 מיליון ש"ח) (7 מיליון דולר קנדי); 16.3 מיליון ש"ח. מאחר שהחברה קיבלה את הויתור האמור לאחר ההפרה בפועל של יחס כסיו שירות החוב, ומאחר שהויתור ניתן לתקופה הפחותה מ-12 חודשים, הלוואות אלו מסווגות כהתחייבויות לטווח קצר עד שהחברה תציג עמידה בפועל או באופן תיאורטי בדרשה המחמירה ביותר שתידרש לעמוד בה עד יוני 2026. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עמדה בדרישות יחס כסיו שירות חוב של 1.75.</p> <p>היתרות של הלוואות אלה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של 52.4 מיליון דולר קנדי (38.3 מיליון דולר ארה"ב; 122 מיליון ש"ח) סווגו כהתחייבויות לזמן קצר. השווי ההוגן של המלון נכון ליום 31 בדצמבר 2025 היה 160.4 מיליון דולר קנדי (117 מיליון דולר ארה"ב; 373.3 מיליון ש"ח).</p> <p>חברה בת של החברה התקשרה בעסקה עם חברה גלובלית למוצרים תעשייתיים למכירת זיכוי מס שיוצרו כתוצאה מהשיפוץ, בתמורה ל-13.8 מיליון דולר ארה"ב. בהתאם לתנאי העסקה, כ-2.2 מיליון דולר ארה"ב מהתמורה שולמו באוקטובר 2022, כ-2.6 מיליון דולר ארה"ב (כ-9.43 מיליון ש"ח) שולמו בנובמבר 2023, 7.04 מיליון דולר ארה"ב שולמו בדצמבר 2024, 1.13 מיליון דולר ארה"ב שולמו בשנת 2025 והיתרה תשולם במהלך השנתיים הבאות, כדלקמן: 0.43 מיליון דולר ארה"ב בשנת 2026, ו-0.39 מיליון דולר ארה"ב בשנת 2027. היתרה הרשומה כהכנסה מדיחית נכון ליום 31 בדצמבר 2025, תועבר להכנסות אחרות במהלך ארבע השנים הבאות. הבנק העמיד לחברה הבת הלוואת גישור בסך של 7.5 מיליון דולר ארה"ב (כ-27.2 מיליון ש"ח). עם השלמת השיפוץ, החברה הרוכשת את זיכויי המס העמידה גישור נוספים ששימשו לפירעון חלקי של הלוואת הגישור. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הלוואת הגישור נפרעה במלואה.</p> <p>ביום 10 בנובמבר 2023, חברת הבת של החברה התקשרה בהסכם הלוואה עם Ohio Water Development Authority (OWDA) (בוקשר לשיפוץ מלון Autograph תמורת 2.0 מיליון דולר ארה"ב (כ-7.25 מיליון ש"ח). תקופת הלוואה היא 15 שנים עם תשלומים חצי שנתיים ב-1 בינואר וב-1 ביולי של כל שנה, כאשר התשלום הראשון מתחיל ב-01 בינואר 2024. הרביית היא 3.76%. הערב (כלומר, החברה) נדרש לשמור על הון נקי בסך כולל של לפחות 4.0 אף דולר ארה"ב (כ-14.51 מיליון ש"ח) ונכסים נזילים בסך של לפחות 2.0 מיליון דולר ארה"ב (כ-7.25 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון עצמי בסך של 117,524 אלפי דולר קנדי (כ-273,537 אלפי ש"ח), ונכסים נזילים בסך כולל של 13,731 אלפי דולר קנדי (כ-31,959 אלפי ש"ח). הלוואה היא הלוואת מימון לבנייה (construction facility), שנוצלה במלואה בשנת 2024; יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הייתה 1.7 מיליון דולר ארה"ב (כ-5.4 מיליון ש"ח).</p> <p>ב-20 בדצמבר 2023 התקשרה החברה הבת בהסכם הלוואה עם מחוז Cuyahoga בקשר עם הפיתוח מחדש של מלון Autograph והועמד לה סך של 2.0 מיליון דולר ארה"ב (כ-7.25 מיליון ש"ח). תקופת הלוואה היא 16 שנים, והרביית היא 4.50%. עם תשלומי רביית חודשיים ב-12 החודשים הראשונים, ותשלומי קרן וריבית חודשיים של 15 השנים הבאות. ניתן לפרוע את הלוואה מראש כולה או חלקה, ללא קנס, בכל עת. הלוואה היא הלוואת מימון לבנייה (construction facility), שנוצלה במלואה בשנת 2024; יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הייתה 1.9 מיליון דולר ארה"ב (כ-6 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח, עומדת החברה בתנאי הסכם הלוואה.</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת יתרת ההתחייבויות בגין הלוואות במלון Autograph הנזכרות לעיל ברוטו, בנטרול עלויות המימון הנדחות, על סך של 43.27 מיליון דולר ארה"ב (כ-138 מיליון ש"ח) (אשר מורכבת מהלוואה המקורית בסך 18.9 מיליון דולר ארה"ב (כ-60.3 מיליון ש"ח), ומהלוואת שיפוץ בסך 20.7 מיליון דולר ארה"ב (כ-66 מיליון ש"ח)). ראה גם ביאור 12(r).</p>	<p><b>ביאור 12(ו) ו-12(ז) לדוחות הכספיים</b></p>	<p><b>הלוואות Autograph</b></p>	<p><b>7.3.3</b></p>
<p><b>(r) מימון תוספת מס - Autograph</b></p>			

<p><b>הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקיייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה</b></p>	<p><b>מספר ביאור בדוח הכספי/ סעיף בדוח הדירקטוריון/ בחלק ד' של הדוח לשנת סקיייליין קנדה</b></p>	<p><b>הנושא</b></p>	<p><b>מספר סעיף בנספח א'</b></p>
<p>(ב) מצבה הכספית של החברה</p> <p>1. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, החברה מציגה הון חוזר שלילי בסך של כ- 56.6 מיליון דולר קנדי (כ- 131.65 מיליון ש"ח), לעומת הון חוזר חיובי בסך של 7.5 מיליון דולר קנדי (כ- 19 מיליון ש"ח) נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, בעיקר בשל סיווג הלוואות מוכר ("VTB") של פריד (כ- 15.8 מיליון דולר קנדי (כ- 36.8 מיליון ש"ח) בניכוי הפסדי אשראי צפויים ("ECL") מנכסים לזמן קצר לנכסים לזמן ארוך, וכן מההלוואות המפורטות להלן המסווגות כהתחייבויות לזמן קצר בסך של כ- 52.4 מיליון דולר קנדי (כ- 122 מיליון ש"ח), כמפורט להלן:</p> <p>עקב הפרת יחס כיסוי שירות החוב נכון ליום 30 ביוני 2025 בקשר להלוואות מלון Cleveland Autograph, הלוואות אלה שהסתכמו לסך של 52.4 מיליון דולר קנדי (38.3 מיליון דולר ארה"ב; 122 מיליון ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2025, מסווגות כהתחייבויות לזמן קצר.</p> <p>ביום 13 באוגוסט, 2025, החברה הגיעה להסכמה עם המלווה לפיה החברה פרעה את קרן ההלוואה בסך של 9.2 מיליון דולר קנדי (6.6 מיליון דולר ארה"ב; 21.9 מיליון ש"ח); הבנק יותר על דרישות יחס כיסוי שירות החוב בגין יוני 2025 וספטמבר 2025; דרישת יחס כיסוי שירות חוב חדשה של 1.4 יושמה החל מדצמבר 2025, כשהיא מוחשבת על בסיס תקופת מדידה של שישה חודשים רצופים. כן הוסכם כי יחס כיסוי שירות החוב ליום 31 במרץ 2026 וליום 30 ביוני 2026 יחושב על בסיס תקופת מדידה של תשעה ושנים עשר חודשים רצופים, בהתאמה; והמילית המינימלית הדרושה הופחתה מ- 12.5 מיליון דולר קנדי (כ- 29.09 מיליון ש"ח) ל- 7 מיליון דולר קנדי (כ- 16.29 מיליון ש"ח). ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עמדה בדרישות יחס כיסוי שירות חוב, אשר עמד על 1.53. לפרטים נוספים, ראה ביאור 12 (ו).</p> <p>מאחר שהחברה קיבלה את הויתור האמור לאחר ההפדה בפועל של יחס כיסוי שירות החוב, והואיל והויתור ניתן לתקופה קצרה מ- 12 חודשים, הלוואות אלה מסווגות כהתחייבויות לזמן קצר עד שהחברה תציג עמידה בפועל או עמידה תיאורטית בתקן המחמיר ביותר בו עליה לעמוד עד לחדש יוני 2026.</p> <p>בהתבסס על הביצועים של המלון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, ועל תחזית ההנהלה לרבעון הראשון של 2026 (החלש יותר עונתית), קיימת אפשרות שהחברה לא תעמוד באמת המידה הפיננסית של יחס כיסוי שירות חוב (DSCR) ליום 31 במרץ 2026 (המחושבת על בסיס תקופת מדידה מצטברת של תשעה חודשים רצופים, בהתאם להסכם המתוקן). לפיכך, תכנית ההנהלה הן: לקיים דיונים עם המלווה הנוכחי לקבלת כתב ויתור/או להסכים על תיקון נוסף להסכם; או לבצע מיומן מחדש של ההלוואה עם מלווה אחר.</p>	<p><b>ביאור 1(ב) לדוחות הכספיים</b></p>	<p><b>הלוואות Autograph תניות פיננסיות</b></p>	<p>7.3.3</p>
<p>(1) כנגד החברה הוגשו מספר תביעות. בהסכמת היועצים המשפטיים של החברה, הנהלת החברה קבעה, כי בשלב זה לא ניתן לאמוד את סיכויי ההצלחה של החברה או סכומים המתייחסים ליישוב התביעה, ככל שקיימים.</p>	<p><b>ביאור 16(א) לדוחות הכספיים</b></p>	<p><b>הליכים משפטיים</b></p>	<p>18</p>
<p>(ב) הסכמים מהותיים</p> <p>(1) הסכם זיכיון עם Marriott International (להלן: "Marriott"):</p> <p>ביום 14 בנובמבר 2017 התקשרה אחת מחברות הבת של החברה ב- 13 הסכמי זכיונות ל- 20 שנה עם Marriott עבור בתי המלון בארה"ב שבבעלותה ממותג Courtyard (בהתחשב במכירה של 11 מלונות Courtyard ברבעון השלישי של 2024, ובמכירה של מלון Courtyard אחד ברבעון הראשון של 2025, נותר אחד בלבד נכון ליום 31 בדצמבר, 2025). ביום 11 ביולי 2022 התקשרה אחת מחברות הבת של החברה בהסכם זכיונות ל- 15 שנה עם Marriott בעקבות רכישת מלון קורטיארד איתקה בניו יורק. במסגרת תנאי הסכם זה זכאית החברה לעשות שימוש במערכת ההזמנות של Marriott וכן בפלטפורמות המכירות שלה. עם סיום מוקדם של ההסכמים, Marriott זכאית לדמי ביטול שונים. בנוסף, על פי ההסכמים, החברה מחויבת לבצע תוכנית רוטציונית לשיפור נכסים, הכוללת השקעות הוניות על מנת להבטיח כי בתי המלון עומדים באמות המידה של המותג.</p> <p>ביחס למלון Courtyard של החברה ב- Ft. Myers, העבירה Marriott ביום 21 בפברואר 2025 הודעה על קיום הפרה בדרגה Red Zone 7. המלון מצוי בהפרת Red Zone בדרגות שונות מאז שנת 2022; עם זאת, בהודעות קודמות צוין כי, כתוצאה ממגעים בין Marriott לחברה, Marriott תימנע מסיום מיידי של הסכם הזיכיון. הודעת ה- Red Zone 7 לא כללה התייחסות להימנעות כזו, אלא קבעה כי ל-Marriott עומדת הזכות לסיים את הסכם הזיכיון, לפעול להסרת המותג מהמלון ולדרוש תשלום פיצויים מוסכמים.</p> <p>בחודש יולי 2025, Marriott והחברה חתמו על הסכם הימנעות מהפסקת הזיכיון לאחר שהחברה החליפה את המחייבות אישור תכנון מ- Marriott ואישורים נוספים. מאז קבלת האישור, החברה פועלת להשלמת העבודות שנתרו. בשל עיכובים בפרויקט, הסכם הזיכיון קובע כי ניתן להאריך באופן סביר את מועדי השלמת השיפוץ בגין עיכובים הנגרמים עקב פעולות או נסיבות שאינן בשליטת החברה. בהתאם לכך, החברה הגישה ל-Marriott לח זמנים מעודכן להשלמת השיפוץ, המאריך את המועד עד מאי 2026, ואשר אושר על-ידי Marriott.. Crescent Hotels &amp; Resorts נכנסה לניהול המלון ב-15 ביולי 2025, הסכם הניהול דומה בעיקרו להסכם עם Aimbridge, וניתן לסיימו ללא קנס בהודעה מוקדמת של 30 יום.</p>	<p><b>ביאור 16(ב) לדוחות הכספיים</b></p>	<p><b>מלונות Courtyard by Marriot</b></p>	<p>7.3.4, 17.2</p>

<p><b>הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה</b></p>	<p><b>מספר ביאור בדוח הכספי/ סעיף בדוח הדירקטוריון/ בחלק ד' של הדוח לשנת 2025 סקייליין קנדה</b></p>	<p><b>הנושא</b></p>	<p><b>מספר סעיף בנספח א'</b></p>
<p>(2) הסכם זיכיון של Autograph עם Marriott:</p> <p>ביום 10 באפריל, 2024, מלון Renaissance Cleveland, המוחזק על ידי חברה בת של החברה, השלים את מיתוגו מחדש למלון Cleveland Autograph Collection. החברה התקשרה בהסכם זיכיון מחדש עם רשת Marriott לתקופה של 20 שנה ממועד הפתיחה מחדש, דהיינו עד ליום 10 באפריל, 2044, ללא אפשרות הארכה. בדומה להסכם הקודם, ההסכם החדש קובע כי רשת Marriott זכאית לדמי זיכיון בשיעור של 5% מהכנסות החדרים ברוטו וכן לתשלומים נוספים בעיקר עבור שירותי שיווק ומכירת שימוש במערכות מחשב. על פי תנאי ההסכם, החברה השלימה את תוכנית השיפוצים ("PIP") של כל חללי הכנסים, האזורים המשותפים וחדרי המלון. ההסכם קובע תנאים החלים על היחסים בין הצדדים כמקובל בהסכמים מעין אלה, ובדומה לתנאי הסכם הזיכיון הקודם עם Marriott.</p> <p>(3) הסכם ניהול עם חברת מלונות Hyatt ("Hyatt") ו"הסכם ניהול של Hyatt":</p> <p>Hyatt ארקייד מנוהלת על ידי Hyatt בתמורה לדמי ניהול בסיסיים השווים ל-3% מהכנסות המלון וכן תשלום עבור הוצאות תפעול מסוימות. דמי זיכיון ושירותי IT המסופקים על ידי Hyatt. הסכם ניהול של Hyatt החל ב-20 באוגוסט 1999, והוא בתוקף עד ה-31 בדצמבר 2021, עם אופציית הארכה לחמש שנים העומדת לרשות Hyatt באותם תנאים, ש-Hyatt מימשה. הסכם ניהול של Hyatt קובע תנאים המסדירים את היחסים בין הצדדים כמקובל בהסכמים מסוג זה.</p> <p>(4) הסכם ניהול עם Aimbridge Hospitality LLC (להלן: "Aimbridge"):</p> <p>ביום 14 בנובמבר 2017 התקשרה אחת מחברות הבנות של החברה בהסכם ניהול של 13 בתי מלון לתקופה של 5 שנים עם חברת Aimbridge לתפעול ומתן שירותי ניהול למלונות של המותג Courtyard by Marriott בתמורה לדמי ניהול ותשלומים אחרים. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, החברה סיימה את ההתקשרות בקשר עם שניים מנכ"ס Courtyard, אולם המשיכה בהתקשרות, עבור 11 הנכסים שנותרו. עם מכירת 9 מתוך 11 הנכסים שנותרו בשנת 2024 ומכירת מלון נוסף בינואר 2025, החברה המשיכה בהתקשרות עבור נכס אחד שנותר עד יולי 2025, כשהחברה הביאה לסימומו את ההסכם לגבי הנכס שנותר והתקשרה בהסכם עם Crescent Hotel Management Services, LLC.</p> <p>ביום 28 באוקטובר, 2015, אחת מחברות הבנות של החברה התקשרה בהסכם ניהול נכסים לחמש שנים עם חברת Ambridge, לתפעול ומתן שירותי ניהול נכסים למלון Cleveland של החברה, וזאת בתמורה לדמי ניהול נכסים ותשלומים נוספים. ההסכם כלל אופציית הארכה לתקופה נוספת של חמש שנים באותם תנאים. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024, החברה סיימה את ההסכם והתקשרה בהסכם עם חברת Crescent Hotel Management Services, LLC.</p> <p>(5) הסכם ניהול עם Hersha Hospitality Management, L.P. (להלן "HHM Hotels") (לשעבר Urgo Hotels LP):</p> <p>ביום 25 בספטמבר 2020 התקשרה אחת מחברות הבנות של החברה בהסכם ניהול לתקופה של 10 שנים עם חברת HHM Hotels לתפעול ומתן שירותי ניהול לשני בתי מלון Marriott Courtyard (בעבר נוהלו ע"י Aimbridge) בתמורה לדמי ניהול ותשלומים אחרים, כמקובל בסוג זה של הסכם. החברה רשאית לסיים את ההתקשרות בהתראה מוקדמת של 60 יום. כתוצאה ממכירת שני בתי מלון אלה בשנת 2024, החברה לא המשיכה בהתקשרות עבור נכסים אלה.</p> <p>ביום 11 ביולי 2022, התקשרה אחת מחברות הבנות של החברה בהסכם ניהול נכסים לתקופה של 10 שנים עם חברת HHM Hotels לתפעול ומתן שירותי ניהול למלון קורטיארד איתקה בתמורה לדמי ניהול ותשלומים אחרים, כמקובל עבור הסכם מסוג זה. לאחר שנה, החברה יכולה לסיים את ההתקשרות בהתראה מוקדמת של 60 יום. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, סיימה החברה הסכם זה והתקשרה בהסכם עם Crescent Hotel Management Services, LLC.</p> <p>(6) הסכם ניהול עם חברת Crescent Hotel Management Services, LLC ("Crescent"):</p> <p>ביום 26 בספטמבר, 2024, אחת מחברות הבנות של החברה התקשרה בהסכם ניהול לחמש שנים עם Crescent לצורך תפעול ומתן שירותי ניהול נכסים עבור מלון Cleveland של החברה, וזאת בתמורה לדמי ניהול נכסים ותשלומים נוספים, כמקובל בהסכמים מסוג זה. החברה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש של שישה חודשים.</p> <p>ביום 15 ביולי 2025, Crescent Hotel &amp; Resorts קיבלה לידיה את ניהול מלון Courtyard Ft. Meyers של החברה. ההסכם ניהול עם Crescent כולל תנאים דומים להסכם עם Aimbridge, וניתן לסיימו ללא קנס בהודעה מוקדמת של 30 יום.</p> <p>ביום 1 באוגוסט 2025, חברת הניהול Crescent Hotel &amp; Resorts קיבלה על עצמה את ניהול מלון Courtyard הניהול HHH LP, וניתן לסיימו ללא קנס בהודעה של 30 יום מראש.</p>			

<p>הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקיייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה</p>	<p>מספר ביאור בדוח הכספי/ סעיף בדוח הדירקטוריון/ בחלק ד' של הדוח לשנת סקיייליין קנדה</p>	<p>הנושא</p>	<p>מספר סעיף בנספח א'</p>
<p>(6) הסכם ניהול עם חברת Crescent Hotel Management Services, LLC ("Crescent"):</p> <p>ביום 26 בספטמבר, 2024, אחת מחברות הבת של החברה התקשרה בהסכם ניהול לחמש שנים עם Crescent לצורך תפעול ומתן שירותי ניהול נכסים עבור מלון Cleveland של החברה, וזאת בתמורה למדי ניהול נכסים ותשלומים נוספים, כמקובל בהסכמים מסוג זה. החברה רשאת לסיים את ההסכם בהודעה מראש של שישה חודשים.</p> <p>ביום 15 ביולי 2025, Crescent Hotel &amp; Resorts קיבלה לידיה את ניהול מלון Courtyard Ft. Meyers של החברה. ההסכם הניהול עם Crescent כולל תנאים דומים להסכם עם Aimbridge, וניתן לסיימו ללא קנס בהודעה מוקדמת של 30 יום.</p> <p>ביום 1 באוגוסט, 2025, חברת הניהול Crescent Hotel &amp; Resorts קיבלה על עצמה את ניהול מלון Courtyard Ithaca Airport/University של החברה. הסכם ניהול המלון עם חברת Crescent דומה בעיקרו להסכם עם חברת הניהול HHH LP, וניתן לסיימו ללא קנס בהודעה של 30 יום מראש.</p>	<p>ביאור 16(ב)(6) לדוחות הכספיים</p>	<p>מלונות Courtyard by Marriot</p>	<p>7.3.4</p>
<p>(ד) מלונות Marriott Courtyard</p> <p><i>Courtyard Ithaca</i></p> <p>בקשר עם הרכישה, החברה התקשרה בהסכם מימון עם בנק אמריקאי לחמש שנים בגין 40% מעלות הרכישה. בנוסף העמיד הבנק מסגרת אשראי להשלמת השיפוט בסך 4,432 אלפי דולר ארה"ב (כ- 16 מיליון ש"ח), המייצגים 100% מהעלויות הצפויות לביצוע השיפוט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך של 3,943 אלפי דולר ארה"ב (כ- 13 מיליון ש"ח) לא נמשך ממסגרת האשראי. במהלך 24 החודשים הראשונים, הריבית על ההלוואה היתה ריבית משתנה, בהתבסס על 2.25% מעל שיעור ריבית הפריים של וול סטריט ג'ורנל ("WSJP"), ונפרעו תשלומי ריבית בלבד. במהלך 36 החודשים האחרונים להלוואה, החל מאוגוסט 2024, הריבית הפכה לריבית קבועה לפי WSJP נכון לאותו מועד (8.50%), בתוספת 2.25% (עבור ריבית בשיעור כולל של 10.75% ליתרת תקופת ההלוואה). התשלומים במהלך 36 החודשים האחרונים להלוואה יכללו קרן וריבית, לפי לוח סילוקין של 20 שנה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה על 5.03 מיליון דולר ארה"ב (כ- 11.71 מיליון ש"ח) המייצגים את הלוואת הרכישה בתוספת סכומים שנמשכו מהלוואת הבנייה. העבר ישמור על הון עצמי שלא יפחת מ-100,000 אלפי דולר קנדי (כ- 232,750 מיליון ש"ח) (נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, הסכום עומד על 117,524 אלפי דולר קנדי; 273,537 אלפי ש"ח). הלוואה ישמור על יחס כיסוי שירות חוב של 1.30:1. יחס כיסוי שירות החוב בהתבסס כל 12 החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2025, היה 1.41. ראה גם ביאור 27(ב), אירועים לאחר תאריך המאזן, למידע אודות לאירועים שהתרחשו לאחר מועד הדיווח.</p> <p><i>Courtyard Fort Myers</i></p> <p>ביום 30 בספטמבר, 2024, החברה התקשרה בהסכם לקבלת מסגרת אשראי בסך של 20 מיליון דולר ארה"ב, בניכוי עתודה לריבית בסך של 2.0 מיליון דולר ארה"ב המוחזקת על ידי המלווה, במסגרתו החברה שעבדה את זכויותיה במלונות Courtyard Ft. Meyers - Courtyard Tucson. מועד הפירעון של מסגרת האשראי היה בספטמבר 2025. בחודש ינואר 2025, כ- 11.4 מיליון דולר ארה"ב (כ- 26.5 מיליון ש"ח) שולמו בגין הלוואה זו. במסגרת מכירת מלון Courtyard Tucson. באוגוסט 2025, חברה בת של החברה חתמה על הסכם הארכת הלוואה, במסגרתו המורה המסגרת להלוואה לתקופה של 18 חודשים. כחלק מהארכה, החברה ביצעה פירעון קרן בסך של 0.5 מיליון דולר ארה"ב (כ- 1.65 מיליון ש"ח), אשר מומן באמצעות הפחתה תואמת ביתרת המזומנים המוגבלים, באופן שיתרת ההלוואה יותרת המזומנים המוגבלים הופחתו שתייהן באותו סכום – 0.5 מיליון דולר ארה"ב. לאחר הפירעון, יתרת ההלוואה עמדה על 8 מיליון דולר ארה"ב (כ- 26.4 מיליון ש"ח) וזרבת הריבית עמדה על 1.5 מיליון דולר ארה"ב. הריבית שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה עומדת על 8.5%, ותשולם על בסיס חודשי. חברת הבת של החברה העמידה עתודה להוצאות הנויות של 0.5 מיליון דולר, שתחזק על ידי המלווה לצורך השלמת דרישות הוצאות הנויות בהתאם להסכם הזיכיון</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, היתרה הייתה 8 מיליון דולר ארה"ב. כפי שצוין בביאור 16(ב)1, אי עמידה בתנאים שנקבעו על ידי Marriott בהסכם ההימנעות עלולה להוביל להפרה על פי הסכם הזיכיון, ולמלווה תהיה הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתאם לתנאי הסכם הארכת ההלוואה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה טרם השלימה את השיפוצים הנדרשים בהסכם ההימנעות בשל עיכוב בקבלת אישורים שאינו בשליטת החברה. בנוסף, Marriott הסכימה להאריך את המועד להשלמת השיפוצים עד לחודש מאי 2026, ולפיכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לא התקיימה הפרה של הסכם הזיכיון. ראה גם ביאור 27(ב), "אירועים לאחר תאריך המאזן", למידע בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד הדיווח.</p>	<p>ביאור 12(ד) לדוחות כספיים</p>	<p>מלונות Courtyard by Marriot</p>	<p>7.3.4 7.3.5</p>
<p>(ט) משכנתא לזמן קצר</p> <p>ביום 19 בספטמבר 2023 חתמו Skyline Investments Inc ו-Skyline (Port McNicoll) Land Inc. על הסכם הלוואה מגובה משכון בסך 6 מיליון דולר קנדי. תקופת ההלוואה היתה שנה ממועד התאמת הריבית, שחל ביום 1 באוקטובר 2023. הריבית נעה סביב הגובה מבין 10.15% לשנה, לבין שיעור ריבית הפריים כפי שפורסם על ידי בנק TD קנדה ("TD Canada Trust"), בתוספת 3.2% לשנה. ההלוואה היתה מובטחת בהקצאה של משכנתא קיימת ("VTB"), והקצאה רשומה של דמי שכירות וחכירות.</p> <p>ביום 12 באוגוסט, 2024, חודשה ההלוואה. תקופת ההלוואה הארכה לתקופה נוספת של שנה ממועד הפירעון המקורי, כשהיא מיועדת לפירעון ביום 1 באוקטובר, 2025, לאחר החידוש. הריבית היתה ריבית משתנה לפי הגובה מבין 9.90% לשנה או שיעור ריבית הפריים של TD Canada Trust Posted Bank בתוספת 3.2% לשנה (נכון למועד הפירעון, השיעור שחל על ההלוואה היה 9.90%). יתרת הקרן של ההלוואה, נכון למועד החידוש, היתה 4.3 מיליון דולר קנדי. כל יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי ביחס להלוואה המקורית. ההלוואה, נפרעה במלואה ביום 1 באוקטובר 2025.</p>	<p>ביאור 12(ט) לדוחות הכספיים</p>	<p>משכנתא לזמן קצר Port McNicoll</p>	<p>9.2.3 14.2</p>

<p><b>הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקיייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה</b></p>	<p><b>מספר ביאור בדוח הכספי/ סעיף בדוח הדירקטוריון/ בחלק ד' של הדוח לשנת סקיייליין קנדה</b></p>	<p><b>הנושא</b></p>	<p><b>מספר סעיף בנספח א'</b></p>																																																																														
<p><b>9 מס נחה</b> <b>(א) מיסוי בקנדה</b></p> <p>ההכנסה החייבת במס של קבוצות החברה כפופה למס החברות שבתוקף (פדרלי ופרובינציאלי) של 26.5%. חברה תושבת קנדה ממוסה על מחצית מרווח ההון בלבד. רווחי הון למטרה זו, מוגדרים לרוב כהפרש בין התמורה נטו לעלות. באופן כללי ובכפוף לתנאים מסוימים, חברה תושבת קנדה שמקבלת דיבידנד מחברה קנדית אחרת ו/או מחברה קשורה זרה עשויה שלא להיות חייבת במס חברות קנדי. דיבידנדים בין חברות קנדיות בקבוצה אינם חייבים במס בידי המקבלת ולא מותר בניכוי לחברה המחלקת אותו. על פי כללי ה-FAPI (Foreign Accrual Property Income), חברה תושבת קנדה עשויה להיות מחויבת במס בקנדה בגין רווחים פסיביים בלתי מחולקים של חברה זרה ולקבל הקלה על מס שחל בחו"ל המוטל על רווחים אלה. באופן כללי, חלוקת דיבידנדים מחברה תושבת קנדה לתושב זר כפופה ליניכי מס במקור של 25%. שיעורי מס מופחתים יכולים לחול על בסיס אמנת מס רלוונטית (אם הדבר רלוונטי). החל מ-1 בינואר, 2017, על פי אמנת המס החדשה בין ישראל לקנדה, תשלומי דיבידנדים וריבית מוגבלים לשיעור מס של 10%-15% לתושבים של מדינה האמנה (או 5% עבור דיבידנדים ששולמו לחברה אשר מחזיקה במישרין (או בעקיפין) לפחות 25% מההון של החברה ששילמה את הדיבידנד).</p> <p>ניתן להעביר לשנים הבאות הפסדים פירותיים למשך 20 שנה משנת היווצרותם או לקדם נגד רווחי 3 השנים הקודמות. הפסדי הון (מחצית מהפסדי הון בפועל) יכולים להיות מקוזזים כנגד רווחי שלוש שנים הקודמות וכן להעביר לשנים הבאות ללא הגבלת זמן ולקדם כנגד הכנסות מרווחי הון בשנים אלה.</p> <p><b>(ב) מיסוי בארה"ב</b></p> <p>ביום 22 בדצמבר, 2017, עברה בארה"ב רפורמת מס באמצעות חוק הידוע כ- Tax Cuts and Jobs Act (חוק המס). האמור שינה באופן משמעותי את חוקי המס של ארה"ב במספר דרכים, לרבות, אך לא רק, בהפחתת שיעור מס החברות מ-35% ל-21%, ומעבר ממערכת מס עולמית למערכת טריטוריאלית.</p> <p><b>(ג) חלק מההכנסות וההוצאות החשבונאיות עשויות להיות מוכרות בשנים מוקדמות או מאוחרות יותר לצורכי מס. הפרשי עיטוי אלו משתקפים ביתרות מיסים נדחים אשר מגלמות מיסים שישולמו או יתקבלו בתקופות עתידיות.</b></p> <p>להלן ההרכב והתנועה במיסים נדחים:</p> <table border="1" data-bbox="151 1019 917 1198"> <thead> <tr> <th>שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025</th> <th>נדל"ן להשקעה ומלאי נדל"ן</th> <th>רכוש קבוע</th> <th>הפסדים להעברה</th> <th>השקעות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד</th> <th>סה"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>יתרה לתחילת השנה סכומים שהועברו ל: רווח (הפסד) נטו</td> <td>2,975 (15)</td> <td>(54,167) 10,177</td> <td>68,225 (20,601)</td> <td>-</td> <td>17,033 (10,439)</td> </tr> <tr> <td>רווח (הפסד) כולל אחר קרן הון הפרשי תרגום</td> <td>- (244)</td> <td>6,759 6,022</td> <td>- (7,910)</td> <td>-</td> <td>6,759 (2,132)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2,716</td> <td>(31,209)</td> <td>39,714</td> <td>-</td> <td>11,221</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="151 1220 917 1400"> <thead> <tr> <th>שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024</th> <th>נדל"ן להשקעה ומלאי נדל"ן</th> <th>רכוש קבוע</th> <th>הפסדים להעברה</th> <th>השקעות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד</th> <th>סה"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>יתרה לתחילת השנה סכומים שהועברו ל: רווח (הפסד) נטו</td> <td>(1,879) 4,876</td> <td>(71,674) 6,389</td> <td>46,822 (20,470)</td> <td>-</td> <td>(26,731) 31,735</td> </tr> <tr> <td>רווח (הפסד) כולל אחר קרן הון הפרשי תרגום</td> <td>- (22)</td> <td>12,558 (1,440)</td> <td>- 933</td> <td>-</td> <td>12,558 (529)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2,975</td> <td>(54,167)</td> <td>68,225</td> <td>-</td> <td>17,033</td> </tr> </tbody> </table> <p>המיסים הנדחים מחושבים בשיעורי מס שבטוח שבין 13.25% ו-27.98% (2024: 13.25% ו-27.98%) - ראה באור 9(ד) להלן. ניצול נכסי המיסים הנדחים תלוי בכך שתהיה הכנסה מספקת אשר חייבת במס בשנים הבאות. החברה בחנה את נאותות של נכס המס הנדחה שלה באמצעות הערכת הרווח התפעולי הנקי החזוי, בהתבסס על אומדנים ששימשו בתהליך התקצוב.</p> <p><b>(ד) שיעורי מס</b></p> <p>מס הכנסה נדחה פדרלי ופרובינציאלי בקנדה ובארה"ב מחושב על בסיס שיעורי המס המשולבים הבאים:</p> <table border="1" data-bbox="151 1579 917 1780"> <thead> <tr> <th>שיעורי מס על רווחים שאינם רווחי הון:</th> <th>2025 ואילך</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>אונטריו</td> <td>26.50%</td> <td>26.50%</td> </tr> <tr> <td>אוהיו, ארה"ב</td> <td>22.98%</td> <td>22.98%</td> </tr> <tr> <td>קליפורניה, ארה"ב</td> <td>27.98%</td> <td>27.98%</td> </tr> <tr> <td>מדינות ארה"ב אחרות (במוצע)</td> <td>23.73%</td> <td>23.73%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="151 1691 917 1780"> <thead> <tr> <th>שיעורי מס רווחי הון:</th> <th>2025 ואילך</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>אונטריו</td> <td>13.25%</td> <td>13.25%</td> </tr> <tr> <td>אוהיו, ארה"ב</td> <td>22.98%</td> <td>22.98%</td> </tr> <tr> <td>קליפורניה, ארה"ב</td> <td>27.98%</td> <td>27.98%</td> </tr> <tr> <td>מדינות ארה"ב אחרות (במוצע)</td> <td>23.73%</td> <td>23.73%</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>(ה) הפסדים מעסק</b></p> <p>לחברה הפסדים מעסק לצרכי מס בארה"ב וקנדה בסך 124,541 אלפי דולר קנדי נכון ליום 31 בדצמבר 2025, (כ-289,869 אלפי ש"ח), אשר יקועו במועדים שונים החל מיום 31 בדצמבר 2032 (2024: סך של כ-129,889 אלפי דולר קנדי (כ-329,321 אלפי ש"ח)).</p>	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025	נדל"ן להשקעה ומלאי נדל"ן	רכוש קבוע	הפסדים להעברה	השקעות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	סה"כ	יתרה לתחילת השנה סכומים שהועברו ל: רווח (הפסד) נטו	2,975 (15)	(54,167) 10,177	68,225 (20,601)	-	17,033 (10,439)	רווח (הפסד) כולל אחר קרן הון הפרשי תרגום	- (244)	6,759 6,022	- (7,910)	-	6,759 (2,132)		2,716	(31,209)	39,714	-	11,221	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024	נדל"ן להשקעה ומלאי נדל"ן	רכוש קבוע	הפסדים להעברה	השקעות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	סה"כ	יתרה לתחילת השנה סכומים שהועברו ל: רווח (הפסד) נטו	(1,879) 4,876	(71,674) 6,389	46,822 (20,470)	-	(26,731) 31,735	רווח (הפסד) כולל אחר קרן הון הפרשי תרגום	- (22)	12,558 (1,440)	- 933	-	12,558 (529)		2,975	(54,167)	68,225	-	17,033	שיעורי מס על רווחים שאינם רווחי הון:	2025 ואילך	2024	אונטריו	26.50%	26.50%	אוהיו, ארה"ב	22.98%	22.98%	קליפורניה, ארה"ב	27.98%	27.98%	מדינות ארה"ב אחרות (במוצע)	23.73%	23.73%	שיעורי מס רווחי הון:	2025 ואילך	2024	אונטריו	13.25%	13.25%	אוהיו, ארה"ב	22.98%	22.98%	קליפורניה, ארה"ב	27.98%	27.98%	מדינות ארה"ב אחרות (במוצע)	23.73%	23.73%	<p><b>ביאור 9 לדוחות הכספיים</b></p>	<p><b>מיסוי</b></p>	<p><b>15</b></p>
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025	נדל"ן להשקעה ומלאי נדל"ן	רכוש קבוע	הפסדים להעברה	השקעות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	סה"כ																																																																												
יתרה לתחילת השנה סכומים שהועברו ל: רווח (הפסד) נטו	2,975 (15)	(54,167) 10,177	68,225 (20,601)	-	17,033 (10,439)																																																																												
רווח (הפסד) כולל אחר קרן הון הפרשי תרגום	- (244)	6,759 6,022	- (7,910)	-	6,759 (2,132)																																																																												
	2,716	(31,209)	39,714	-	11,221																																																																												
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024	נדל"ן להשקעה ומלאי נדל"ן	רכוש קבוע	הפסדים להעברה	השקעות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	סה"כ																																																																												
יתרה לתחילת השנה סכומים שהועברו ל: רווח (הפסד) נטו	(1,879) 4,876	(71,674) 6,389	46,822 (20,470)	-	(26,731) 31,735																																																																												
רווח (הפסד) כולל אחר קרן הון הפרשי תרגום	- (22)	12,558 (1,440)	- 933	-	12,558 (529)																																																																												
	2,975	(54,167)	68,225	-	17,033																																																																												
שיעורי מס על רווחים שאינם רווחי הון:	2025 ואילך	2024																																																																															
אונטריו	26.50%	26.50%																																																																															
אוהיו, ארה"ב	22.98%	22.98%																																																																															
קליפורניה, ארה"ב	27.98%	27.98%																																																																															
מדינות ארה"ב אחרות (במוצע)	23.73%	23.73%																																																																															
שיעורי מס רווחי הון:	2025 ואילך	2024																																																																															
אונטריו	13.25%	13.25%																																																																															
אוהיו, ארה"ב	22.98%	22.98%																																																																															
קליפורניה, ארה"ב	27.98%	27.98%																																																																															
מדינות ארה"ב אחרות (במוצע)	23.73%	23.73%																																																																															



הקטע הרלבנטי מתוך דוח סקיייליין / הפניה למידע המקביל בדוח החברה	מספר ביאור בדוח הכספי / סעיף בדוח הדירקטוריון / בחלק ד' של הדוח לשנת 2025 סקיייליין קנדה	הנושא	מספר סעיף בנספח א'																																												
<p>(א) ביום 9 בפברואר 2026, החברה מסרה למלווה הבכיר של פריד הודעת Standstill בהתאם להוראות ההסכם בין החברה למלווה הבכיר. על-פי הודעת ה- Standstill, החברה שומרת על זכותה להעמיד את מלוא החוב של השותפות כלפיה לפירעון מיידי, וכן על זכותה לנקוט בהליכי איכפה (Enforcement Action) בתום תקופת Standstill. לפרטים נוספים, ראה ביאור 10.</p>	ביאור 27(א)	הודעת Standstill	17																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>תורים מוזמנים ממעילות שוטפת FFO (באלפי דולר קנדי) לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(48,294)</td> <td>(58,536)</td> <td>(85,621)</td> <td>רווח (הפסד) נקי</td> </tr> <tr> <td>(7,991)</td> <td>(8,672)</td> <td>(8,830)</td> <td>מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</td> </tr> <tr> <td>(40,303)</td> <td>(49,864)</td> <td>(76,791)</td> <td>רווח (הפסד) נקי בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה</td> </tr> <tr> <td>6,679</td> <td>6,413</td> <td>4,904</td> <td>רווח מהתאמות שווי הונג</td> </tr> <tr> <td>12,955</td> <td>15,908</td> <td>18,328</td> <td>פחת וירידת ערך</td> </tr> <tr> <td>(5,287)</td> <td>(11,932)</td> <td>4,262</td> <td>מיסים נדרשים</td> </tr> <tr> <td>4,246</td> <td>18,047</td> <td>64</td> <td>מיטול תכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווח) הון אחרים</td> </tr> <tr> <td>11,561</td> <td>3,723</td> <td>43,787</td> <td>הפרישה להפסדי אשראי</td> </tr> <tr> <td>1,592</td> <td>1,076</td> <td>-</td> <td>פס על רווח ממכירת נכס</td> </tr> <tr> <td>(8,323)</td> <td>(10,253)</td> <td>(5,446)</td> <td>FFO למי הנחיות תקנות ני"ע</td> </tr> </tbody> </table>	2023	2024	2025	תורים מוזמנים ממעילות שוטפת FFO (באלפי דולר קנדי) לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	(48,294)	(58,536)	(85,621)	רווח (הפסד) נקי	(7,991)	(8,672)	(8,830)	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	(40,303)	(49,864)	(76,791)	רווח (הפסד) נקי בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה	6,679	6,413	4,904	רווח מהתאמות שווי הונג	12,955	15,908	18,328	פחת וירידת ערך	(5,287)	(11,932)	4,262	מיסים נדרשים	4,246	18,047	64	מיטול תכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווח) הון אחרים	11,561	3,723	43,787	הפרישה להפסדי אשראי	1,592	1,076	-	פס על רווח ממכירת נכס	(8,323)	(10,253)	(5,446)	FFO למי הנחיות תקנות ני"ע	סעיף 9.4 לדוח הדירקטוריון	FFO	
2023	2024	2025	תורים מוזמנים ממעילות שוטפת FFO (באלפי דולר קנדי) לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר																																												
(48,294)	(58,536)	(85,621)	רווח (הפסד) נקי																																												
(7,991)	(8,672)	(8,830)	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה																																												
(40,303)	(49,864)	(76,791)	רווח (הפסד) נקי בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה																																												
6,679	6,413	4,904	רווח מהתאמות שווי הונג																																												
12,955	15,908	18,328	פחת וירידת ערך																																												
(5,287)	(11,932)	4,262	מיסים נדרשים																																												
4,246	18,047	64	מיטול תכרה בעלויות השקעה והפסדי (רווח) הון אחרים																																												
11,561	3,723	43,787	הפרישה להפסדי אשראי																																												
1,592	1,076	-	פס על רווח ממכירת נכס																																												
(8,323)	(10,253)	(5,446)	FFO למי הנחיות תקנות ני"ע																																												

# MISHORIM

## INVESTMENTS

### דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025

#### תוכן עניינים

עמוד	
2	1. כללי
4	2. אירועים מהותיים בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025
6	3. הפניית תשומת לב בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר
7	4. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו
13	5. אמות מידה פיננסיות
14	6. מדיניות החברה בנושא תרומות
14	7. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול
15	8. היבטי ממשל תאגידי
15	8.1 דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים
16	8.2 מבקר פנימי
18	8.3 רואה החשבון
18	8.4 תכנית אכיפה מנהלית
19	9. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
19	10. דוח תזרים מזומנים חזוי
21	11. אגרות חוב שבמחזור ועמידה באמות מידה פיננסיות
34	12. פירוט נתונים לגבי הערכות שווי מהותיות

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), דירקטוריון מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב עסקי החברה והחברות המוחזקות על-ידה בתקופת הדוח, אשר השפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד הינה מהותית. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("התקנות").

כל הנתונים המפורטים בדוח זה מתייחסים לנתוני החברה במאוחד למעט אם נאמר במפורש אחרת.

## 1. כללי

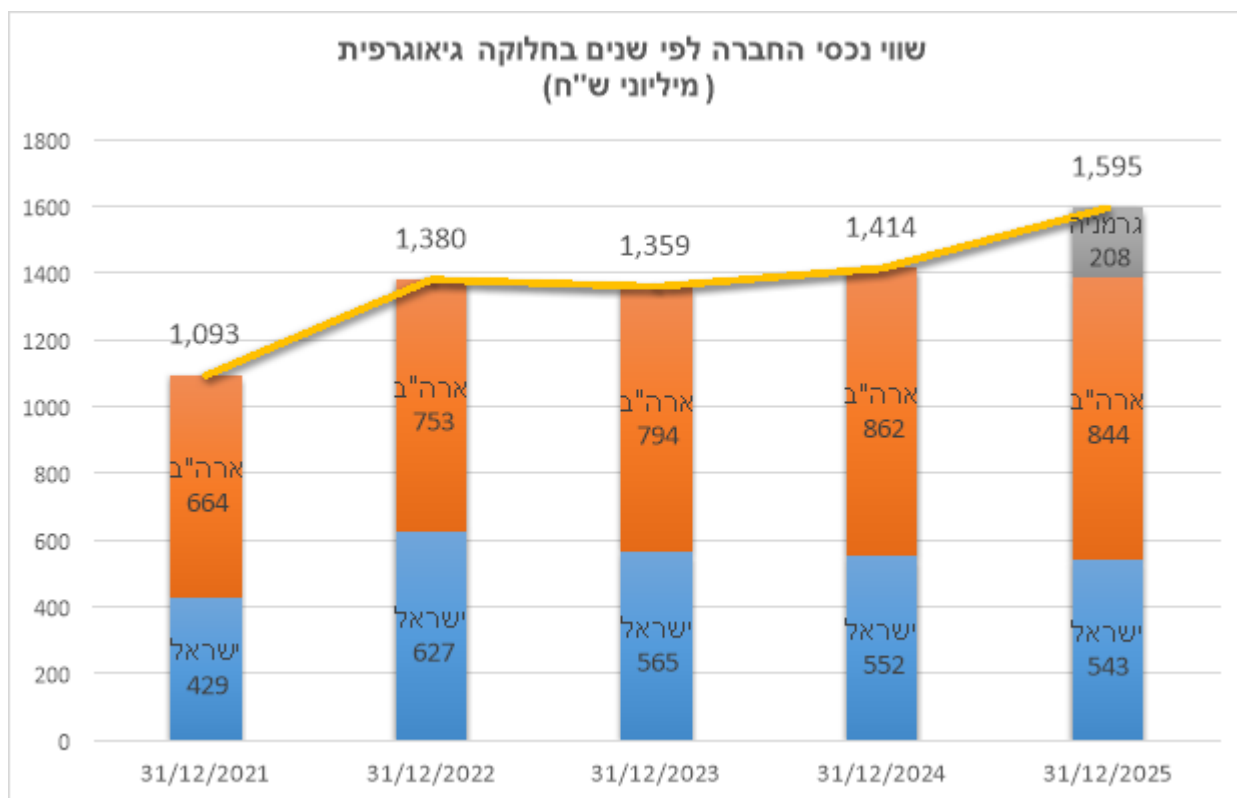
החברה עוסקת בנדל"ן מניב בישראל, בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב, בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה (מרכז מסחרי); ובאמצעות החברה הבת (כ-53.39%) Skyline Investments Inc (להלן: "סקייליין") אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, פועלת גם בשוק הנדל"ן הקנדי והאמריקאי.

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה ראה סעיף 2 לפרק א' לדוח - תיאור עסקי התאגיד של החברה.

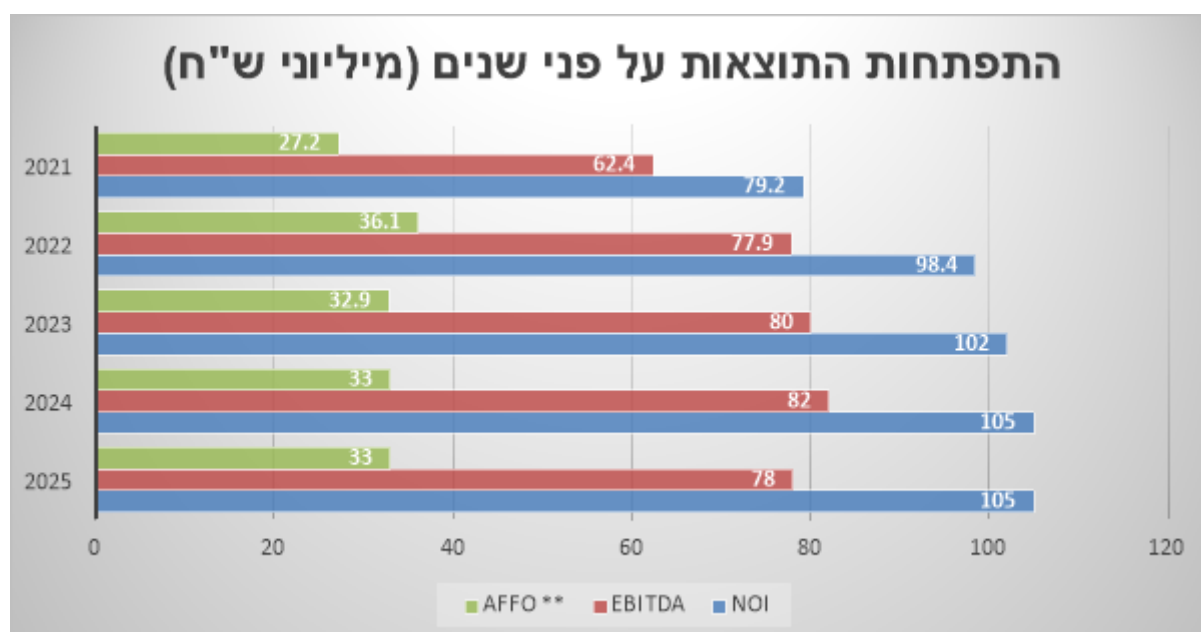
### 1.1. להלן פרטים אודות פעילות הסולו מורחב<sup>1</sup> של החברה:

---

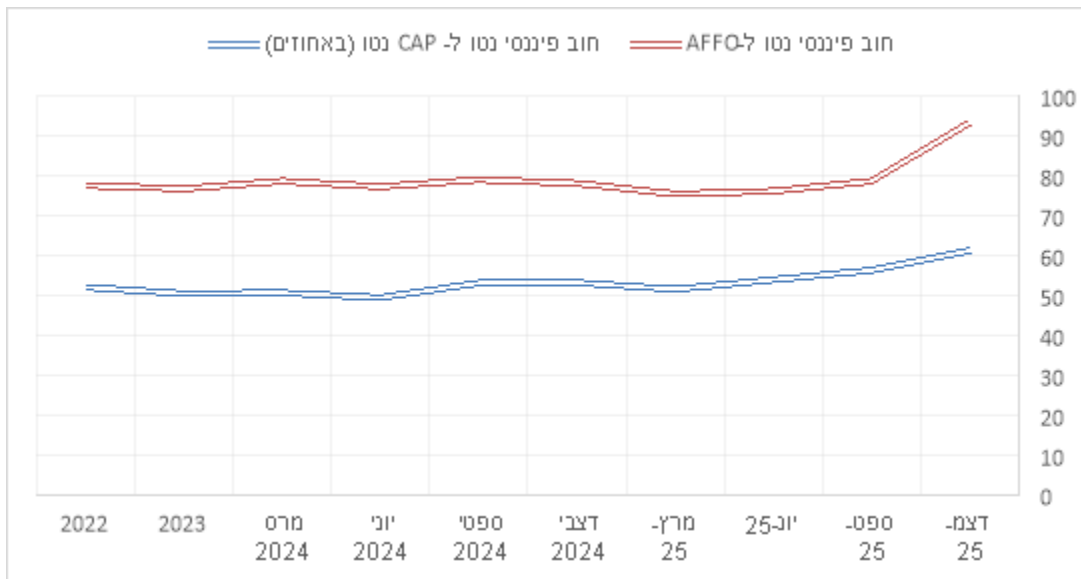
<sup>1</sup> נתוני סולו מורחב מתייחס לתוצאות הפעילות המאוחדת של החברה ללא נתוני חברת הבת המאוחדת סקייליין (הנתון הרלוונטי מחושב לפי ההפרש בין הסעיפים הרלוונטיים בדוח הכספי המאוחד של החברה לבין ערכם בדוח הכספי המאוחד של סקייליין כפי שפורסמו במערכת המגנ"א המתורגם לשקלים על-פי שער הדולר הקנדי במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים).



נתוני NOI, EBITDA ו-FFO או AFFO הינם מדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים ואינם מהווים תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.



**1.2. להלן התפתחות היחסים הפיננסיים בסולו מורחב של החברה לפי שנים:**



נתוני AFFO ו-חוב פיננסי נטו ל-CAP הם מדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים ואינם מהווים תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים, לפרטים אודות אופן חישוב מדדים אלו, ראו סעיף 4 להלן.

נתוני ה-AFFO שמציגה החברה מבוססים על גישת ההנהלה לפרסום מדד זה ומסתכמים לשנת 2025 בסך של כ-39 מיליון ש"ח לעומת ה-FFO של החברה לשנת 2025 לפי גישת רשות ני"ע המסתכם בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

עיקר ההבדל בין ה-AFFO לפי גישת ההנהלה ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע ביחס לשנת 2025, הינו בכך שבגישת ההנהלה לא נכללות הוצאות מימון והוצאות מיסים שאינן על בסיס מזומן כגון שערור בגין עליית מדד.

**1.3. להלן פירוט אודות נכסי החברה בישראל, גרמניה ובארה"ב:**

נכסים מניבים בישראל 31/12/2025 (נתונים באלפי ₪)						
נכס	שטח - מ"ר	שווי	NOI בתקופה	NOI מתואם שנתי	תפוסה %	
חיפה	14,543	223,000	12,454	14,168	98%	
בני ברק, ויטה*	11,194	88,245	2,409	2,840	38%	
נשר	4,890	58,000	3,049	3,195	87%	
קרית המדע, רחובות	4,573	62,800	4,080	4,586	89%	
עפולה	5,441	32,000	2,925	3,019	85%	
ראש העין**	6,364	46,500	3,275	3,032	85%	
כפר סבא	3,410	32,200	1,827	1,812	81%	
<b>סה"כ</b>	<b>50,415</b>	<b>542,745</b>	<b>30,019</b>	<b>32,652</b>		

\* כולל שטח של כ- 412 מ"ר שמיוחס למשרדי החברה ובגינם לא נזקף שווי.

\*\* הנתונים משקפים 100%, שיעור ההחזקה של החברה בנכס הינו 81%.

\*\*\* השווי הנייל כולל סך של כ-26.6 מיליון ש"ח בגין זכויות בניה וקרקעות בנכסי החברה בחיפה ובנשר.

**נכסים מניבים בארה"ב 31/12/2025 (נתונים באלפי דולר ומשקפים 100%)**

%	NOI מתואם	NOI בתקופה	שווי	שטח - מ"ר	חלק מישורים		נכס
					בנכס	נכס	
100%	1,234	1,234	14,800	9,529	59%		Richmond, VA
99%	2,501	2,501	29,600	20,159	54%		Virginia Beach, VA
100%	868	868	11,500	5,245	65%		Battle Bridge, NC
86%	1,813	1,813	19,100	10,794	65%		Oak Creek, NC
98%	2,698	2,698	33,700	15,234	100%		Wakefield, NC
100%	1,817	1,817	16,668	15,173	50%		(**)WestLand Park, NC
99%	8,389	8,237	124,400	46,132	50%		The Grove, FL*
97%	1,479	1,479	17,200	12,115	50%		Holiday, FL
100%	2,309	2,144	36,300	20,040	55%		Horizon, FL
100%	4,058	4,058	40,900	22,756	59%		Tallahassee, FL
99%	1,143	855	16,100	11,366	60%		(***) Gulf wind, FL
97%	6,107	6,107	68,700	35,754	65%		Willowbrook, TX
	<b>34,416</b>	<b>33,811</b>	<b>428,968</b>	<b>224,297</b>			<b>סה"כ</b>

\* השווי כולל קרקעות בסך של כ- 2.4 מיליון דולר ארה"ב  
 \*\* ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם מכירה דו שלבי ביחס לנכס. בשלב ראשון נמכרו 17% מהנכס.  
 \*\*\* הנכס נרכש במאי 2025.

#### נכסים מניבים בגרמניה 31/12/2025 (נתונים באלפי ש"ח)

%	NOI מתואם	NOI בתקופה	שווי	שטח - מ"ר	חלק מישורים		נכס
					בנכס	נכס	
100%	15,000	3,255	207,875	24,084	100%		*OBI
	<b>15,000</b>	<b>3,255</b>	<b>207,875</b>	<b>24,084</b>			<b>סה"כ</b>

\* הנכס נרכש ביולי 2025.

NOI הינו מדד פיננסי מקובל בענף, שאינו מבוסס דווקא על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים. ה- NOI בפועל מייצג רווח גולמי נקי של נכס בתקופה.

#### 2. אירועים מהותיים בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ולאחר תאריך המאזן

לפרטים אודות אירועים מהותיים לרבעונים קודמים בשנת הדוח ראה דוח רבעוני ליום 31 במרס 2025 אשר פורסם ביום 29 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-0639044), דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025 אשר פורסם ביום 25 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-063192) ודוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2025 אשר פורסם ביום 23 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-090624) ("דוח הרבעון השלישי לשנת 2025"), המובאים כאן על דרך ההפניה.

1.1. להלן פירוט אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר פרסום דוח הרבעון השלישי לשנת 2025 ולאחר

תאריך המאזן:

1.1.1. לעדכונים אודות אירועים מהותיים אשר חלו בפעילות סקייליין, ראה ביאורים 1, 4, 11, 17, 20 ו-37 לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.1.2. ביום 31.12.2025 דיווחה החברה כי חתמה (בהמשך לאישור דירקטוריון החברה ודירקטוריון וועדת הביקורת של החברה הבת של החברה, סקייליין אינווסטמנטס אינק ("סקייליין")) על תיקון להסכם הלוואה לסקייליין מיום 24.3.2024 כפי שתוקן ביום 13.3.2025, על התוספות לו מיום 23.6.2025, 21.8.2025 ומיום 22.11.2025, לפיו מועד הפירעון של ההלוואה, יהא המועד בו סקייליין, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תחליט לפרוע את ההלוואה. החברה ויתרה על כל זכות לדרוש פירעון מיידי של ההלוואה (ובהתאם הוסרו המקרים אשר בהתקייםם תקום לחברה עילה לפירעון מיידי). השינוי נעשה במטרה לחזק את מבנה ההון של סקייליין. לפרטים, ראו דיווח מיידי מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2025-01-106085) וביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1.1.3. ביום 3.2.2026 דיווחה החברה כי קיבלה הודעה מהרוכש הפוטנציאלי לנכס החברה ב-Wakefield ארה"ב, כי הוא בוחר משיקוליו הוא, לסגת מן העסקה בשלב זה, וזאת עוד לפני שסיים את תקופת בדיקת הנאותות. בהתאם לתנאי העסקה, סכום הפיקדון אשר הופקד בנאמנות על ידי הרוכש הפוטנציאלי הוחזר אליו. לפרטים אודות העסקה ואודות הודעת הרוכש הפוטנציאלי, ראו דיווחים מיידיים מהימים 17.12.2025 ו-3.2.2026 (אסמכתאות מספר: 2025-01-100505 ו-2026-01-012025, בהתאמה).

1.1.4. ביום 13 בינואר 2026 התקשרה חברה בת של השותף המקומי של החברה בארה"ב בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במרכז מסחרי הידוע בשם Whitehall Plaza בפנסילבניה, ארה"ב בתמורה לסך של 18 מיליון דולר ארה"ב. החברה צפויה להיכנס בנעלי השותף המקומי לרכישת 50% מהזכויות בנכס במועד השלמת העסקה, אשר צפוי להתרחש במהלך הרבעון השני של 2026. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 25.2.2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-017625).

1.1.5. ביום 24.2.2026 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מדיניות תגמול מעודכנת לחברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. לפרטים ראו דוח זימון האסיפה מיום 25.2.2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-017639).

1.1.6. ביום 25.3.2026 דיווחה החברה על מכירת קרקעות (בייעוד למגורים) בשטח של כ-36 דונם מתוך הנכס בטמפה פלורידה בתמורה לסך של 7.95 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים ראו דיווח מיידי מאותו מועד (אסמכתא 2026-01-027239).

המידע המפורט לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה ובין היתר, נתונים אשר נמסרו לחברה במסגרת ההתקשרויות השונות, לפי העניין, וכן על תחזיות והערכות של החברה או של סקייליין, לפי העניין, בין היתר, ביחס למגמות בשוק. ההערכות עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה משינויים בשווקים, שינויים רגולטוריים משמעותיים, אי קיום או עיכובים בקיום התנאים המתלים להשלמת העסקה וכן עקב גורמי הסיכון

של החברה או של סקייליין, לפי העניין הנובעים מפעילותן, כפי שפורסם בדוחותיהן התקופתיים והמידיים.

3. הפניית תשומת לב בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר – יצוין, כי בדוחות הכספיים של החברה כללו רואי החשבון המבקרים הפניית תשומת לב, לאמור בבאור ב.1.1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

4. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

4.1. מצב כספי (במיליוני ש"ח)

31.12.2024	31.12.2025	הסעיף
231	204	מזומנים ושווי מזומנים
129	48	פקדונות בבנק לז"ק וז"א <sup>1</sup>
43	37	לקוחות ויתרות חובה
232	94	הלוואות לרוכשים בחו"ל (ז"ק וז"א) <sup>2</sup>
2	1	מלאי
17	11	מיסים נדחים
19	19	השקעות בחברות מוחזקות על בסיס שווי מאזני
2,200	2,171	נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים מוחזקים למכירה <sup>3</sup>
<b>2,873</b>	<b>2,585</b>	<b>סך הנכסים</b>
103	69	ספקים ויתרות זכות
1,172	1,124	הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי לז"ק וז"א
429	480	אגרות חוב וחלויות שוטפות של אגרות החוב <sup>4</sup>
153	153	מסים נדחים ושוטפים
71	77	התחייבויות אחרות
<b>1,928</b>	<b>1,903</b>	<b>סך ההתחייבויות</b>
<b>945</b>	<b>682</b>	<b>הון עצמי</b>
<b>659</b>	<b>516</b>	<b>הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
19.7	14.8	הון עצמי למניה
52%	61%	חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו מורחב <sup>5</sup>
57%	62%	חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו מאוחד
<b>23.2</b>	<b>19.2</b>	<b>NAV EPRA למניה<sup>5</sup></b>

נתוני חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו ו-ERPA NAV למניה הנם מדדים פיננסיים מקובלים בענף הנדל"ן, שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים ואינם מהווים תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

(1) פיקדונות בבנק לזמן קצר וארוך שחלקם מוגבלים וחלקם אינם מוגבלים לשימוש. הירידה ביתרת הפיקדונות נובע בעיקר ממכירת נכס בארה"ב (Denbigh), אשר היתרה הפנויה ממימושו הופקדה בפיקדון במסגרת תקנה 1031 במסגרת חוקי המס בארצות הברית (שחלוף נכסים) ושחררה במהלך 2025 ורכישת הנכס החדש בארה"ב.

(2) הלוואות המוכר (VTB) שניתנו ע"י סקייליין לרוכשים בקנדה. בעקבות קשיים תזרימיים של הרוכש, חברת הבת סקייליין הפרישה להפסדי אשראי צפויים סך של כ-100 מיליון ש"ח בתקופה.

לפרטים נוספים בדבר הלוואות המוכר ראה באור 14 לדוחות הכספיים.

(3) נדלין להשקעה – במהלך שנת 2025 החברה ביצעה מספר רכישות ומכירות בנדלין להשקעה. בישראל נמכר הנכס בבנימינה תמורת סך של כ- 35.5 מיליון ש"ח.

בארה"ב החברה רכשה את הנכס Golf- wind בפלורידה תמורת 12.7 מיליון דולר (100%) חלק החברה הינו 60%. כמו כן, החברה נכנסה לאזור גיאוגרפי חדש כאשר רכשה מרכז מסחרי בגרמניה תמורת 55.5 מיליון יורו, החברה מחזיקה 100% בנכס. החברה רשמה רווחי שערודך על נכסיה בהתאם לשמאוויות עדכניות שקיבלה החברה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח.

(4) בשנת 2025 החברה פרעה כ- 90 מיליון ש"ח אגרות חוב (ח'+ט'), בנוסף החברה הרחיבה את אג"ח סדרה י' באמצעות הנפקה לציבור בסך של כ- 127 מיליון ש"ח בפרמיה של כ- 3 מיליון ש"ח.

(5) חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו הינו יחס פיננסי שנועד למדוד את מבנה ההון של החברה ואת רמת המינוף שלה. היחס מציג את אחוז ההלוואות והאשראי נטו מתוך עודף ההון הכולל של החברה.

להלן אופן חישוב החברה את החוב הפיננסי נטו בהתאם לדוח סולו מורחב (במיליוני

ש"ח):

31.12.2024	31.12.2025	
713	787	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
429	480	אגרות חוב
<b>1,142</b>	<b>1,267</b>	<b>סה"כ חוב פיננסי, ברוטו</b>
		<b>בניכוי:</b>
169	172	מזומנים ושווי מזומנים
90	21	פיקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל
<b>883</b>	<b>1,074</b>	<b>חוב פיננסי, נטו</b>

להלן אופן חישוב החברה את ה-CAP נטו בהתאם לדוח סולו מורחב (במיליוני ש"ח):

31.12.2024	31.12.2025	
883	1,074	חוב פיננסי, נטו
661	521	הון עצמי
153	153	מסים נדחים ושוטפים
<b>1,697</b>	<b>1,748</b>	<b>סה"כ CAP נטו</b>
<b>52%</b>	<b>61%</b>	<b>חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו</b>

(6) מדד ה-EPRA NRV משקף את ערך ההשבה נטו של הנכסים נטו של החברה בטווח הארוך בהנחת המשך פעילות עתידית ואי מימוש נכסי נדלין, לכן נדרשות התאמות מסויימות, כגון: ביטול המסים

הנדחים הנובעים משערוך נדליין להשקעה.  
 להלן אופן חישוב החברה את ה-EPRA NAV למניה (במיליוני ש"ח):

31.12.2024	31.12.2025	
659	516	הון עצמי המיוחס לבעלים
142	145	חלק החברה במסים נדחים
2	1	חלק החברה בהפרשה למסים שוטפים
3	4	מסים נדחים בגין השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
<b>806</b>	<b>666</b>	<b>הון עצמי מתואם המיוחס לבעלים</b>
34,801,464	34,801,464	כמות המניות ששימשה בחישוב
<b>23.2</b>	<b>19.2</b>	<b>NAV EPRA למניה</b>

4.2. תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום		הסעיף
31.12.2024	31.12.2025	
31,045	30,940	NOI מנכסים בישראל (1)
-	3,258	NOI מנכסים בגרמניה (2)
73,650	70,407	NOI מנכסים בארה"ב (3)
32,619	23,456	NOI נכסי מלונאות (2)
58,512	29,548	שערוכים (4)
(44,556)	(36,342)	הוצאות הנהלה, כלליות שיווק
(5,159)	3,106	הכנסות (הוצאות) אחרות (5)
(49,082)	(161)	רווח (הפסד) הון נטו (6)
(55,202)	(40,653)	הוצאות פחת (7)
(153,156)	(216,185)	הוצאות מימון, נטו (8)
(1,446)	577	רווחי אקוויטי
4,111	(27,612)	(הוצאות) הכנסות מיסים
<b>(49,973)</b>	<b>(143,803)</b>	<b>רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה</b>
<b>33,699</b>	<b>33,434</b>	<b>AFFO (סולו מורחב) (9)</b>
1% -		<b>שיעור השינוי ב- FFO</b>
28,298	30,019	properties NOI בישראל (1)
6%		<b>שיעור השינוי בישראל</b>
66,438	65,234	properties NOI בארה"ב (3)
2% -		<b>שיעור השינוי בארה"ב</b>

(1) ה- NOI בישראל הושפע משתי סיבות עיקריות, מכירת בנימינה בתחילת הרבעון השני ושיפורים בתוצאות הנכסים האחרים ובמיוחד הנכס של החברה בחיפה. תוצאות הפעילות של החברה בישראל נותרו כמעט זהות על אף מכירת הנכס כאמור. ניתן לראות עליה של כ- 6% בנכסים זהים.

(2) במהלך הרבעון האחרון לשנת 2025, החלה החברה לפעול באזור גיאוגרפי חדש כאשר רכשה נכס מניב בגרמניה. הצפי להכנסה שנתית (ללא השפעות של שע"ח היורו ככל שיהיו) הינו כ- 15 מיליון ש"ח.

(3) עיקר הקיטון ב- NOI בארה"ב נובע משינוי בשע"ח ממוצע דולר ארה"ב שנה מול שנה של כ- 10%. ללא השפעות של שע"ח החברה הייתה מציגה עליה של כ- 2% במדד ה- NOI שנה מול שנה וירידה זניחה של כ- 2% במדד ה- NOI נכסים זהים.

NOI מנכסים זהים אינו כולל את הנכסים דנבי, ווסטלנד ו-גולף ווינד. במהלך שנת 2024 נמכר דנבי וכן נרכש הנכס בווסטלנד, ובמהלך שנת 2025 נרכש הנכס גולף ווינד.

(4) שערוכי הנכסים בהתאם לשמאוויות שבוצעו בסוף שנה ולקחו בחשבון שיפורים ותוספות שבוצעו בתקופה אשר בחלקם לא הוסיפו לערך הנכס. כ- 21 מיליון ש"ח נובעים מעליית ערך נכסים והתאמות אחרות לנכסים בישראל, כ- 45 מיליון ש"ח מנכסים בארה"ב וכ- 16 מיליון ש"ח

הפחתת עלויות עסקה מהנכס בגרמניה. כמו כן, חברת הבת סקיייליין הפחיתה את נכסי המלונאות שלה בכ- 21 מיליון ש"ח.

(5) בתקופת הדוח רשמה חברת הבת סקיייליין הכנסות מזיכוי מס בניכוי הוצאות אחרות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, כמו כן החברה בארה"ב רשמה הפרשה לחובות מסופקים בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה נרשמו הפרשה לחובות מסופקים וירידת ערך השקעות אחרות בישראל כ- 2.5 מיליון ש"ח, החברה הקנדית סקיייליין רשמה הכנסות אחרות (בעיקר מענק בשל תרומה שביצעה) של כ- 1.2 מיליון ש"ח ובארה"ב נרשמו הוצאות של כ- 3.8 מיליון ש"ח עלויות עסקה מכירת נכס וחובות מסופקים.

(6) הפסד ההון בתקופה המקבילה משקף את הפסדי ההון בסקיייליין ברבעון השלישי של 2024, עקב מכירת 11 מלונות Courtyard.

(7) הוצאות הפחת משקפות פחת נכסי מלונאות של חברת הבת סקיייליין.

(8) עיקר העלייה בהוצאות המימון הינם בגין הפרשה להפסדי אשראי של הלוואות מוכר שנתנה חברת הבת סקיייליין בקשר עם מכירת נכסיה.

(9) Adjusted Funds From Operations – AFFO, הינו מדד פיננסי שאינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים, הנועד למדוד ביצועים תפעוליים תזרימיים ומשמש רבים בתעשיית הנדל"ן, בעיקר חברות נסחרות המחזיקות ומפעילות נכסים מניבים ואינו מהווה חלופה לרווח נקי הנקבע בהתאם לכללי IFRS.

הנהלת החברה סבורה כי AFFO מהווה מדד לבחינת ביצועים תפעוליים אשר משקף את ההשפעה על הפעילות משנה לשנה של מגמות כגון תפוסה, עלויות תפעול ועלויות ריבית. AFFO אף מספק פרספקטיבה על הביצועים הפיננסיים של החברה אשר אינם עולים מיידית מנתוני הרווח הנקי שנקבע על פי כללי IFRS. מדד FFO מחזיר לנתוני הרווח הנקי שאינם נובעים מפעילות שוטפת, מרכיבים כגון התאמות שווי הוגן, עלויות עסקאות לצירוף עסקים ומסי הכנסה נדחים (ככל שקיימים).

יודגש כי ייתכן ושיטת חישוב מדד זה על ידי החברה, עלולה להיות שונה מאופן החישוב בחברות נדל"ן אחרות.

לפרטים אודות ה-FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ולפי גישת ההנהלה, ראה להלן אופן חישוב.

**מדד ה-AFFO בפעילות סולו מורחב (ללא סקייליין)<sup>2</sup>:**

לתקופה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
(39,778)	(31,365)	(92,323)	רווח (הפסד) נקי לשנה
			<b>התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך</b>
(121)	(64,421)	(50,521)	רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן נדליין להשקעה
2,172	6,361	1,953	הוצאות אחרות
55,613	79,217	133,853	חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
2,739	25,606	17,963	התאמות מסים נדחים בגין התיאומים לעיל
(61)	(159)	53	התאמת מיעוט
<b>20,564</b>	<b>15,239</b>	<b>10,978</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
317	332	622	תשלום מבוסס מניות
<u>7,743</u>	<u>18,128</u>	<u>21,834</u>	הפרשי שער והצמדה
<b>28,624</b>	<b>33,699</b>	<b>33,434</b>	<b>AFFO המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>

**4.3. נזילות**

**4.3.1. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת**

<sup>2</sup> מדד ה-AFFO עודכן ביחס לשנת 2024 בסכום של כ-3 מיליון ש"ח עקב נטרול ריבית בינחברתית שנכללה בשנת 2024

בשנת 2025, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוח המאוחד אשר הסתכם לסך של כ-7 מיליון ש"ח ובשנת 2024 תזרים חיובי של כ-24 מיליון ש"ח. עיקר הירידה נובעת מגידול בהפסדים של החברה הבת סקיליין.

בשנים 2025 ו-2024, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוח סולו אשר הסתכם לסך של כ-12 מיליון ש"ח וכ-13 מיליון ש"ח, בהתאמה.

החברה צפויה להמשיך להציג בדוחות הסולו תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת מאחר ופעילות החברה ממומנת בעיקרה על ידי אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך אשר מרבית תמורתן הועברה להשקעה בנכסים באמצעות חברות בנות בישראל ובח"ל. תוצאות פעילותן של החברות הבנות בדוח סולו מוצגת על בסיס השקעה בחברות מוחזקות ותזרימי מזומנים מאותן חברות ככל שישנם מסווגים לפעילות השקעה.

לחברה הון חוזר שלילי בדוח סולו אשר מסתכם לסך של כ-17 מיליון ש"ח והון חוזר שלילי בדוח המאוחד בסך של כ-142 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מאחר ומספר הלוואות בארה"ב שעומדות לפרעון בשנת 2026, סווגו כהתחייבויות לזמן קצר. בכוונת החברה לבצע מיחזור של ההלוואות האמורות בארה"ב.

לפרטים אודות בחינת סימני אזהרה ודוח תזרים מזומנים, ראה סעיף 10 להלן.

#### **4.3.2. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה**

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי נטו מפעילות השקעה בסך של כ-107 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מרכישות נכסים בארה"ב ובגרמניה (כ- 273 מיליון ש"ח) ובניכוי תמורה ממכירת נכסים בישראל ובקנדה (כ- 90 מיליון ש"ח). כמו כן קיבלה החברה סך של כ- 17 מיליון ש"ח מהלוואות מוכר שהעמידה סקיליין ומימוש פיקדונות מוגבלים של סקיליין שהוסרה המגבלה עליהם בסך של כ- 74 מיליון ש"ח.

#### **4.3.3. תזרימי המזומנים ששמשו לפעילות מימון**

בתקופת הדוח לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון במאוחד בסך של כ-106 מיליון ש"ח אלפי ש"ח הנובע מקבלת אשראי ממוסדות בנקאים כ- 175 מיליון ש"ח (בעיקר לצורך מימון רכישת הנכס בגרמניה מבנק גרמני) וכן גיוס אג"ח י" בישראל בגובה של כ- 127 מיליון ש"ח ובניכוי פירעונות שוטפים של הלוואות ואג"ח בסך של 68 ו- 90 מיליון ש"ח בהתאמה.

#### **4.3.4. מקורות המימון**

היקפן הממוצע של ההלוואות של החברה ושל סקיליין ושל אגרות החוב של החברה, לרבות חלויות שוטפות בשנת 2025 עמד על כ- 1,572 מיליון ש"ח.

4.3.4.1. להלן פירוט מקורות המימון אשר עומדים לחברה לצורך מימון פעילותה:

- א. קבלת אשראי מבנקים בישראל בארה"ב ובגרמניה לצורך רכישת נכסים או שימושים אחרים, תוך העמדת הנכסים כבטוחה למימון/הגדלת שיעור ההישענות הקיים.
- ב. מחזור אשראי ארוך טווח בנכסים בהם קרן ההלוואה צפויה להיפרע בתקופה הקרובה.
- ג. גיוסי הון וחוב במסגרת הנפקת ניירות ערך בישראל.
- ד. החזר הלוואות בעלים שהעמידה החברה לחברות בנות.
- ה. החברה מעריכה כי יש לה נגישות למקורות מימון, זאת לאור הקשרים הענפים שיצרה עם הבנקים בישראל ובארה"ב והיתרות הנזילות העומדות לרשותה.

#### 4.3.4.2 פרטים נוספים:

ביום 23 ביולי 2025 התקשרה החברה באמצעות חברת הבת בגרמניה עם תאגיד בנקאי גרמניה למימון רכישת הנכס OBI להעמדת אשראי בסך של 40 מיליון יורו (כ- 149 מיליון ש"ח) לתקופה של חמש שנים באמורטיזציה של 3.75% לשנה.

ביום 28 בפברואר 2024 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי בסך של 170 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים. לפרטים נוספים ראה סעיף 15.3 לפרק א לדוח זה.

ההיקף הממוצע של יתרת הלקוחות בסך של כ-15 מיליון ש"ח, כאשר ישנה ירידה ביתרת הלקוחות לסוף תקופה הנובעת בחלקה מירידה בשער חליפין ובעיקרה מגביה וכן מירידת הפעילות החברה בקנדה בעקבות מכירת 11 נכסי מלונאות.

ההיקף הממוצע של יתרת הספקים בסך 19 מיליון ש"ח, נובע ברובו מסכומים שיש לשלם לספקי החברה בפעילותה בתחום המלונאי והיזמי בקנדה כמקובל בתחום זה.

מדיניות החברה הינה לשמור על היקף יתרת הלקוחות בסכומים נמוכים ככל שניתן ומנגד לקבל אשראי.

לתזרים המזומנים החזוי של החברה ראו סעיף 10 להלן.

חלק מהמידע האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק, המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. 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 שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

#### 4.4. אומדנים חשבונאים קריטיים

הצגת הדוחות הכספיים כרוכה באומדנים ובהנחות העשויים להשפיע על הנתונים המוצגים בהם. שינוי באומדנים עשוי להשפיע על הנתונים המדווחים. לפירוט בדבר השימוש באומדנים והנחות בעת עריכת הדוחות הכספיים, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים.

## 5. אמות מידה פיננסיות

למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בהסכמי המימון ואגרות החוב שלה ולהערכת הנהלת החברה, ועל בסיס תחזיותיה היא צפויה לעמוד בהן בעתיד הנראה לעין. לחברה יתרות מזומנים ומבנה חוב המאפשרים לה לממש נכסים בבעלותה.

הערכות החברה על פעילותה העסקית, על המשך התנהלותה ועל נכסיה לרבות בקשר עם קווי האשראי, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה. ההערכות עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה משינויים בשווקים, שינויים באפשרות העמדת אשראי של הגופים המממנים, שינויים רגולטורים משמעותיים והנחיות של הרגולטורים הרלוונטיים וכן, עקב גורמי הסיכון של החברה הנובעים מפעילותה, כמפורט בסעיף 22 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2025.

5.1. להלן פרטים בדבר עמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבו החברה וחברות בנות שלה בהסכמי הלוואה מהותיים להן הן צד:

5.1.1. ביחס להלוואות מהותיות שהועמדו לחברה על-ידי תאגידים בנקאיים, ראה סעיף 14.3 לפרק א' (תיאור החברה ופעילותה) לדוח זה.

5.1.2. ביחס להלוואות בקשר עם מלון Autograph Cleveland Hotel, החברה הבת חתמה על תיקון להסכם הלוואה עם הבנק ראו סעיף 7.3.2 לנספח א' לחלק א' לדוח השנתי.

ביחס להתחייבויות סקייליין כערבה:

(א) הערבה (החברה) תחזיק על שמה בנכסים נזילים בשווי של לא פחות מ-7,000 אלפי דולר קנדי, כשנכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמד הסכום על 13,731 אלפי דולר קנדי.

(ב) לערבה (החברה) יהיה הון עצמי נטו של לא פחות מ-100,000 אלפי דולר קנדי כשנכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמד ההון העצמי נטו של החברה על סך של 117,524 אלפי דולר קנדי.

(ג) ביחס להלוואה שנטלה חברה בת של החברה בשנת 2023 בקשר עם מימון ושיפוץ המלון (הלוואת OWDA), הערבה (החברה) תשמור על הון עצמי שלא יפחת מ-4,000 אלפי דולר קנדי ועל נכסים נזילים במצטבר בסך של לפחות 2,000 אלפי דולר קנדי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון עצמי בסך של 117,524 אלפי דולר קנדי ונכסים נזילים במצטבר בסך של 13,731 אלפי דולר קנדי.

**5.1.3.** ביחס להלוואה בגין מלון Courtyard באיתקה, ניו יורק (ראה סעיף 7.3.5 לנספח א' לחלק א' של הדוח השנתי), במסגרת אמות המידה הפיננסיות בגין ההלוואה נקבע כי סקייליין תשמור על שווי נקי מוחשי של לפחות 100 מיליוני דולר קנדי כשנכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמד על סך של 117,524 אלפי דולר קנדי. הלוואה ישמור על יחס כיסוי שירות חוב מינימאלי של 1.3. יחס כיסוי שירות החוב המתבסס על 12 החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 היה 1.41.

**5.1.4.** להלוואה שנלקחה על ידי חברה בת של סקייליין ביום 20 באפריל, 2023, בקשר עם מימון ושיפוץ מלון Hyatt בקליבלנד, (ראו סעיף 7.3.2 לנספח א' לחלק א' לדוח השנתי של סקייליין), תנאי ההלוואה אינם כוללים תניות פיננסיות שהפרתן מהווה אירוע הפרה. על חברת הבת של סקייליין לבצע הערכה רבעונית של יחס כיסוי שירות החוב ("DSCR"), אשר לא יפחת מ-1.4. המלון לא עמד בדרישה זו ברבעונים השני, השלישי והרביעי של 2025. אי עמידה ביחס זה אינה מהווה אירוע הפרה אלא מביאה לכניסה לתקופה של ניהול מזומנים על-ידי המלווה. כל עוד המלון מנוהל על-ידי Hyatt, הוראות ניהול המזומנים חלות רק על: (1) הכנסות מהחלק הקמעונאי של הנכס; וכן (2) חלוקות של מזומנים עודפים ככל שיהיו ממלון Hyatt לחברה. בהתאם, החברה אינה צופה כי יישום תקופת ניהול המזומנים יפגע בפעילות השוטפת של המלון.

1.1.7. לפרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה החברה לעמוד, בהתאם לשטרות הנאמנות בגין אגרות החוב של סדרות ח', ט' ו- י' ראו סעיף 11 להלן - אגרות חוב שבמחזור.

## **6. מדיניות החברה בנושא תרומות**

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות.

## **7. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה הינו מר לירן קוטס, סמנכ"ל הכספים (ראו תקנה 26א לחלק ד' לפרטים אודותיו).

להלן מידע תמציתי המתאר את החשיפות החשבונאיות והתזרימיות שיש בחברה למטבעות השונים ביחס לשקל:

### **תמורות בשער הדולר לשקל במהלך 2025:**

בשנת 2025 חלה מגמת תיסוף משמעותית של השקל מול הדולר, כאשר שער הדולר ירד בכ-12%. במהלך השנה הדולר הגיע לרמות של 3.7 ש"ח לדולר, אך בסוף השנה התייצב על 3.19 ש"ח, לעומת 3.64 ש"ח בסוף 2024. תמורה זו משקפת היחלשות ברורה של הדולר ביחס לשקל, בניגוד למגמות שנרשמו בשנה הקודמת. המחצית הראשונה של השנה התאפיינה בירידה חדה במיוחד, שהושפעה מציפיות להורדת ריבית בארה"ב, וברבעון הרביעי המשיך השקל להתחזק בכ-3.5% נוספים. בסך הכול, בעוד 2024 הסתיימה עם שער של 3.63 ש"ח לדולר, 2025 הסתיימה עם שער נמוך בהרבה - 3.19 ש"ח לדולר, מה שמדגיש את מגמת התיסוף והתחזקות השקל לאורך השנה.

### תמורות בשער היורו לשקל במהלך 2025:

ברבעון האחרון של שנת 2025 (אוקטובר-דצמבר) החברה נכנסה לשוק הגרמני ומכאן נוצרה חשיפה גם לשינויים בשער היורו, שער היורו מול השקל הציג מגמה מעורבת עם נטייה להיחלשות קלה לקראת סוף השנה וננעל לשער של 3.741, זאת בהמשך למגמת התחזקות השקל שראינו גם מול הדולר באותה תקופה. עיקר החשיפה של החברה הינה ביתרות המזומנים ההלוואות והנדל"ן להשקעה בגרמניה.

להלן מידע תמציתי המתאר את החשיפות החשבונאיות והתזרימיות שיש בחברה למטבעות השונים ביחס לשקל:

הסעיף	מטבע	יתרה ליום	שיעור עליית המט"ח	עליה (ירידה) בהון העצמי סמוך למועד פרסום הדוחות
		31.12.2025 (במיליוני ש"ח)		
חלק החברה בהון בעצמי של סקייילין	CAD	109	-2.62%	(2.9)
הון עצמי של Mishorim USA inc	USD	412	-2.54%	(10.5)
הון עצמי מישורים גרמניה	EURO	14	-4.11%	(0.6)
<b>סה"כ</b>				<b>(13.3)</b>

החשיפה המטבעית לא מביאה לידי ביטוי את החשיפה הטבעית שקיימת בסקייילין להפרשי המטבע ביחס לדולר ארה"ב.

לפרטים אודות השפעת האינפלציה ועליית שיעור הריבית על החברה ולפרטים אודות השפעת מלחמת "חברות ברזל", ראה סעיף 6 לחלק א' לדוח – תיאור עסקי התאגיד.

עיקר המימון של החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2025, הינו באגרות חוב צמודות מדד בהיקף של כ- 480 מיליוני ש"ח. בנוסף, לחברה קיים אשראי המושפע משינויים בשיעור ריבית הפריים בסך של כ- 106 מיליוני ש"ח ואשראי המושפע משינוי המדד כ- 167 מיליון ש"ח.

כמו כן, עיקר המימון בארה"ב של פעילות החברה (ללא סקייילין) ליום 31 בדצמבר 2025, הינו בהלוואות בהיקף של כ- 370 מיליוני ש"ח אשר חלקן ניתנו בריבית קבועה לתקופות ההלוואה.

בנוסף לחברה קיימת יתרת הלוואות ביורו בגין למימון הפעילות בגרמניה בסך של כ- 147 מיליון ש"ח.

לדוח בסיסי הצמדה, ראו בנספח ב' לדוח הדירקטוריון. לפרטים נוספים אודות סיכוני שוק, ראה ביאור T30 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

הערכות החברה, כאמור לעיל, האומדנים והתחזיות בדבר ההשפעות האפשריות של השפעת האינפלציה והריבית ואו המלחמה על פעילות החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה המתבססים על מידע

המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה, פרסומים בארץ בנושא ועל הנחיות הרשויות והרגולטורים הרלוונטיים. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה ומשכך תוצאות החברה עשויות להשתנות באופן מהותי.

## 8. היבטי ממשל תאגידי

### 8.1. דיווח על דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

ביום 29 במרס 2015, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בחברה שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, יהיה אחד (1), וזאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. נכון למועד דוח זה, בדירקטוריון החברה ארבעה (4) חברים אשר הדירקטוריון קבע כי הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית - גב' אורלי גרטי-סרוסי וגב' רות (פורטנוי) דהן המכהנות כדירקטוריות חיצוניות בחברה, וכן מר אמיר תמרי (יו"ר דירקטוריון החברה) ורו"ח עמית מוכתר. לפרטים נוספים אודות ה"ה גרטי-סרוסי, דהן, תמרי ומוכתר ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח זה.

בתקנון החברה לא נקבעה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

### 8.2. המבקר הפנימי של החברה

להלן יפורטו נתוני מבקר הפנים הנוכחי בהתאם לתקנה 10(ב)(11) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

#### 8.2.1. פרטי המבקר הפנימי

- א. שם המבקר הפנימי: רו"ח יוסי ארנסט;
- ב. תאריך תחילת כהונה: 24 בפברואר 2021;
- ג. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית");
- ד. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") וכן בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית;
- ה. למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה אשר יש בהם ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי, והוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.
- בסעיף זה, "גוף קשור" - כהגדרת מונח זה בסעיף 1(5) לתוספת הרביעית לתקנות;
- ו. המבקר הפנימי אינו עובד של החברה או של גוף קשור אליה, ולא מעניק לה שירותי ביקורת פנימית כספק חיצוני.

#### 8.2.2. דרך מינוי המבקר הפנימי

מינוי המבקר הפנימי אושר בישיבת הדירקטוריון מיום 24 בפברואר 2021, וזאת לאחר המלצתה של ועדת הביקורת של החברה מיום 31 בינואר 2021.

המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, מבקר פנימי מוסמך (CIA) והחל משנת 2008 וכיום רו"ח ארנסט הינו שותף במשרד רואי החשבון רוזנבלום הולצמן ושות'. המבקר הפנימי הינו בעל ניסיון, בין היתר, בביקורת פנימית בחברות ציבוריות, בחברות ממשלתיות, ברשויות מקומיות, בתאגידים קיבוציים ובחברות פרטיות העוסקים במגוון תחומים, לרבות נדל"ן מניב וכן, בביקורת פנימיות, בביקורת חקירתית וביקורת מיוחדות בסניפים של תאגידים ישראלים בחו"ל. דירקטוריון החברה אישר את מינויו של המבקר הפנימי של החברה (לאחר המלצת ועדת הביקורת של החברה) החל מיום 24 בפברואר 2021, וזאת בהתייחס לניסיונו ולכישוריו כמפורט לעיל, וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה והיקף ומורכבות פעילותה.

#### **8.2.3. זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי**

הממונה הארגוני על מבקר הפנים הוא יו"ר דירקטוריון החברה.

#### **8.2.4. תוכנית העבודה של המבקר הפנימי**

המבקר הפנימי בחברה פועל על פי תכנית עבודה שנתית, בתיאום עם הנהלת החברה ובאישור ועדת ביקורת. תכנית העבודה השנתית לשנת 2026 מתבססת על סקר סיכונים כפי שנערך על-ידי מבקר הפנים והוצג בוועדת הביקורת ביום 9 במאי 2021. תכנית הביקורת השנתית נקבעת, בין היתר, בהתחשב בשיקולים הבאים: סיכונים מובנים בפעילותה של החברה, ניסיון שנים קודמות, פוטנציאל ליעילות וחסכון, רגולציה ותקנות החלות על החברה וכן בדיקת יישום המלצות מדוחות ביקורת קודמים. למבקר הפנימי יש שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתייעצות עם חברי ועדת הביקורת ובאישורם. תכנית הביקורת ל-2026 מתייחסת גם לתאגידים בארה"ב ובגרמניה.

#### **8.2.5. היקף ההעסקה של המבקר הפנימי**

ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת החברה והמבקר הפנימי בוחנים מידי תקופה את ההיקף הנאות של שעות עבודת הביקורת הפנימית בחברה.

היקף העבודה בשנת 2025 של מבקר הפנים היה כ-450 שעות.

לדעת דירקטוריון החברה תגמול מבקר הפנים בשנת הדוח הינו סביר ואין בו בכדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה. תכנית העבודה של המבקר הפנימי וכן היקפי השעות שנקבעו למימושה, תואמים את צרכי החברה.

#### **8.2.6. התקנים המקצועיים המנחים את עבודת הביקורת הפנימית**

המבקר הפנימי בשנת הדוח ערך את ביקורתו על פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, על פי האמור בחוק החברות וכן על פי הנחיות מקצועיות ותדריכים שלשכת המבקרים הפנימיים אישרה ופרסמה.

בנוסף, דוחות הביקורת נדונו בישיבת ועדת הביקורת, כשבמסגרת הדיון דיווח המבקר על דרך פעולתו, הנהלים שיישם וממצאים שעלו.

### 8.2.7. גישה למידע

החברה המציאה למבקר הפנימי בשנת הדוח מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 של חוק הביקורת וניתנה גישה מתמדת, מלאה, בלתי מוגבלת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ושל חברות הבת בארץ ובארה"ב, בהם מבצע המבקר ביקורת פנים.

### 8.2.8. דין וחשבון המבקר הפנימי

דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב, מופצים ונדונים בפני ועדת הביקורת של החברה. דוחות הביקורת של מבקר הפנים בשנת הדוח, נדונו בישיבות ועדת הביקורת בימים 24 במרס 2025, 25 במאי 2025, 20 באוגוסט 2025 ו-19 בנובמבר 2025.

### 8.2.9. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

לדעת הדירקטוריון היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי בשנת 2025 נמצאו סבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

## 8.3. רואה החשבון המבקר

החל מיום 4 ביולי 2017, משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור ושות' (Deloitte) מכהן כרואה החשבון של החברה. החל מיום 22 ביוני 2017, משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור ושות' (Deloitte) מבקר גם את דוחות סקיליין.

עבור ביקורת וסקירת הדוחות הכספיים בחברת מישורים לשנת 2025 וביקורת דוחות המס לאותה שנה שכר טרחת רואי החשבון הוא כדלקמן:

שנה	שם החברה	שירותי ביקורת, שירותים הנלווים לביקורת ושירותי מס	שירותים אחרים	סה"כ
2025	מישורים – ישראל וארה"ב	600 אלפי ש"ח	40 אלפי ש"ח	640 אלפי ש"ח
2025	סקיליין -	1,281 אלפי ש"ח	25 אלפי ש"ח	1,306 אלפי ש"ח
2024	מישורים – ישראל וארה"ב	600 אלפי ש"ח	70 אלפי ש"ח	670 אלפי ש"ח
2024	סקיליין -	1,590 אלפי ש"ח	124 אלפי ש"ח	1,714 אלפי ש"ח

השכר ששולם למשרד רואה החשבון המבקר בגין שירותי מס במהלך שנת 2025 לא עלה על 45% מסך השכר ששולם לו כאמור.

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, ולדעת החברה הינו סביר ובהתאם למקובל בהתאם לאופי והיקף פעילות החברה. שכר הטרחה אושר על ידי הדירקטוריון. כמו-כן, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה הניחה את דעתה כי שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון בגין פעולותיו, בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה, הינו סביר מידתי ומקובל ותואם את היקף פעילותה, וכי היקף עבודתו של

רואה החשבון המבקר בגין שירותי הביקורת הינם סבירים מקובלים ונאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת ראויה.

#### **8.4. תוכנית אכיפה מנהלית**

החברה אימצה תוכנית אכיפה פנימית, אשר אושרה על-ידי הדירקטוריון, בחודש מרס 2015, במסגרתה הוכנו נהלים שונים, בהתאם לחוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א-2011. החברה מתחזקת את תוכנית האכיפה כאמור באופן שוטף וככל הנדרש.

#### **9. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם דוח זה.

#### **10. דוח תזרים מזומנים חזוי**

דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בחברה, כמפורט בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ומצא כי בדוחות הכספיים סולו של החברה מתקיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת וכן גרעון בהון חוזר שלילי בסולו ובמאוחד. כמו-כן, בדוחות הכספיים של החברה כללו רואי החשבון המבקרים הפניית תשומת לב, לאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המפרט בין היתר את ההתחייבויות והצרכים התזרימים של סקיילין, ואת תוכניות הדירקטוריון והנהלת סקיילין. בהתבסס על ניתוח שביצעה סקיילין בהקשר למועדי הפירעון של התחייבויותיה, החלופות העומדות לרשותה והמקורות הזמינים לה.

בשל קיומם של סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10ב(14) לתקנות ניירות ערך והפניית תשומת הלב בחוות הדעת של רואי החשבון המבקרים, להלן גילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי של החברה, על בסיס סולו לתקופה של 24 חודשים (באלפי ש"ח).

31.12.2027 עד 1.1.2027	31.12.2026 עד 1.1.2026		
<b>אלפי ש"ח</b>			
<b>40,948</b>	<b>60,453</b>		<b>יתרת פתיחה:</b>
			<b>מקורות:</b>
<b>תזרים מפעילות שוטפת:</b>			
17,832	18,420	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	1
<b>תזרים מזומנים מפעילות מימון:</b>			
90,000	-	מימון בנקאי בישראל	2
100,000	40,000	גיוס אג"ח בישראל	3
<b>תזרים מזומנים מפעילות השקעה:</b>			
-	35,000	מכירת נכסים בישראל	4
<b>מקורות מחברה מוחזקת:</b>			
14,086	21,043	דמי ניהול מחברות מוחזקות	5
-	18,900	חלוקות מחברות מוחזקות	5
<b>221,918</b>	<b>133,363</b>	<b>סה"כ מקורות</b>	
-	-	<b>התחייבויות צפויות (שימושים צפויים)</b>	
<b>תזרים מזומנים לפעילות מימון:</b>			
(89,369)	(10,181)	פרעון הלוואות בישראל, נטו	6
(10,714)	(13,301)	ריבית על הלוואות בישראל	6
(94,129)	(87,398)	פרעון קרן אג"ח	7
(17,026)	(19,988)	ריבית על אג"ח	7
<b>תזרים מזומנים לפעילות השקעה:</b>			
(6,500)	(15,000)	השקעות נוספות בארץ	8
-	(6,000)	רכישת נכסים בישראל	9
(1,000)	(1,000)	הלוואה לחברות מוחזקות	10
<b>(218,738)</b>	<b>(152,868)</b>	<b>סה"כ שימושים</b>	
<b>44,128</b>	<b>40,948</b>	<b>יתרת מזומנים לסוף תקופה</b>	
		<b>נכסים בלתי משועבדים</b>	
	<b>בסמוך למועד פרסום הדוח</b>	<b>מניות סקיליין לפי שווי בורסה</b>	
ליום 18/3/26	30,970		

1. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת - החברה מניחה כי במהלך תקופת התזרים החזוי לא יחול שינוי מהותי בשיעורי התפוסה וברמת מחירי השכירות בישראל. יחד עם זאת, ככל שתתארך תקופת המלחמה אשר לא ניתן בשלב זה להעריך את משכה וההשפעות בגינה, יכול כי חלק מהשוכרים בישראל יבקשו לפרוס את דמי השכירות אל מעבר לתקופת התזרים החזוי. בתזרים דמי השכירות החזוי לא שוקללו עליות ריאליות של דמי שכירות ועליות מהצמדת דמי השכירות למדד על פי חוזי שכירות שבתוקף. כמו כן הונח העדר שינוי ברמת ההוצאה התפעולית והוצאות מכירה והנהלה וכלליות. יובהר, כי תזרים דמי השכירות איננו מבוסס על מועדי פקיעה עתידיים של חוזי שכירות אלא על הערכה כללית של שיעורי תפוסה ודמי שכירות כמפורט לעיל. בתזרים מפעילות שוטפת לא נלקח בחשבון תזרים מנכסים אשר החברה מניחה כי ימכרו על ידה בתקופת התזרים, החל מהמועד בו מניחה החברה את מכירתם כאמור.
2. מימון בנקאי בישראל – בשנת 2027 על החברה לפרוע קרן בסך של כ-80 מיליון ש"ח בגין הלוואה בנקאית. החברה צופה כי תבצע מיחזור של החוב האמור.
3. גיוס אג"ח בישראל – החברה השלימה בחודש ספטמבר 2025 גיוס אג"ח בסך של כ-100 מיליון ש"ח ע.נ וצופה גיוסים נוספים לצורך מיחזורי חוב במהלך השנים 2026 ו-2027. הערכת החברה בדבר יכולת גיוס החוב במגזר הבנקאי ובשוק ההון בטווח הבינוני והארוך מתבססת על ניסיון העבר של החברה בדבר יכולתה לגייס חוב בשוק ההון. החברה בוחנת מעת לעת את היקפי ועיתויי הגיוסים בהתאם למצב השווקים, עלותם וצרכי החברה. יכול שגיוסי חוב כאמור לא יתממשו או שיתממשו בחלקם בתקופת התזרים החזוי כמפורט לעיל ולהערכת דירקטוריון והנהלת החברה במקרה כאמור עומדים מקורות כספיים אחרים חלף גיוסי חוב בסכומים האמורים כפי שמצוין לעיל.
4. האסטרטגיה של החברה הנה לממש נכסים שהגיעו לכדי מיקסום והצפת ערך בדוחות הכספיים, בהתאם, הוחלט לממש ולמכור את אחד מנכסי הנדל"ן המניב בישראל. משאים ומתנים בעניין זה מתקיימים מעת לעת, אך נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם מחייב.
5. פעילות שוטפת בחו"ל - סעיף זה כולל תזרים מפעילות שוטפת ו/או מכירת נכסים בחו"ל הצפוי להתקבל על ידי החברה באמצעות פרעון יתרות חו"ז שוטפות. לפי הוראות החברה ובהתאם למבחנים הנדרשים לחלוקה, מועברות לחברה יתרות המזומנים הפנויות של החברה הבת בחו"ל (Mishorim USA Inc) שהינה בבעלות מלאה של החברה (100%), לאחר תשלום שוטף בגין התחייבויותיה לגופים פיננסיים בחו"ל. למיטב ידיעת החברה, אין מגבלות על העברת יתרות המזומנים המפורטות בתזרים מחברת הבת בחו"ל אל החברה. בתקופת התזרים החזוי תידרש החברה למיחזור הלוואות Non Recourse במספר נכסים בארה"ב - בוילוברוק סך של כ-22 מיליון דולר אשר צפויים להיפרע בדצמבר 2026, בבאטל ברידג' סך של כ-4 מיליון דולר אשר צפויים להיפרע ביוני 2026, ובווסטלנד פארק של כ-4 מיליון דולר אשר צפוי להיפרע בדצמבר 2026. החברה מניחה לאור נסיונה עם המערכת הבנקאית בארה"ב כי תצליח למחזר את החוב ב-LTV זהה לפחות לשעור ההישענות הקיים לפי שווי הנכסים למועד הדוח ולא תדרש להזרים הון עצמי במחזור ההלוואה.
6. פרעון הלוואות בישראל- מתייחס ללוח הסילוקין החזוי בין החברה למוסדות הבנקאיים השונים בישראל.
7. פרעון אג"חים בישראל- מתייחס ללוח הסילוקין החזוי של סדרות האגח השונות של החברה.

8. השקעות נוספות- מבוסס על השקעות ושיפורים בנכסי החברה וכן השקעות הדרושות בעת החלפת שוכרים בנכסי החברה בישראל. בשנת 2026 צפויות השקעות שוכרים גבוהות מן הרגיל, וזאת בשל הסכמים חדשים שנחתמו או צפויים להיחתם לאחר תאריך המאזן.
9. ביום 5 בנובמבר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-084208) דיווחה החברה בדבר פסק בוררות להסכם פשרה, לפיו החברה תרכוש מלמיר את החזקותיה בחברה הבת של החברה (19%) באופן שלאחר השלמת העסקה החברה תחזיק ב- 100% ממניות החברה הבת) בתמורה שתקבע על-ידי הבורר בהתאם לחוות דעת שמאית בלתי תלויה שתיערך לנכס בפארק אפק בראש העין.
10. הלוואות בעלים שהחברה צופה שתידרש להעמיד לחברות בנות, לצורך פיתוח עסקיהן.

### **בחינה השוואתית של התזרים החזוי לשנת 2025**

בהשוואת תזרים החברה בפועל בשנת 2025 לתחזיות התזרים החזוי לשנת 2025, כפי שפורסמו במסגרת דוח תזרים המזומנים החזוי אשר נכלל בבפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, ביום 27 במרס 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-021311), חלו הסטיות המהותיות הבאות, בלבד: החברה הציגה בתחזית גיוס אג"ח בסך של כ-100 מיליון ש"ח במהלך שנת 2025, כאשר בפועל בשל ביקושים גבוהים, החברה גייסה 127 מיליון ש"ח. בשל עודף הגיוס האמור, לא משכה החברה דמי ניהול מחברות מוחזקות (כ-11.4 מיליון ש"ח אשר הוצגו בתזרים החזוי לשנת 2025).

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר תזרים המזומנים החזוי ובדבר מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה, מבוססים על נתונים ותוכניות העבודה שבידי החברה למועד פרסום דוח זה ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בין היתר בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

### **11. אגרות חוב שבמחזור**

במהלך שנת 2025, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות שבינה לבין הנאמנים לסדרות אגרות החוב שלהלן, ולא התקיימו התנאים להעמדת איזו מסדרות אגרות חוב אלו לפירעון מיידי.

ביום 7.9.2025 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 121,601,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), בתמורה לסך של 129,140,262 ש"ח.

להלן פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ח'), אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י'), שהנפיקה החברה, ושעדיין במחזור למועד הדוח. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב שבמחזור, לרבות בקשר עם ההתחייבויות ומגבלות שקיבלה על עצמה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים.

מועד ההנפקה	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה י)
(1)	(2)	(7)	
163,645,864	228,751,000	224,237,106	
ממד המחירים לצרכן	ממד המחירים לצרכן	ממד המחירים לצרכן	
48,307	203,320	228,207	
יתרה בדוחות הכספיים לתאריך הדוח (באלפי ₪)			
617	-	-	
סכום הריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)			
3% (5) (6)	3.37% (8) (9)	5.1%	
שיעור הריבית (קבועה)			
40,766	172,358	221,601	
ע.ג. של קרן אגרות חוב שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)			
7,701	34,636	5,022	
הפרשי שער/ הצמדה ליום 31.12.2025			
מועדי פירעון קרן וריבית	קרן: שבעה (7) תשלומים שנתיים אשר ישולמו ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026, כדלקמן: שלושה (3) תשלומים שנתיים, אשר ישולמו ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022, אשר ייפרעו, כל אחד, 7.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח'); תשלום אחד (1) שנתי, אשר ישולם ביום 31 ביולי 2023 אשר יפרע 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח'); תשלום אחד (1) שנתי, אשר ישולם ביום 31 ביולי 2024 אשר יפרע 7.5% מהערך הנקוב (המקורי) של קרן אגרות החוב (סדרה ח'); שני (2) תשלומים שנתיים, אשר ישולמו ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026, אשר ייפרעו, כל אחד, 25% מהערך הנקוב (המקורי) של קרן אגרות החוב (סדרה ח').	קרן: חמשה תשלומים שנתיים אשר ישולמו ב 31/12 החל משנת 2026 כדלקמן: שלושה תשלומים אשר ישולמו ב 31 בדצמבר 2026 עד 2028 אשר יפרעו כל אחד בשיעור של 5% מהערך הנקוב של סדרה זו. תשלום אחד ב 31 בדצמבר 2029 בסך של 40% מהערך הנקוב של הסדרה. תשלום אחרון ב 31 בדצמבר 2030 בסך של 45% מהערך הנקוב של הסדרה.	קרן: חמשה תשלומים שנתיים אשר ישולמו ב 31/12 החל משנת 2026 כדלקמן: שלושה תשלומים אשר ישולמו ב 31 בדצמבר 2026 עד 2028 אשר יפרעו כל אחד בשיעור של 5% מהערך הנקוב של סדרה זו. תשלום אחד ב 31 בדצמבר 2029 בסך של 40% מהערך הנקוב של הסדרה. תשלום אחרון ב 31 בדצמבר 2030 בסך של 45% מהערך הנקוב של הסדרה.
	אגרות החוב (סדרה ט') עומדות לפירעון בשישה (6) תשלומים לא שווים, כדלקמן: שני (2) תשלומים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, כל תשלום בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ט'); תשלום שלישי, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025, יהא בשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ט'); תשלום רביעי, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026, יהא בשיעור של 10%; תשלום חמישי, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2027, יהא בשיעור של 30%; ותשלום שישי, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2028, יהא בשיעור של 35%.	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ט') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028 כולל.	ריבית: תשולם בתשלומים חצי שנתיים, החל מיום 31 ביולי 2018 ועד ליום 31 ביולי 2026. קרי, ביום 31 ביולי 2018 ובימים 31 ביולי ו-31 בינואר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2026 (כולל).

אגרות חוב (סדרה י)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	
235,666	205,973	47,409	שווי שוק בבורסה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
231,994	206,614	48,153	שווי שוק בבורסה במועד סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)
כך	כך	כך	סדרת אגרות חוב מהותית*
<p>הונה העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי תרגום שליליים וחיוביים כתוצאה מירידה ומעלייה בשער החליפין), לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) – נכון למועד הדוח, הינו 659 מיליון ש"ח;</p> <p>היחס בין הונה העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה, לא יפחת מ-22% - נכון למועד הדוח היחס האמור הינו 26%;</p> <p>יחס כיסוי החוב לא יעלה על 22 (יחס הכיסוי ימדד לפי תוצאות סולו מורחב של החברה – ללא תוצאותיה של סקיליין) – נכון למועד הדוח, היחס הינו 14;</p> <p>נכון למועד הדוח, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.</p>	<p>הונה העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי תרגום שליליים וחיוביים כתוצאה מירידה ומעלייה בשער החליפין), לא יפחת מ-280 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) – נכון למועד הדוח, הינו 659 מיליון ש"ח;</p> <p>היחס בין הונה העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה, לא יפחת מ-22% - נכון למועד הדוח היחס האמור הינו 26%;</p> <p>יחס כיסוי החוב לא יעלה על 23 (יחס הכיסוי ימדד לפי תוצאות סולו מורחב של החברה – ללא תוצאותיה של סקיליין) – נכון למועד הדוח, היחס הינו 13;</p> <p>נכון למועד הדוח, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.</p>	<p>ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי תרגום שליליים וחיוביים כתוצאה מירידה ומעלייה בשער החליפין) לא יפחת מ-270 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) – נכון למועד הדוח ההון העצמי הינו 659 מיליון ש"ח;</p> <p>היחס בין הונה העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה, לא יפחת מ-25% - נכון למועד הדוח היחס האמור הינו 26%;</p> <p>יחס כיסוי החוב לא יעלה על 23 (יחס הכיסוי ימדד לפי תוצאות סולו מורחב של החברה – ללא תוצאותיה של סקיליין) – נכון למועד הדוח, היחס הינו 13;</p> <p>נכון למועד הדוח, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.</p>	עמידה באמות מידה פיננסיות

(1) ביום 29 בינואר 2018, הנפיקה החברה לציבור סך של 120,517,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-008514), מכוח תשקיף המדף מחודש פברואר 2015. ביום 24 בספטמבר 2019, ביצעה החברה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של 35,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מאותו יום (אסמכתא מספר: 2019-01-098659). במהלך השנים 2019 ו-2020 ביצעה החברה רכישות עצמיות של אגרות החוב (סדרה ח') בהיקף כולל של 1,159,018 ש"ח ערך נקוב. ביום 18 באוקטובר 2021 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית 8,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') של החברה במחיר של 108.35 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה כוללת של 9,209,750 ש"ח. לפרטים נוספים, ראה דוח הקצאה פרטית מיום 13 באוקטובר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-087241). בחודש ינואר 2023 נגרעו מהמחזור 898,239 ש"ח ערך נקרות אגרות חוב סדרה ח'.

(2) ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ח') על-ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ח') יהיה BBB או נמוך הימנו, יעלה שיעור הריבית המעודכנת בשיעור של 0.25% בגין כל דרגת דירוג (להלן: "שיעור הריבית הנוסף"), וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, אזי עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 1% (להלן: "התוספת המירבית").

(3) במקרה בו ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי תרגום שליליים וחייבנים כתוצאה מירידה וכן מעלייה בשער החליפין) יפחת מ- 285,000 אלפי ש"ח ו/או במקרה בו יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן יפחת מ- 27% ו/או במקרה בו החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2018 ועד לדוחות הכספיים לרבעון 3 לשנת 2020, יחס כיסוי החוב יעלה על 14 והחל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 יחס כיסוי החוב לא יעלה על 19, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים (להלן: "החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), בשיעור של 0.5% בגין כל חריגה עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר בגין חריגה משלוש אמות המידה הפיננסיות, מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית, לפי המוקדם, וזאת ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן הן בגין חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת ו/או בגין ירידת דירוג כאמור בס"ק 7 לעיל. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין חריגה מאמת המידה הפיננסית האחרת כאמור ו/או בגין ירידת דירוג כאמור בס"ק 7 לעיל, אזי עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמת המידה הפיננסית נשוא ס"ק זה תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על התוספת המרבית. לאחר שביום 29 בנובמבר 2020 דיווחה החברה על עלייה בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה ב-0.5% בשנה וזאת, בשל אי עמידה ביחס כיסוי החוב (לפרטים, ראה

דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בנובמבר 2020 (2020-01-128355), ביום 15 במרס 2021, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') את התיקון מס' 1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), במסגרתו תוקן יחס כיסוי החוב אשר נקבע במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') הן במסגרת המנגנון לשינוי הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות (סעיף 5.4(ג) לשטר הנאמנות) והן במסגרת סעיף אמות המידה הפיננסיות בהן התחייב החברה לעמוד (סעיף 6.1א(3)) וכן תוקן אופן החישוב של הרווח התפעולי לשירות החוב והכל כנגד תוספת לשיעור הריבית שנושאת היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') בשיעור שנתי של 0.35% כך שהריבית השנתית הבסיסית תעמוד על 3% (הריבית כפי שנקבע במכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), עמדה על 2.65%).

(4) ביום 26 ביולי 2021 הנפיקה החברה 118,438,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-057484), מכוח תשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2021. ביום 18 באוקטובר 2021 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית 31,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה במחיר של 102.5 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') בתמורה כוללת של 32,287,500 ש"ח. לפרטים נוספים, ראה דוח הקצאה פרטית מיום 13 באוקטובר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-087241). (לפרטים בדבר הרחבת סדרה ראה סעיף 2.1.4 לעיל). ביום 8 בינואר 2024 הנפיקה החברה 78,813,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה על דרך של הרחבת סדרה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-003151) מכח תשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2021 בתמורה כוללת של 81,571,455 ש"ח.

(5) ככל שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ט') יהיה נמוך בדרגה או יותר מדירוג Baa1.il (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום מידרוג), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט'), בשיעור של 0.25%. בגין כל ירידת דרגה נוספת בדירוג - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') בשיעור נוסף של 0.25%, ועד לשיעור שיהא שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25% בכפוף למגבלת עליית ריבית מקסימלית (בשל שינוי בדירוג ובשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כאמור בס"ק (14) להלן יחדיו) של 1.25%.

(6) ככל והחברה תחרוג מאיזו מהתניות הפיננסיות הבאות, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המצביעים על החריגה, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') בשיעור של 0.25% (פעם אחת בגין כל חריגה): א. הונה העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי תרגום שליליים וחוביים כתוצאה מירידה ומעלייה בשער החליפין), לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו); היחס בין הונה העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה, לא יפחת מ-25%; ג. יחס כיסוי החוב לא יעלה על 19 (יחס הכיסוי ימדד לפי תוצאות סולו מורחב של החברה – ללא תוצאותיה של סקיליין).

(7) ביום 10 באוקטובר 2024 הושלמה הנפקת אגרות חוב (סדרה י') של החברה בהיקף של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב על-פי דוח הצעת מדף מתקן שפרסמה החברה ביום 10 באוקטובר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-609451), מכוח תשקיף המדף של החברה מחודש אוגוסט 2024. ביום 7.9.2025 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 121,601,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה י'), בתמורה לסך של 129,140,262 ש"ח. אגרות החוב (סדרה י') דורגו על-ידי מידרוג בדירוג של Baa1.il באופק יציב ביום 8 בספטמבר 2024. ראה דיווח החברה מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2024-01-601858).

(8) ככל שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה י') יהיה נמוך בדרגה או יותר מדירוג Baa1.il (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום מידרוג), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י'), בשיעור של 0.25%. בגין כל ירידת דרגה נוספת בדירוג - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') בשיעור נוסף של 0.25%, ועד לשיעור שיהא שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.0% בכפוף למגבלת עליית ריבית מקסימלית (בשל שינוי בדירוג ובשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות).

(9) ככל והחברה תחרוג מאיזו מהתניות הפיננסיות הבאות, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המצביעים על החריגה, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') בשיעור של 0.25% (פעם אחת בגין כל חריגה): א. הונה העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי תרגום שליליים וחויביים כתוצאה מירידה ומעלייה בשער החליפין), לא יפחת מ-320 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו); היחס בין הונה העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה, לא יפחת מ-25%; ג. יחס כיסוי החוב לא יעלה על 19 (יחס הכיסוי ימדד לפי תוצאות סולו מורחב של החברה – ללא תוצאותיה של סקיליין).

**(10) הוראות נוספות ביחס לאגרות החוב והתחייבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת התחייבויותיה**  
**כלפי מחזיקי אגרות החוב:**

### **11.1 סדרה ח'**

#### **11.1.1 שעבוד שוטף שלילי:**

כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה (המוחזקים על ידה במישרין בלבד) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי. על אף האמור, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה בכל אחד מהמקרים הבאים: (א) קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), שתתקבל באסיפה רגילה ובהחלטה מיוחדת; (ב) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, ובלבד שבד בבד עם יצירת השעבוד השוטף על כלל נכסיה לטובת הצד השלישי, תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפיהם) באותה דרגה, פרי פסו, אשר יותר בתוקף עד למועד הסרת השעבוד שירשם לטובת הצד השלישי, או עד למועד בו נפרעו או

סולקו אגרות החוב (סדרה ח') במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, המוקדם מביניהם.

### **11.1.2. חלוקה:**

כל עוד קרן אגרות החוב (סדרה ח') לא תפרע במלואה, החברה לא תהא רשאית לבצע, במהלך שנה קלנדרית כלשהי, חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, בסכום שעולה על שיעור של 50% מה- FFO תוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי חלוקה שהוכרזה והכל במצטבר החל מיום 1 בינואר 2017. "FFO" משמעו רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול: פחת והפחתות, שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ירידת ערך של מלאי הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות, רווח ממימוש השקעות, רווח מרכישה במחיר הזדמנותי, הוצאות מימון שאינן במזומן, מיסים נדחים והכנסות והוצאות חד פעמיות, כפי שייקבעו על-ידי החברה מעת לעת. יצוין, כי FFO כאמור כולל חלק יחסי ב-FFO של חברות בנות וחברות כלולות של החברה על-פי חלק החברה. "רווח ממימוש נכסים", משמעו - עודף התמורה, ככל שיהיה, מעבר לעלותם המופחתת של הנכסים אשר מומשו (להלן: "הסף לחלוקה"), וזאת בתנאי ש: (א) סך ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי תרגום שליליים וחיוביים כתוצאה מירידה ומעלייה בשער החליפין) לפי הדוחות הכספיים השנתיים או הרבעוניים שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה על החלוקה, לאחר ביצוע החלוקה, לא יפחת מ-300,000 אלפי ש"ח; (ב) כי יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לפי הדוחות הכספיים השנתיים או הרבעוניים שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה על החלוקה, לאחר ביצוע החלוקה, לא יפחת מ-28%; (ג) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה; ו- (ד) בעת ביצוע החלוקה וכתוצאה מביצוע החלוקה, לא קמה או תקום עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות. ככל שבשנה מסויימת תבצע החברה חלוקה בשיעור נמוך יותר מהרף האמור, יתרת הסכום תצטבר ותהיה ניתנת לחלוקה בשנים הבאות, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה.

### **11.1.3. זכות לפדיון מוקדם:**

ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח, ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), פרו-רטה לפי ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ח') המוחזקות. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד

קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת 1.36% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם.

#### **11.1.4. מגבלות על הרחבת סדרה:**

החברה תהא רשאית לבצע הרחבת סדרה מבלי לקבל הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים של אגרות החוב (סדרה ח'), בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (א) הרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') אשר הונפקו לראשונה על פי שטר זה, כפי שיהיה הדירוג באותו מועד, קרי הדירוג ערב הרחבת הסדרה; (ב) במועד הרחבת הסדרה, בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח'); (ג) במועד הרחבת הסדרה, בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה, ולאחר ביצוע הרחבת הסדרה, החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת ההמתנה של שני רבעונים כאמור בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח'). אם וככל שלא התקיימו כל התנאים כאמור, הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה ח') תהא כפופה לאישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בהחלטה רגילה.

#### **11.2. סדרה ט'**

##### **11.2.1. שעבוד שוטף שלילי**

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ט') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), אזי, החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים (המוחזקים על ידה במישרין בלבד) ("שעבוד שוטף שלילי") לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים בכל אחד מהמקרים הבאים: א. קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), שתתקבל בהחלטה מיוחדת; ב. ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, ובלבד שבד בבד עם יצירת השעבוד השוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת הצד השלישי, תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') (להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפיהם) באותה דרגה, פרי פסו, אשר יוותר בתוקף עד למועד הסרת השעבוד שירשם לטובת הצד השלישי, או עד למועד בו נפרעו או סולקו אגרות החוב (סדרה ט') במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך

של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, המוקדם מביניהם. לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט').

### 11.2.2. חלוקה

בהתאם לסעיף 6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') התחייבה החברה כי כל עוד קרן אגרות החוב (סדרה ט') לא תפרע במלואה, החברה תהא רשאית לבצע, במהלך שנה קלנדרית כלשהי, חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, בסכום שאינו עולה על שיעור של 50% מה-FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי חלוקה שהוכרזה והכל במצטבר החל מיום 1 בינואר 2019. "FFO"- משמעו רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול: פחת והפחתות, רווחי/הפסדי שערך של נדל"ן להשקעה אשר נצברו החל מיום 1 בינואר 2019, ירידת ערך של מלאי הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות, רווח ממימוש השקעות, רווח מרכישה במחיר הזדמנותי, הוצאות מימון שאינן במזומן (לרבות הוצאות מימון שלא במזומן הנובעות מהפרשי שער), מיסים נדחים והכנסות והוצאות חד פעמיות, כפי שייקבעו על-ידי החברה מעת לעת. יצוין, כי FFO כאמור כולל חלק יחסי ב-FFO של חברות בנות וחברות כלולות של החברה על-פי חלק החברה. "רווח ממימוש נכסים", משמעו – עודף התמורה, ככל שיהיה, מעבר לעלותם המופחתת של הנכסים אשר מומשו לרבות רווחי שערך מיום 1 בינואר 2019 של נדל"ן להשקעה שנמכר כאמור ואשר נוטרלו, וזאת בתנאי ש: (א) סך ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי תרגום שליליים וחייביים כתוצאה מירידה ומעלייה בשער החליפין) לפי הדוחות הכספיים השנתיים או הרבעוניים שפורסמו עובר למועד קבלת החלטה על החלוקה, לאחר ביצוע החלוקה, לא יפחת מ-320,000 אלפי ש"ח; (ב) היחס בין הונה העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה לא יפחת מ-26%; (ג) יחס כיסוי החוב לא יעלה על 23 (יחס הכיסוי ימדד לפי תוצאות סולו מורחב של החברה – ללא תוצאותיה של סקייליין) וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה; ו-ד) בעת ביצוע החלוקה וכתוצאה מביצוע החלוקה, לא קמה או תקום, לפי העניין, עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שתהיינה). לפרטים נוספים, ראה סעיף 6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט').

### 11.2.3. זכות לפדיון מוקדם

ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור, תהא החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מהסכום האמור ובלבד שלא תבצע פדיון כאמור יותר מפעם אחת בשנה. כל סכום שייפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ערך נקוב של אגרות החוב המוחזקות. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ט') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור (להלן: "שווי השוק של יתרת אגרות

**החוב"ו** ו-"**תקופת הדגימה**", בהתאמה; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו, קרן אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור בתוספת ריבית שנצברה בגינה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל והפרשי הצמדה (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה, שנצברה עליה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה); (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ט') כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי, כהגדרתה בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), בתוספת ריבית בשיעור של 1.3%, בחישוב שנתי. היוון איגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם (קרן צמודה בתוספת ריבית לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה) יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד ליום הקודם למועד הפירעון האחרון והסופי שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ט'). לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט').

#### **11.2.4. מגבלות על הרחבת סדרה**

החברה תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ט') באמצעות תשקיף ו/או דוחות הצעת מדף נוספים ו/או הצעה פרטית (לרבות למחזיק קשור (כהגדרת המונח בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט')) ו/או בכל דרך אחרת, מבלי לקבל את הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים של אגרות חוב (סדרה ט'), כפוף להתקיימות כל התנאים שלהלן: א. היקף סדרת אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור לאחר ביצוע ההרחבה לא יעלה על 220 מיליון ש"ח ע.נ.; ב. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ט'), לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה ט'), כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ט'). לעניין סעיף זה להלן יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לעניין זה תעשה על פי הדירוג הגבוה.; ג. במועד הרחבת הסדרה, לא קמה עילה לפירעון מיידית של אגרות החוב (סדרה ט') (ולא תקום עילה לפירעון מיידית כאמור בעקבות ביצוע ההרחבה), בהתאם לסעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, ואין חשש סביר לקיום עילה כאמור; ד. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות; ה. אין בהרחבת הסדרה כדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ט'); ו. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותם סעיפים ובהילקח בחשבון את הרחבת הסדרה; ז. טרם המכרז לקבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תקיים מכרז כאמור) ובכל מקרה טרם ביצוע הרחבת הסדרה כאמור (ככל שהחברה לא תקיים מכרז למשקיעים מסווגים כאמור), תמציא החברה לנאמן אישור בכתב מאת החברה, חתום על-ידי מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים בסעיפים קטנים (א) – (ד) וס"ק (ו) לעיל בצירוף תחשיב ואסמכתא לשביעות רצון הנאמן אשר יכלול אישור לפיו עמדת החברה הינה כי הרחבת הסדרה לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ט'). אם

וככל שלא התקיימו כל התנאים כאמור, הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה ט') תהא כפופה לאישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בהחלטה רגילה.

### 11.3. אג"ח י'

#### 11.3.1. שעבוד שוטף שלילי

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה י') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), אזי, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים (המוחזקים על ידה במישרין בלבד) ("שעבוד שוטף שלילי") לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים בכל אחד מהמקרים הבאים: א. קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), שתתקבל בהחלטה מיוחדת; ב. ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, ובלבד שבד בבד עם יצירת השעבוד השוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת הצד השלישי, תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') (להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפיהם) באותה דרגה, פרי פסו, אשר יוותר בתוקף עד למועד הסרת השעבוד שירשם לטובת הצד השלישי, או עד למועד בו נפרעו או סולקו אגרות החוב (סדרה י') במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, המוקדם מביניהם.

#### 11.3.2. חלוקה

בהתאם לסעיף 6.3 לשטר הנאמנות התחייבה החברה כי כל עוד קרן אגרות החוב (סדרה י') לא תפרע במלואה, החברה תהא רשאית לבצע, במהלך שנה קלנדרית כלשהי, חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, בסכום שאינו עולה על שיעור של 50% מה-FFO של החברה בסולו מורחב (כהגדרת המונח בסעיף 6.1.3 לשטר) ובתוספת מלוא חלק החברה בדיבידנדים מסקייליין והכל במצטבר החל מיום 1 בינואר 2022. "FFO" – משמעו רווח נקי חשבונאי לתקופה בסולו מורחב, בנטרול: פחת והפחתות, רווח/הפסדי שערך של נדל"ן להשקעה, ירידת ערך של מלאי הוצאות בשל תשלום מבוסס מניות, רווח ממימוש השקעות, רווח מרכישה במחיר הזדמנותי, הוצאות מימון שאינן במזומן (לרבות הוצאות מימון שלא במזומן הנובעות מהפרשי שער והצמד), מיסים נדחים והכנסות והוצאות חד פעמיות, כפי שייקבעו על-ידי החברה מעת לעת. יצוין, כי FFO כאמור כולל חלק יחסי ב-FFO של חברות בנות וחברות כלולות של החברה על-פי חלק החברה. חלוקה תבוצע בתנאי ש: (א) סך ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי תרגום שליליים וחיוביים כתוצאה מירידה ומעלייה בשער החליפין) לפי הדוחות הכספיים השנתיים או הרבעוניים שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה על החלוקה, לאחר ביצוע החלוקה, לא יפחת מ-340,000 אלפי ש"ח; (ב) יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.1.2) לא יפחת מ-26%; (ג) יחס כיסוי החוב לא יעלה על 23 (יחס כיסוי החוב ימדד לפי

תוצאות סולו מורחב של החברה – ללא תוצאותיה של סקייליין) וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה; (ד) בעת ביצוע החלוקה וכתוצאה מביצוע החלוקה, לא קמה או תקום, לפי העניין, עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שתהיינה); ו-ה) אם בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, וזאת למעט אם קיימים "סימני אזהרה" כאמור לעיל ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

### **11.3.3. זכות לפדיון מוקדם**

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת אך לא לפני שישים (60) יום מהמועד בו ירשמו איגרות החוב (סדרה י') של החברה למסחר, להעמיד את אגרות החוב (סדרה י') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן, והכל כפוף להנחיות רשות ניירות ערך והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו במועד הרלבנטי. הסכום שישולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה י') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה י') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור (להלן: "שווי השוק של יתרת אגרות החוב" ו-"תקופת הדגימה", בהתאמה). (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו, קרן אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור בתוספת ריבית שנצברה בגינה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל והפרשי הצמדה (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה, שנצברה עליה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה). (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה י') כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי, כהגדרתה להלן, בתוספת ריבית בשיעור של 1.3%, בחישוב שנתי. היוון איגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם (קרן צמודה בתוספת ריבית לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה) יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד ליום הקודם למועד הפירעון האחרון והסופי שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה י') ("החלופות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה"). לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י').

### **11.3.4. מגבלות על הרחבת סדרה**

החברה תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה י') באמצעות תשקיף ו/או דוחות הצעת מדף נוספים ו/או הצעה פרטית (לרבות למחזיק קשור (כהגדרת המונח בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות)) ו/או בכל דרך אחרת ("הרחבת סדרה" ו-"אגרות החוב הנוספות", בהתאמה), מבלי לקבל את הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים של אגרות חוב (סדרה י'), כפוף להתקיימות כל התנאים שלהלן: הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י'),

לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה י'), כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י'). לעניין סעיף זה להלן יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לעניין זה תעשה על פי הדירוג הגבוה. במועד הרחבת הסדרה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה י') (ולא תקום עילה לפירעון מיידי כאמור בעקבות ביצוע ההרחבה), בהתאם לסעיף 8 לשטר וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 להלן בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותם סעיפים ובהילקח בחשבון את הרחבת הסדרה. טרם המכרז לקבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תקיים מכרז כאמור) ובכל מקרה טרם ביצוע הרחבת הסדרה כאמור (ככל שהחברה לא תקיים מכרז למשקיעים מסווגים כאמור), תמציא החברה לנאמן אישור בכתב מאת החברה, חתום על-ידי מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל בצירוף תחשיב בקשר עם עמידתה באמות המידה הפיננסיות ואסמכתא לשביעות רצון הנאמן. אם וככל שלא התקיימו כל התנאים כאמור, הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה י') תהא כפופה לאישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בהחלטה רגילה.

#### **11.4. פרטים נוספים לעניין אגרות החוב שבמחזור :**

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראה דוח דירוג של מדורג בע"מ כפי שפורסם על ידי החברה ביום 25.6.2025 (אסמכתא מספר: 2025463-01-045) וכן ביום 2.9.2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-066329).

הנאמן לכל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור הוא רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ; איש קשר: יוסי רזניק, בכתובת: יד חרוצים 14, תל אביב, טל': 03-6389200, פקס: 03-6393316

לדוח הנאמן לאגרות החוב לשנת 2024, ראה דוח מיידי מיום 15.6.2025 ביחס לסדרות ח' ט' ו-י' של החברה (אסמכתא מספר: 2025-01-042696).

12. פירוט נתונים לגבי הערכות שווי מהותיות

<p><b>The Grove, Tampa</b></p>	<p><b>שם הנכס</b></p>
<p>נכסי נדל"ן מסחרי</p>	<p><b>זיהוי נשוא ההערכה</b></p>
<p>31 בדצמבר 2025</p>	<p><b>עיתוי ההערכה</b></p>
<p>109,200 אלפי דולר ארה"ב</p>	<p>שווי נשוא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי</p>
<p>124,000 אלפי דולר ארה"ב ב-31.12.25, 109,200 אלפי דולר ארה"ב ב-31.12.2024, 104,500 אלפי דולר ארה"ב ב-31.12.2023</p>	<p>שווי נשוא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</p>
<p>Ned Palmer II, MAI, פירמת NGKF, בעל 18 שנות ניסיון בהערכות שווי, ניסיון בנכסים מסחריים ותעשייתיים.</p>	<p><b>פרטים אודות מעריך השווי</b></p>
<p>Mr. Palmer earned a Bachelor of Science degree in finance and a Bachelor of Science degree in real estate from Florida State University.</p>	<p><b>השכלת מעריך השווי</b></p>
<p>Ned Palmer II, MAI, joined Newmark Valuation &amp; Advisory in 2018 and currently serves as First Vice President and member of the Healthcare specialty practice. In this role, he assists in the valuation of a wide array of acute care hospitals and other healthcare-oriented property types. He has extensive experience preparing Fair Market Value reports (FMV) for Stark Law compliance, including preparation of FMVs for timeshare properties. His experience also encompasses various consulting services such as feasibility studies, going concern valuations, and highest and best use analyses for healthcare investors and operators. He brings to his position more than 15 years of experience in the real estate appraisal industry.</p> <p>Ned's appraisal and consulting assignments have included vacant land; hundreds of medical office buildings; ambulatory surgery centers; dialysis facilities; plasma donation facilities; imaging facilities; cancer centers; short-term acute care hospitals; long-term acute care hospitals; specialty hospitals; micro hospitals; clinics; office buildings; shopping centers; industrial complexes; commercial properties; single-family subdivisions; multifamily housing; restaurants; bank branches; roller skating and ice skating rinks; ports and terminals; islands and waterfront commercial; marinas; bowling alleys; car washes; gas stations/convenience stores and other investment properties throughout the United States. He has also performed valuations of proposed, partially completed, renovated and existing structures. In addition, Ned has significant experience in the valuation of partial interests, leaseholds, and going concerns.</p>	<p>ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:</p>
<p>אין תלות בין מעריך השווי לחברה.</p>	<p><b>תלות מעריך השווי במזמין ההערכה:</b></p>
<p>החברה התחייבה כלפי מעריך השווי שתשפה אותו בגין רשימה סגירה של מקרים: מסירת מידע לא נכון על ידי החברה הפרה יסודית של החברה של ההסכם עם השמאי, מסירת הערכת השווי לגורמים שאינו מורשה ו/או מסירה של הערכת השווי שהיא אינה שלמה. יצוין כי למרות האמור לעיל להבנת החברה מעריך השווי הינו בלתי תלוי, וזאת בהתחשב בהתחייבות המוגבלת לשיפוי (אשר אין חלות על רשלנות מעריך השווי).</p>	<p><b>האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי</b></p>
<p>היוון תזרימי מזומנים Direct, DCF, ועסקאות השוואה</p>	<p><b>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו</b></p>
<p><b>Direct capitalization</b>: מחיר שכירות ממוצע של 17.59 דולר ארה"ב ל-SqF, 7.5% שיעור תשואה בהנחת תזרים שנתי של 8.5 מיליון דולר ארה"ב וזאת בניכוי מקדם דחייה למצבו הנוכחי של הנכס.</p> <p><b>DCF</b> שיעור היוון של 7.25%, שיעור היוון טרמינאלי של 7.75%, תזרים שנה ראשונה של 8.5 מיליון דולר ארה"ב בנוסף למחיר מכירה נפרד עבור קרקע בסך 2.4 מיליון דולר ארה"ב;</p>	<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה</p>

<b>Willowbrook Plaza, Houston</b>	<b>שם הנכס</b>
נכסי נדל"ן מסחרי	<b>זיהוי נשוא ההערכה</b>
31 בדצמבר 2025	<b>עיתוי ההערכה</b>
69,700 אלפי דולר ארה"ב	שווי נשוא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי
62,600 אלפי דולר ארה"ב ב-31.12.2024, 62,600 אלפי דולר ארה"ב ב-31.12.2023, 44,880 אלפי דולר ארה"ב	שווי נשוא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה
Kendall A. Beckman, MAI, פירמת NGKF, מעל 20 שנות ניסיון בהערכות שווי, ניסיון בנכסים מסחריים ותעשייתיים.	<b>פרטים אודות מעריך השווי</b>
Mr.Beckman earned a Bachelor of Business Administration degree in real estate and urban land development from the University of Texas at Austin.	<b>השכלת מעריך השווי</b>
Kendall A. Beckman, MAI, joined Newmark Valuation & Advisory in 2017 and currently serves as a Senior Vice President in the firm's Houston office. In this role, Ken is responsible for the valuation of all types of retail properties, feasibility studies, rent analyses; third party appraisal review services; and overseeing the Houston retail team of Newmark. Specializing in the valuation of retail properties, Ken has appraised more than 400 net leased single tenant retail properties including drug stores, dollar stores, fast food restaurants, supermarkets and big box discount stores. He has also appraised a wide variety of retail centers including "town center" developments, lifestyle centers, outlet malls, neighborhood and community centers and regional malls.  Ken also has experience in litigation assignments, including the preparation of appraisals and providing expert witness testimony for lawsuits and federal bankruptcy proceedings. He has appraised properties in nearly 30 states, but has worked primarily in Kansas, Louisiana, Oklahoma and Texas.  Since beginning his career in valuation in 1983, Ken has appraised a wide variety of property types including offices, industrial facilities, residences (multifamily and single family), hotels, medical offices, restaurants, hospitals, business parks, branch banks, parking garages, movie theaters, and special purpose.	ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידיים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
אין תלות בין מעריך השווי לחברה.	<b>תלות מעריך השווי במזמין ההערכה:</b>
החברה התחייבה כלפי מעריך השווי שתשפה אותו בגין רשימה סגורה של מקרים: מסירת מידע לא נכון על ידי החברה הפרה יסודית של החברה של ההסכם עם השמאי, מסירת הערכת השווי לגורמים שאינו מורשה ו/או מסירה של הערכת השווי שהיא אינה שלמה. יצוין כי למרות האמור לעיל להבנת החברה מעריך השווי הינו בלתי תלוי, וזאת בהתחשב בהתחייבות המוגבלת לשיפוי (אשר אין חלות על רשלנות מעריך השווי).	<b>האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי</b>
היוון תזרימי מזומנים DCF, Capitalization Direct, ועסקאות השוואה	<b>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו</b>
<b>Direct capitalization</b> : מחיר שכירות ממוצע של 19 דולר ארה"ב ל-SqF, 8.5% שיעור תשואה בהנחת תזרים שנתי של 5.8 מיליון דולר ארה"ב וזאת בניכוי מקדם דחייה למצבו הנוכחי של הנכס. <b>DCF</b> שיעור היוון של 8.00%, שיעור היוון טרמינאלי של 8.5%, תזרים שנה ראשונה של 5.7 מיליון דולר ארה"ב.	<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה</b>

שם הנכס	חיפה
זיהוי נשוא ההערכה	נכס נדל"ן
עיתוי ההערכה	31.12.2025
שווי נשוא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	197,615 אלפי ש"ח
שווי נשוא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	223,000 אלפי ש"ח
פרטים אודות מעריך השווי	שם : נאור בינדר מען : רחוב סמטת הדרור 6 , כפר סבא מקום עבודה : רח' התע"ש 20 כפר סבא.
השכלת מעריך השווי	בוגר אוניברסיטת בן גוריון, בתואר מהנדס תעו"נ משנת 1991. בוגר תוכנית לשמאות מקרקעין משנת 1999. בוגר קורס גישור – גומא המרכז הישראלי לגישור, משנת 2006. בוגר קורס במסלול האקדמי של מכללת עדיף בתחום שמאות רכוש וחקלאות, משנת 2011 רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים מס' 113559. רשום בפנקס שמאי המקרקעין מס' 836. חבר אקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר).
ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	מנהל פרויקטים בתעשייה במשך 10 שנים ומשנת 2000 מנהל משרד עצמאי בתחום שמאות המקרקעין. בין לקוחותיו נמנים חברות בניה, גופים ציבוריים ובנקים, ישובים, מושבים ולקוחות עסקיים אחרים. הערכות השווי מתקבלות ע"י חלק מהבנקים המסחריים וחלק מהבנקים למשכנתאות.
תלות מעריך השווי במזמין ההערכה:	אין תלות בין מעריכי השווי לחברה.
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי	לא קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל על פיו	גישת היוון הכנסות.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה	<b>גישת החישוב-</b> הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים למקרקעין שבנדון בהיוון לצמיתות עקב העובדה שהנכס מהווה נכס מניב ומושכר הובא בחשבון היתרון/חסרון כלכלי מהיוון לתקופת החוזה. <b>דמי שכירות ראויים</b> דמ"ש ראויים מסחר 60 ש"ח למ"ר. דמ"ש ראויים משרדים 50 ש"ח למ"ר. <b>שיעור היוון-</b> נקבע בהתאם לסקירה אשר פורטה בהערכת השווי, חוזק הסביבה והנכס הנישום מבחינת גובה הביקוש וההיצע. שיעור היוון מסחר 7.25%. שיעור היוון משרדים 7.25%. שיעור היוון קריה אקדמית 6.75%. שיעור היוון ביג וול 7.50%. שיעור היוון חניות 6.9%.
	<b>דחיה לאכלוס-</b> הובאה בחשבון דחיה של שנתיים לאכלוס השטחים הפנויים.

לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד של מלון Autograph והערכת שווי מהותית של מלון Hyatt, ראו סעיפים 7.7.2.5 ו-7.7.3.5, בהתאמה לפרק תיאור עסקי התאגיד של סקייליין המצורף כנספח א' לחלק א' של דוח זה.

**הנהלת החברה מודה לעובדיה על העבודה המאומצת בתקופת הדוח**

אלון וקסמן, מנכ"ל

אמיר תמרי, יו"ר הדירקטוריון

26 במרס, 2026

נספח א' – דוח סולו מורחב

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

168,966	171,901
50,051	-
6,966	8,585
38,320	18,839
58,312	-
-	-
558	558
<hr/>	<hr/>
323,173	199,883
<hr/>	<hr/>

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות לזמן קצר  
לקוחות חייבים ויתרות חובה  
פקדונות בבנק מוגבלים  
הלוואות לסקייליין  
נכסים מוחזקים למכירה  
מלאי מבנים וקרקע

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

2,064	1,867
1,404,103	1,586,076
5,205	4,880
18,886	19,645
-	70,094
243,046	108,616
14,908	14,643
<hr/>	<hr/>
1,688,212	1,805,821
<hr/>	<hr/>

פקדונות מוגבלים לזמן ארוך  
נדל"ן להשקעה  
רכוש קבוע  
השקעות על בסיס שווי מאזני  
הלוואה לסקייליין  
השקעה בסקייליין  
נכסים בלתי שוטפים אחרים

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

2,011,385	2,005,704
<hr/>	<hr/>

**סה"כ נכסים**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

21,506	118,488
87,794	87,237
1,365	1,577
15,033	12,616
2,131	1,652
1,698	1,294
129,527	222,864

691,612	668,255
341,664	392,607
18,673	20,753
151,211	151,476
17,391	28,854
1,220,551	1,261,945

1,350,078	1,484,809
-----------	-----------

658,632	515,951
2,675	4,944

661,307	520,895
---------	---------

## התחייבויות והון

### התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגדים בנקאיים ואחרים  
 חליות שוטפות של אגרות חוב  
 חליות שוטפות של התחייבויות חכירה  
 זכאים ויתרות זכות  
 ספקים ונותני שרותים  
 הפרשה למסים שוטפים

### סה"כ התחייבויות שוטפות

### התחייבויות לזמן ארוך

מוסדות כספיים ואחרים לזמן ארוך  
 אגרות חוב  
 התחייבויות חכירה  
 מסים נדחים  
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך

### סה"כ התחייבויות

### הון

הון המיוחס לבעלים של החברה האם  
 הון זכויות שאינן מקנות שליטה

### סה"כ הון

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,011,385	2,005,704

סה"כ התחייבויות והון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
139,356	139,366	139,619
(36,983)	(34,670)	(35,014)
<b>102,373</b>	<b>104,696</b>	<b>104,605</b>
121	64,421	50,521
(21,978)	(21,615)	(22,617)
(82)	(862)	(1,561)
(2,172)	(6,361)	(1,953)
(24,111)	35,583	24,390
<b>78,262</b>	<b>140,279</b>	<b>128,995</b>
(69,140)	*(71,740)	(80,047)
8,605	7,827	9,228
(58,488)	(77,771)	(134,430)
2,875	(1,446)	577
(116,148)	(143,130)	(204,672)
<b>(37,886)</b>	<b>(2,851)</b>	<b>(75,677)</b>
(1,892)	(28,514)	(16,646)
<b>(39,778)</b>	<b>(31,365)</b>	<b>(92,323)</b>
(39,407)	(31,386)	(92,458)
(371)	21	135
<b>(17,912)</b>	<b>(49,973)</b>	<b>(148,803)</b>

**מחזור הפעולות:**

הכנסות מנדל"ן להשקעה

**עלות המכר וההשכרה:**

אחזקת נדל"ן להשקעה

**רווח גולמי**

**עלויות תפעוליות:**

רווח משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות מכירה ושיווק  
הוצאות אחרות, נטו

**רווח תפעולי**

הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
חלק החברה בהפסדי סקייליין  
חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

**רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח (הפסד) נקי לשנה**

**מיוחס ל:**

רווח (הפסד) לבעלים של חברת האם  
חלק זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלי המניות

\* הוצג מחדש

נספח ב' – דוח בסיסי הצמדה

נכסים שאינם פיננסיים		נכסים פיננסיים					
סה"כ	ש"ח	יורו	מדד	דולר ארה"ב	דולר קנדי		
<b>נכסים</b>							
203,825	-	19,172	5,623	41,196	136,773	1,061	מזומנים ושוי מזומנים
20,761	6,126	3,562	-	1,059	9,858	156	לקוחות וחייבים אחרים
48,349	-	-	11,379	-	34,733	2,237	פקדונות
1,409	1,409	-	-	-	-	-	מלאי
1,618,529	1,618,529	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
552,103	552,103	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
19,645	19,645	-	-	-	-	-	השקעות בביטוח המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
15,695	2,058	4,611	-	-	9,026	-	נכסים בלתי שוטפים אחרים
94,112	-	-	-	-	-	94,112	הלוואות לרוכשים
11,221	11,221	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>2,585,649</b>	<b>2,211,091</b>	<b>27,345</b>	<b>17,002</b>	<b>42,255</b>	<b>190,390</b>	<b>97,566</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות</b>							
1,123,648	-	137,776	147,084	167,008	661,539	10,241	הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים
479,844	-	-	-	479,844	-	-	אגרות חוב
16,609	-	37	637	-	14,923	1,012	ספקים
109,260	21,332	13,670	43	939	63,051	10,225	זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות לז"א
22,330	-	-	-	-	22,330	-	התחייבויות חכירה
151,476	151,476	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>1,903,167</b>	<b>172,808</b>	<b>151,483</b>	<b>147,764</b>	<b>647,791</b>	<b>761,843</b>	<b>21,478</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>682,482</b>	<b>2,038,283</b>	<b>(124,138)</b>	<b>(130,762)</b>	<b>(605,536)</b>	<b>(571,453)</b>	<b>76,088</b>	<b>עודף נכסים (התחייבויות)</b>



**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2025

### תוכן העניינים

#### ע מ ד

3-7	דוח רואי החשבון המבקר
8	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת על רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי
	<b>הדוחות הכספיים:</b>
9-10	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
11-12	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ודוחות מאוחדים על הרווח(הפסד) הכולל
13-15	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
16-19	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
20-91	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

## דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

### חוות הדעת

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים 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 ובישויות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תש"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

### הדגש עניין (הפניית תשומת לב):

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים, לגבי מצבה הכספי של החברה הבת Skyline, ובפרט להון החוזר השלילי ליום 31 בדצמבר 2025, לאפשרות של אי עמידה באמת המידה הפיננסית (DSCR) ליום 31 במרץ 2026, להתפתחויות הקשורות ל-VTBs, לצרכי המזומנים לשיפוצים בנכסים ולתוכניות ההנהלה והדירקטוריון של החברה הבת. על פי ניתוח של צרכי המזומנים שביצעה החברה הבת Skyline, מקורות הזמינים למזומנים ותוכניות ההנהלה והדירקטוריון, החברה הבת Skyline צופה לעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחד בנוגע לעניין זה.

### ענייני מפתח בביקורת

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

3

### תל אביב - משרד ראשי

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

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**משרד בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

להלן ענייני המפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025:  
**1. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:**

כאמור בביאורים 2, י'3ב(1) ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן נכון לאותו מועד. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 1,619 מיליון ש"ח, ובשנת 2025 החברה הכירה ברווח מעליית ערך בשוויים ההוגן בסך של כ- 50 מיליון ש"ח. כמפורט בביאור 3ב(1) לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאיות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. בקביעת השווי ההוגן נעשה שימוש בשיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן. בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעוליות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 10.

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

## נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לאי הוודאיות 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 שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן רווח תפעולי (NOI) חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שנקטה; 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.

## 2. הערכות שווי של רכוש קבוע:

כאמור בביאורים 2(ט), 3ב(2), ו-11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הבת Skyline נכסי רכוש קבוע (בתי מלון), המטופלים בדוחות הכספיים תוך יישום מודל הערכה מחדש. השווי ההוגן של נכסי הרכוש הקבוע של החברה

4

## תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

משרד רעננה - מתחם  
אינפינטי  
הפנינה 8,  
רעננה

משרד בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

הבת Skyline ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 547 מיליון ש"ח, ובשנת 2025 החברה הכירה בשערוך שלילי דרך קרן הערכה מחדש בסך של 20.7 מיליון ש"ח וברידיית ערך דרך רווח או הפסד בסך של כ- 20.5 מיליון ש"ח. כמפורט בבאור 3ב(2) לדוחות הכספיים המאוחדים, חברת הבת Skyline מיישמת את מודל הערכה מחדש למדידת רכוש קבוע. ישום מודל הערכה מחדש נתמך על ידי הערכות שווי חיצוניות עם טכניקות הערכה מוכרות. הטכניקות הנהוגות כוללות את שיטת היוון ההכנסה התפעולית נטו ושיטת היוון תזרים המזומנים. טכניקות אלו כוללות אומדן, בין היתר, של הכנסות תפעוליות נטו עתידיות, שיעורי היוון, שיעורי היוון טרמינליים, ותזרימי מזומנים עתידיים. הערכות שווי אלה מותנות בשיקולים, הערכות והנחות משמעותיות לגבי תנאי השוק בתוקף ליום המאזן. בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של הרכוש הקבוע הינו אומדן חשבונאי משמעותי, הכרוך באי וודאויות ומתבסס על הערכות שווי הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי השווי ההוגן של הרכוש הקבוע, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

### נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע של החברה הבת Skyline, ביצענו את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית והערכת האפקטיביות של הבקורות הפנימיות של החברה הבת Skyline הקשורות לקביעת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע; 2.סקירת והערכת הערכות השווי של הרכוש הקבוע שהוכנו על ידי הנהלת החברה הבת Skyline ושמיאם חיצוניים מטעמה; 3. בחינת סבירות הנחות המפתח העומדות בבסיס הערכות השווי של הרכוש הקבוע, במיוחד שיעורי התשואה והרווח התפעולי; 4. בסיוע מומחי שווי הוגן, בחינת סבירות שיעורי התשואה ששימשו בהערכות השווי של הרכוש הקבוע, על בסיס מדגם; 5.ביצוע בירורים מול הנהלת החברה הבת Skyline ושמיאם חיצוניים מטעמה.

### 3. הפסדי אשראי צפויים (ECL):

כאמור בביאורים 3ב(3), 4 ו-14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, האומדן של הפסדי אשראי צפויים (ECL) על הלוואות (Vendor Take Back) VTBs והלוואות הוניות כרוך בשיקול דעת משמעותי והנחות. מודל ה-ECL כולל הסתברות לחדלות פירעון (PD), הפסד במקרה של חדלות פירעון (LGD), ומידע צופה פני עתיד, כולל גורמים מקרו-כלכליים כמו שיעורי צמיחת התמ"ג ומגמות בתעשייה. סכום ה-VTBs והלוואות הוניות של החברה הבת Skyline ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם ל-94 מיליון ש"ח, נטו מ-ECL.

ה-ECL של החברה הבת Skyline על ה-VTBs והלוואות ההון ליום 31 בדצמבר 2025 הוא 123 מיליון ש"ח (במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, החברה הבת Skyline הכירה בהפרשה ל-ECL דרך רווח או הפסד בסך של 113.2 מיליון ש"ח). כאמור בביאור 4, ניסיונות Freed לנהל מו"מ לעסקאות לצורך השגת המימון הנדרש לפירעון הלוואות ה-VTBs האמורות לא התגבשו לכדי הסכם מחייב. בנוסף, הקונה של McNicol Port מצוי בהפרה.

בהתחשב באמור לעיל, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי ה-ECL על הלוואות לרוכשים בחברת הבת Skyline הוא עניין מפתח בביקורת.

### נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

נהלי הביקורת שביצענו בנוגע לעניין זה כללו בין היתר: 1. הבנת התנאים וההגבלות העיקריים של ה-VTBs וההלוואות ההוניות. 2. הבנת התהליך שהנהלת החברה הבת Skyline יישמה למדידת ה-ECL. 3. הערכת נאותות של מודל ה-ECL, סבירות הנחות המפתח שלו, וסבירות נתוני הקלט. 4. בדיקת חישובים אריתמטיים. 5. הערכת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים.

## חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (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 החלטות 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 נהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נהלי 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 בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

6

## תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

משרד רעננה - מתחם  
אינפינטי  
הפנינה 8,  
רעננה

משרד בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

○ מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

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

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

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

## פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו מיום 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 אלי אנו.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 26 במרץ, 2026**

**תל אביב - משרד ראשי**

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

**משרד ירושלים**

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

**משרד חיפה**

מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

**משרד אילת**

מרכז העירוני  
ת.ד. 538  
אילת, 88104002

**משרד נצרת**

מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 972 (2) 501 8888

פקס: 972 (2) 537 4173

[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

טלפון: 972 (4) 860 7333

פקס: 972 (2) 867 2528

[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 972 (8) 637 5676

פקס: 972 (2) 637 1628

[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 972 (73) 399 4455

פקס: 972 (73) 637 4455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

**משרד בית שמש**

יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם**

אינפינטי  
הפנינה 8,  
רעננה

**משרד ראשל"צ - מתחם**

מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראשל"צ

**דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של  
מישורים השקעות נדל"ן בע"מ  
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי  
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

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

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע (2) בקרות על נדל"ן להשקעה (3) בקרות על רכוש קבוע בחברה הבת Skyline (4) בקרות על תהליך גזרות (מזומנים, חוב ועמידה באמות מידה פיננסיות) בחברה הבת Skyline (5) בקרות על הכנסות מנדל"ן להשקעה בארה"ב (6) בקרות על הכנסות ממלונאות בחברה הבת Skyline (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 26 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחד על אותם דוחות כספיים וכן הפניית תשומת לב בדבר מצבה הכספי של החברה הבת Skyline.

8

## תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

משרד רעננה - מתחם  
אינפיניטי  
הפנינה 8,  
רעננה

משרד בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

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

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
231,393	203,825	5
102,366	22,728	12
10,180	4,920	6
17,075	15,841	7
1,803	1,409	8
142,599	-	14
52,622	-	9
<u>558,038</u>	<u>248,723</u>	
26,226	25,621	12
1,441,143	1,618,529	10
706,595	552,103	11
18,886	19,645	13
89,195	94,112	14
17,033	11,221	19
16,090	15,695	
<u>2,315,168</u>	<u>2,336,926</u>	
<u>2,873,206</u>	<u>2,585,649</u>	

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
 פקדונות לזמן קצר ופקדונות מוגבלים  
 לקוחות וסכומים לקבל  
 חייבים ויתרות חובה  
 מלאי מבנים וקרקע ומלאי אחר  
 הלוואות לרוכשים בחו"ל  
 נכסים מוחזקים למכירה  
**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

פקדונות מוגבלים לזמן ארוך  
 נדל"ן להשקעה  
 רכוש קבוע  
 השקעות על בסיס שווי מאזני  
 הלוואות לרוכשים בחו"ל  
 מסים נדחים  
 נכסים בלתי שוטפים אחרים

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>
102,198	244,683	15	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
87,794	87,237		חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,365	1,577		חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
80,973	51,953	16	זכאים ויתרות זכות
21,854	16,609		ספקים ונותני שרותים
49,526	-	9	התחייבות בגין רכוש מוחזק למכירה
1,716	1,294		הפרשה למסים שוטפים
<u>345,426</u>	<u>403,353</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b><u>התחייבויות לזמן ארוך</u></b>
1,020,178	878,965	17	מוסדות כספיים ואחרים לזמן ארוך
341,664	392,607	18	אגרות חוב
18,673	20,753		התחייבויות חכירה
151,211	151,476	19	מסים נדחים
50,884	56,013	21	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,582,610</u>	<u>1,499,814</u>		
<u>1,928,036</u>	<u>1,903,167</u>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b><u>הון</u></b>
658,632	515,951	22	הון המיוחס לבעלים של החברה האם
286,538	166,531		הון זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>945,170</u>	<u>682,482</u>		<b>סה"כ הון</b>
<u>2,873,206</u>	<u>2,585,649</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

26 במרץ, 2026

<u>לירן קוטס</u> סמנכ"ל כספים	<u>אלון וקסמן</u> מנכ"ל	<u>אמיר תמרי</u> יו"ר הדירקטוריון	<u>תאריך אישור הדוחות הכספיים</u>
----------------------------------	----------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

### דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
139,356	139,366	139,619	
10	25,416	3	25
330,602	302,803	201,277	א23
469,968	467,585	340,899	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
(36,982)	(34,670)	(35,014)	26
(78)	(33,403)	(183)	25
(292,725)	(262,198)	(177,641)	24
(329,785)	(330,271)	(212,838)	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
140,183	137,314	128,061	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
2,679	64,421	50,055	10
(19,040)	-	-	4
(46,702)	(43,694)	(34,781)	27
(82)	(862)	(1,561)	
(10,441)	(5,159)	3,106	35
(496)	(5,909)	(20,507)	11
(39,790)	(55,202)	(40,653)	11
(937)	(49,082)	(161)	ג.11
(114,809)	(95,487)	(44,502)	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
25,374	41,827	83,559	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
(175,568)	(176,624)	(239,646)	28
22,486	23,468	23,461	28
2,875	(1,446)	577	
(150,207)	(154,602)	(215,608)	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
(124,833)	(112,775)	(132,049)	
10,488	4,111	(27,612)	29
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
(114,345)	(108,664)	(159,661)	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
(39,778)	(22,245)	(52,022)	
(74,567)	(86,419)	(107,639)	
(114,345)	(108,664)	(159,661)	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
(1.14)	(0.64)	(1.49)	
34,801,464	34,801,464	34,801,464	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			

#### מחזור הפעולות:

הכנסות מנדל"ן להשקעה  
מכירת נדל"ן למגורים ואתרי נופש  
הכנסות ממלונות ואתרי נופש

#### עלות המכר וההשכרה:

אחזקת נדל"ן להשקעה  
עלות נדל"ן למגורים וקרקות  
הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש

#### רווח גולמי

#### עלויות תפעוליות:

רווח משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה  
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח  
והפסד  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות מכירה ושיווק  
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו  
ירידת ערך נכסי נדל"ן  
הוצאות פחת מלונות ואתרי נופש  
רווח ממכירה ורווחי (הפסדי) הון אחרים, נטו

#### רווח תפעולי

הוצאות מימון  
הכנסות מימון  
חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני, נטו ממס

#### הפסד לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

#### הפסד לשנה

מיוחס ל:

הפסד לבעלים של חברת האם  
חלק זכויות שאינן מקנות שליטה

#### הפסד בסיסי ומדולל למניה (בשקלים)

כמות המניות ששימשה בחישוב

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(114,345)	(108,664)	(159,661)	<b>הפסד לשנה</b>
			<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>
			<b>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד, נטו ממס,</b>
			<b>בהתקיים תנאים ספציפיים:</b>
45,609	(5,992)	(106,206)	הפרשי תרגום בגין ישויות וחברות מאוחדות בחו"ל
(293)	-	-	חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			<b>סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד, נטו ממס:</b>
(25,762)	(55,408)	(20,648)	הפסדים מהערכה מחדש של רכוש קבוע
3,998	12,558	6,759	מסים על ההכנסה המתייחסים הפסדים מהערכה מחדש של רכוש קבוע
<u>(90,793)</u>	<u>(157,506)</u>	<u>(279,756)</u>	<b>סך הכל הפסד כולל לשנה</b>
			<b>מיוחס ל:</b>
<u>(17,912)</u>	<u>(49,973)</u>	<u>(143,803)</u>	בעלי המניות של החברה
<u>(72,881)</u>	<u>(107,533)</u>	<u>(135,953)</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(90,793)</u>	<u>(157,506)</u>	<u>(279,756)</u>	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה													
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הערכה מחדש	הפרשי תרגום בגין ישויות וחברות מאוחדות בחו"ל וגידור חוץ	עודפים	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	רכישת אופציה בגין פעולות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	מניות אוצר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות הנפרע 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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
945,170	286,538	658,632	45,539	(65,029)	478,617	481	46,555	737	(909)	(4,501)	156,566	576	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2025</b>
(159,661)	(107,639)	(52,022)	-	-	(52,022)	-	-	-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(13,889)	266	(14,155)	(14,155)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו הפרשי תרגום בגין חברות וישויות בחו"ל
(106,206)	(28,580)	(77,626)	-	(77,626)	-	-	-	-	-	-	-	-	
(279,756)	(135,953)	(143,803)	(14,155)	(77,626)	(52,022)	-	-	-	-	-	-	-	<b>סה"כ הפסד כולל לתקופה</b>
14,752	14,752	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(643)	643	-	-	-	-	643	-	-	-	-	-	העברה בשל פקיעה ומימוש מימוש הפחתה של קרן הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו
-	-	-	(4,849)	-	4,849	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
2,316	1,837	479	-	-	-	479	-	-	-	-	-	-	
682,482	166,531	515,951	26,535	(142,655)	431,444	960	47,198	737	(909)	(4,501)	156,566	576	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**  
**(המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה												
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	מניות אוצר	רכישת אופציה בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	הפרשי תרגום בגין ישויות וחברות מאוחדות בחו"ל		קרן הערכה מחדש	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	
							וגידור חוץ	עודפים				
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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
576	156,566	(4,501)	(909)	737	46,622	227	499,794	(61,223)	70,529	390,192	1,098,610	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
-	-	-	-	-	-	-	(22,245)	-	-	(86,419)	(108,664)	הפסד לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,575)	-	-	(1,575)	הפרשי תרגום בגין גידור פעילות חוץ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,922)	(18,928)	(42,850)	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,231)	-	(2,186)	(4,417)	הפרשי תרגום בגין חברות וישויות בחו"ל
-	-	-	-	-	-	-	(22,245)	(3,806)	(23,922)	(107,533)	(157,506)	<b>סה"כ הפסד כולל לתקופה</b>
-	-	-	-	-	(67)	-	-	-	-	211	144	העמדת הלוואות מוטבות לחברה בת-ראה ביאור 15
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,668	3,668	הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	העברה בשל פקיעה ומימוש מימוש הפחתה של קרן
-	-	-	-	-	-	-	1,068	-	(1,068)	-	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו
-	-	-	-	-	-	254	-	-	-	-	254	תשלום מבוסס מניות
576	156,566	(4,501)	(909)	737	46,555	481	478,617	(65,029)	45,539	286,538	945,170	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**  
**(המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה													
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הערכה מחדש	הפרשי תרגום בגין ישויות וחברות מאוחדות בחו"ל וגידור חוץ	עודפים	קרן הון בשל תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	רכישת אופציה בגין פעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע		
													אלפי ש"ח
1,171,881	460,146	711,735	75,305	(86,298)	538,005	-	32,254	737	(909)	(4,501)	156,566	576	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
(114,345)	(74,567)	(39,778)	-	-	(39,778)	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(794)	-	(794)	-	(794)	-	-	-	-	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין גידור פעילות חוץ
(21,764)	(18,555)	(3,209)	(3,209)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו
46,110	20,241	25,869	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין חברות וישויות בחו"ל
(90,793)	(72,881)	(17,912)	(3,209)	25,075	(39,778)	-	-	-	-	-	-	-	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
(11,057)	(25,004)	13,947	-	-	-	-	13,947	-	-	-	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
28,322	28,322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(421)	421	-	-	-	-	421	-	-	-	-	-	העברה בשל פקיעה ומימוש מימוש הפחתה של קרן
-	-	-	(1,567)	-	1,567	-	-	-	-	-	-	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו
257	30	227	-	-	-	227	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>1,098,610</u>	<u>390,192</u>	<u>708,418</u>	<u>70,529</u>	<u>(61,223)</u>	<u>499,794</u>	<u>227</u>	<u>46,622</u>	<u>737</u>	<u>(909)</u>	<u>(4,501)</u>	<u>156,566</u>	<u>576</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**  
הפסד לשנה

(114,345)	(108,664)	(159,661)
-----------	-----------	-----------

**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

40,794	55,711	61,601	פחת, הפחתות וירידת ערך
9,423	56,252	161	רווח מממוש השקעה ונכסים אחרים
-	-	(1,583)	החזר מיסים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(2,875)	1,446	(577)	חלק החברה (בהפסדי) רווחי הפסדי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
325	254	623	הוצאות שכר בשל תשלום מבוסס מניות
4,598	5,285	-	הוצאות בגין נגזר פיננסי
16,509	-	-	הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
7,234	27,970	22,100	התאמות שלא במזומן בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	984	-	ירידת ערך השקעה בחברה כלולה
10,298	14,633	13,185	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
(5,609)	(74,325)	(62,966)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
80,697	88,210	32,544	

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

(13,748)	(6,129)	28,401	מסים נדחים, נטו
2,472	1,152	4,968	שינוי בלקוחות וסכומים לקבל
1,116	(132)	-	שינוי במלאי
33,861	(4,405)	104,879	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(9,198)	26,340	252	שינוי במלאי מבנים וקרקע
6,250	1,734	(2,935)	שינוי בספקים ונותני שירותים
5,097	(113)	(224)	שינוי במסים שוטפים לשלם
10,314	26,325	(15,730)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
36,164	44,772	119,611	

**סך המזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת**

2,516	24,318	(7,506)
-------	--------	---------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(62,745)	-	-
126,549	-	-
(25,708)	(45,040)	(272,646)
(229,392)	(102,134)	(16,686)
87,995	81,047	45,867
3,628	355,169	44,439
29,946	-	-
-	1,515	-
(166)	(3,468)	1,583
(365)	(185)	(352)
113,266	-	17,000
-	726	-
4,228	-	-
(1,997)	-	-
(43,031)	(44,357)	73,650
2,228	243,273	(107,145)
246,368	261,349	175,238
(103,147)	(605,331)	(67,736)
(1,403)	(1,365)	(1,482)
29,199	179,300	126,834
(116,091)	(218,153)	(89,632)
(11,057)	-	-
28,322	3,812	14,752
20,686	92,500	(51,891)
92,877	(287,888)	106,083
(2,227)	(9,758)	(19,000)
95,394	(30,055)	(27,568)
166,054	261,448	231,393
261,448	231,393	203,825

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

רכישת נכסים פיננסיים
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
רכישה והשקעה ברכוש קבוע
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת רכוש קבוע
תמורה ממכירת קבוצת מימוש מוחזקת למכירה
תמורה ממימוש נגזר פיננסי
מסים שהוחזרו (ששולמו) בגין נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
השקעה בחברה כלולה
פרעון הלוואה מרוכש
פרעון הלוואה מישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנד שהתקבל מחברה שמטופלת לפי שיטת השווי המאזני
תשלומים ששולמו לשותף בגין מכירת נכסים
שינוי בפקדונות לרבות מוגבלים בשימוש
<b>סך המזומנים (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה</b>

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים
פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים
פרעון בגין חכירה
הנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון קרן אג"ח
רכישת זכויות מיעוט בחברה בת
הזרמה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
אשראי לזמן קצר ממוסדות כספיים, נטו
<b>סך המזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון</b>

**השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים**

**שינוי במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
<u>110,011</u>	<u>103,858</u>	<u>82,943</u>
<u>23,884</u>	<u>9,624</u>	<u>8,975</u>
<u>(149)</u>	<u>4,356</u>	<u>(875)</u>

מידע נוסף:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מס הכנסה ששולם (הוחזר)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
107,514	-	-
416	970	6,190
840	-	-
40,287	3,648	-

הלוואות לרוכשים

נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

גידול בהון מניות

גידול ברכוש קבוע בגין תוספות לאחר הרכישה שטרם שולמו

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## **מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי

החברה התאגדה בישראל בשנת 1990. החברה עוסקת בנדל"ן מניב בישראל - משרדים; בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב - מרכזים מסחריים; בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה - מרכז מסחריים (לפרטים ראו ביאור 10) ובתחום המלונאות ואתרי הנופש בצפון אמריקה באמצעות החברה הבת Skyline Investments Inc (להלן - "סקייליין" או "סקייליין"), אשר נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון למועד הדוח הכספי ולמועד פרסום הדוחות הכספיים, מר אלכס שניידר הינו בעל השליטה בחברה.

שיעור החזקה בסקייליין הוא כ- 53.39%.

#### **השפעת מלחמות ישראל:**

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל, אשר כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לישראל, שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו והביאה לגיוס מילואים נרחב מאד. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חזבאללה. בעקבות המלחמה, מספר שוכרים של החברה בישראל פנו בבקשה לקבלת הקלות ו/או פריסה של דמי השכירות לחודשים אוקטובר-נובמבר 2023. במהלך שנת 2024, ישראל יצאה למבצע צבאי "עם כלביא" באיראן שנמשך כ-12 ימים, וכן ב-28 בפברואר, 2026, לאחר תום תקופת הדיווח, החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש. אחד מנכסי החברה אף נפגע מרסיסי טיל ששוגר מאיראן וגרם להרס ונזק במבנה החברה. החברה פנתה לרשות המס המטפלת בנזקי המלחמה ואף הגישה תביעה לפיצויים בגין פגיעה ברכוש. התביעה התקבלה ונכון למועד אישור הדוח, רוב סכום הפיצוי שנתבע התקבל. בעקבות המבצעים שתוארו לעיל, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק. בעקבות מבצע "שאגת הארי" מספר שוכרים של החברה בישראל פנו בבקשה לקבלת הקלות ו/או פריסה של דמי השכירות סכומים זניחים.

הנהלת החברה מעריכה כי ככל שהלחימה תמשך בעצימות הנוכחית לתקופה קצרה, לא תהיה לכך השפעה מהותית על עסקי החברה. עם זאת, הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) יביאו לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ובכלל זה יגררו העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה ובפרמטרים כלכליים נוספים ויביאו לפגיעה בתוצאותיה של החברה. נכון למועד זה, אין לחברה יכולת לאמוד השפעה כאמור על תוצאותיה.

#### **מצבה הכספי של סקייליין:**

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, סקייליין מציגה הון חוזר שלילי בסך של כ- 56.6 מיליון דולר קנדי (כ- 131.6 מיליון ש"ח), לעומת הון חוזר חיובי בסך של 7.5 מיליון דולר קנדי (כ- 19 מיליון ש"ח) נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, בעיקר בשל סיווג הלוואות מוכר ("VTB") של פריד (כ- 15.8 מיליון דולר קנדי (כ- 36.8 מיליון ש"ח) בניכוי הפסדי אשראי צפויים ("ECL") מנכסים לזמן קצר לנכסים לזמן ארוך, וכן מההלוואות המפורטת להלן המסווגות כהתחייבויות לזמן קצר בסך של כ- 52.4 מיליון דולר קנדי (כ- 122 מיליון ש"ח), כמפורט להלן:

1. עקב הפרת יחס כיסוי שירות החוב נכון ליום 30 ביוני 2025 בקשר להלוואות מלון Cleveland Autograph, הלוואות אלה שהסתכמו לסך של 52.4 מיליון דולר קנדי (38.3 מיליון דולר ארה"ב; 122 מיליון ש"ח) נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מסווגות כהתחייבויות לזמן קצר. ביום 13 באוגוסט, 2025, סקייליין הגיעה להסכמה עם המלווה לפיה סקייליין פרעה את קרן ההלוואה בסך של 9.2 מיליון דולר קנדי (6.6 מיליון דולר ארה"ב; 21.9 מיליון ש"ח); הבנק ויתר על דרישות יחס כיסוי שירות החוב בגין יוני 2025 וספטמבר 2025; דרישת יחס כיסוי שירות חוב חדשה של 1.4 יושמה החל מדצמבר 2025, כשהיא מחושבת על בסיס תקופת מדידה של שישה חודשים רצופים. כן הוסכם כי יחס כיסוי שירות החוב ליום 31 במרס 2026 וליום 30 ביוני 2026 יחושב על בסיס תקופת מדידה של תשעה ושנים עשר חודשים רצופים, בהתאמה; והנזילות המינימלית הדרושה הופחתה מ- 12.5 מיליון דולר קנדי (כ- 29.09 מיליון ש"ח) ל- 7 מיליון דולר קנדי (כ- 16.29 מיליון ש"ח). ליום 31 בדצמבר 2025, סקייליין עמדה בדרישות יחס כיסוי שירות חוב אשר עמד על 1.53. לפרטים נוספים, ראה ביאור 17 (ד). מאחר שסקייליין קיבלה את הוויתור האמור לאחר ההפדה בפועל של יחס כיסוי שירות החוב, והואיל והוויתור ניתן לתקופה קצרה מ- 12 חודשים, הלוואות אלה מסווגות כהתחייבויות לזמן קצר עד שסקייליין תציג עמידה בפועל או עמידה תיאורטית בתקן המחמיר ביותר בו עליה לעמוד עד לחודש יוני 2026. בהתבסס על הביצועים של המלון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, ועל תחזית הנהלת סקייליין לרבעון הראשון של 2026 (החלש יותר עונתית), קיימת אפשרות שסקייליין לא תעמוד באמת המידה הפיננסית של יחס כיסוי שירות חוב (DSCR) ליום 31 במרץ 2026 (המחושבת על בסיס תקופת מדידה מצטברת של תשעה חודשים רצופים, בהתאם להסכם המתקון). לפיכך, תכניות הנהלה של סקייליין הן: לקיים

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דיונים עם המלווה הנוכחי לקבלת כתב ויתור ו/או להסכים על תיקון נוסף להסכם; או לבצע מימון מחדש של ההלוואה עם מלווה אחר.  
**מצבה הכספי של סקיליין: (המשך)**

2. סקיליין הינה ערבה על פי הסכמי הלוואה מסוימים ונכון למועד הדיווח, עליה לשמור על נזילות מינימלית בסך של 7 מיליון דולר קנדי (כ- 16.29 מיליון ש"ח) ועל הון עצמי מינימלי בסך של 100 מיליון דולר קנדי (232.75 מיליון ש"ח). סקיליין וחברות הבת שלה עומדות בתניות הפיננסיות שבהן התחייבו כלפי צדדים שלישיים, למעט הלוואות מלון Hyatt (ראה ביאור 17(ה)). למועד המאזן, הנזילות עומדת על סך של 13.7 מיליון דולר קנדי (כ- 31.9 מיליון ש"ח) ויתרת ההון העצמי עומדת על סך של 117.5 מיליון דולר קנדי (כ- 273.5 מיליון ש"ח). הפרת התניות כאמור עלולה להוות אירועי הפרה אשר עשוי להביא להאצת פירעון מיידי ולדרישה לפירעון מיידי. בסכום של כ- 52.4 מיליון דולר קנדי (38.3 מיליון דולר ארה"ב; 122 מיליון ש"ח).

3. נכסי סקיליין הלא שוטפים כוללים הלוואות VTB של פריד, שיתרתן, בניכוי הפסדי אשראי צפויים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 15.8 מיליון דולר קנדי (כ- 36.8 מיליון ש"ח). במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, סקיליין רשמה להפסדי אשראי צפויים בגין הלוואות VTB אלה בסך של 41 מיליון דולר קנדי (כ- 95 מיליון ש"ח). ליום 31 בדצמבר 2025, סך הפסדי האשראי הצפויים הסתכמו ל- 43 מיליון דולר קנדי (כ- 101 מיליון ש"ח) בהתבסס על הערכות שווי הכוללות הנחות ואומדנים. הלוואות VTB אלה היו צפויות להיפרע ביום 31 במרס 2025 (לפרטים נוספים ראה ביאור 4, "עסקת פריד"), עם זאת, נכון למועד הדיווח, פריד לא פרעה הלוואות אלה.

בהתאם למידע שנמסר לסקיליין בשנת 2025, המשא ומתן שניהלה Freed לגבי עסקה שאמורה הייתה לספק לה את המימון הנדרש לפירעון החוב לסקיליין, לא התגבש לכדי הסכם מחייב. ליום 31 בדצמבר 2025, סקיליין לא פתחה בהליכי אכיפה לגביית הלוואות אלה והיא מחזיקה בבטחונות (בכפוף לזכות הקדימה של המלווה הבכיר). לאחר תקופת הדיווח, סקיליין מסרה למלווה הבכיר של פריד הודעת Standstill, ראה ביאור 37(ד), ולפרטים על השפעת הפסדי אשראי צפויים הקשורים בהלוואות VTB מעסקת פריד על תוצאות סקיליין, ראה ביאור 4.

4. היתרה הבלתי מסולקת של הלוואת ה- VTB של Port McNicoll המוצגת תחת נכסים בלתי שוטפים, בניכוי הפסדי אשראי צפויים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הינה 17.9 מיליון דולר קנדי (כ- 41.7 מיליון ש"ח). בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, סקיליין רשמה להפסדי אשראי צפויים בקשר עם הלוואת VTB זו בסך של 6.3 מיליון דולר קנדי (כ- 14.7 מיליון ש"ח), כאשר סך ההפסדי להפסדי אשראי צפויים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת על 9.5 מיליון דולר קנדי (כ- 22.1 מיליון ש"ח). ראה ביאור 14.

5. סקיליין נדרשת לבצע שיפוצים מסוימים בשני מלונות Courtyard (Courtyard Ithaca ו- Courtyard Fort Myers) בהתאם לדרישות זיכיון, כשסך עלותם המשוערת עומדת על כ- 6.4 מיליון דולר קנדי (כ- 14.9 מיליון ש"ח). לאחר תקופת הדיווח, סקיליין התקשרה בהסכמים שאינם תלויים זה בזה למכירת מלונות אלה. בכפוף להשלמת תנאי הסגירה, השלמת העסקאות צפויה במהלך הרבעון השני של שנת 2026. לפרטים נוספים, ראה ביאור 37(ב). ככל שעסקאות אלה לא תתממשנה, הנהלת סקיליין מתכננת לממן שיפוצים כאמור באמצעות מסגרת אשראי קיימת בסך של כ- 4 מיליון דולר קנדי (כ- 9.3 מיליון ש"ח) ועתודה קיימת בסך של 2.4 מיליון דולר קנדי (כ- 5.6 מיליון ש"ח). במקרה שעלות השיפוצים תהיה גבוהה מהעלות הצפויה או שסקיליין לא תוכל לקבל מבעל הזיכיון הארכות ללוואות הזמנים של השיפוצים (ככל שיידרשו), סקיליין עלולה להימצא בסיכון להפרה בהתאם להסכמי הזיכיון. הפרה כאמור עלולה להביא להוראות הפרה צולבת בהסכמי הלוואה קשורים בסכום של כ- 19 מיליון דולר קנדי (44 מיליון ש"ח).

על פי ניתוח ההנהלה ודירקטוריון סקיליין של צרכי המזומנים, מקורות הזמינים למזומנים ותוכניות ההנהלה והדירקטוריון של סקיליין, סקיליין מצפה לעמוד בכל התחייבויות הפיננסיות בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעונם.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

**החברה** - מישורים השקעות נדל"ן בע"מ.

**חברה מוחזקת** - חברה מאוחדת או חברה בהסדר משותף או חברה כלולה.

**בעלי עניין** - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין בתאגיד" בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

**בעל שליטה** - כהגדרת "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

ב. בסיס הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB®).

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יישמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ג. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות אשר לחברה יש שליטה בהן (חברות מאוחדות).

יתרות ועסקאות הדדיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות המאוחדות בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות מאוחדות מייצגות את הונן שאינו ניתן לייחוס במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### ד. מטבע פעילות ומטבע חוץ:

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

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים בשקל, המהווה את מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה.

לאור מכירת אתרי הנופש של סקייליין בדצמבר 2021, ומימוש האחזקות בשותפות בפריד בנובמבר 2023, סקייליין בחנה האם נדרש לשנות את מטבע הפעילות שלה מדולר קנדי לדולר ארה"ב. סקייליין הגיעה למסקנה כי מטבע הפעילות בדוחות המאוחדים של סקייליין נותר בדולר קנדי, אשר נתמכת בסיבות להלן:

(1) סקייליין מאוגדת בקנדה, ומשרדיה הראשיים וכל עובדיה הינם בקנדה.

(2) במהלך שנת 2024, סקייליין מכרה 11 נכסים בארצות הברית. בשנת 2025 נמכר נכס נוסף הממוקם בארצות הברית, ולאחר תקופת המאזן, סקייליין התקשרה בהסכמים שאינם תלויים זה בזה למכירת שני נכסים נוספים הממוקמים בארצות הברית. לפרטים, ראה ביאור 37(ב). בנוסף, בהתאם לאסטרטגיה הנוכחית של סקייליין, סקייליין תבחן מעת לעת את התזמון והמחיר המתאימים ביותר למכירת הנכסים הקיימים.

(3) סקייליין ממשיכה לבחון את האסטרטגיה שלה, ובכלל זה אפשרויות הכניסה לתחומי פעילות חדשים ו/או טריטוריות חדשות.

בנוסף, יצוין כי מטבע הפעילות של חברות הבת של סקייליין בארה"ב הינו דולר ארה"ב; בדוחות הכספיים המאוחדים פעולות אלה מטופלות באופן שבו מטבע הפעילות הוא דולר ארה"ב, ומטבע ההצגה הוא דולר קנדי.

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד, למעט:

- עסקאות שנועדו לגדר סיכוני מטבע חוץ מסוימים.
- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות בעתיד הנראה לעין ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי תרגום בגין ישויות וחברות מאוחדות בחו"ל".

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. בהעדר נסיבות חריגות פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח. הפרשי התרגום מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי תרגום בגין ישויות וחברות מאוחדות בחו"ל". הפרשי שער אלו מסווגים לרווח או הפסד במועד מימוש מלוא פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום. כאשר חברה מוחזקת של החברה (להלן - "חברת ההחזקות") שמטבע הפעילות שלה שונה ממטבע הפעילות של החברה מחזיקה במספר חברות שמטבע הפעילות שלהן זהה למטבע הפעילות של חברת ההחזקות, החברה מממשת את קרן הפרשי התרגום שנצברה בגין חברות אלו (לרבות בגין הלוואות המהוות חלק מחשבון ההשקעה נטו) לרווח או הפסד עם מימוש מלוא הפעילות של חברת ההחזקות.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ד. מטבע פעילות ומטבע חוץ: (המשך)**

להלן פרטים על שערי החליפין של מטבעות עיקריים ושיעורי השינוי בהם, בתקופות החשבון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
2.739	2.535	2.327	שער דולר של קנדה (בש"ח ל - 1 דולר קנדי)
3.627	3.647	3.19	שער דולר של ארה"ב (בש"ח ל - 1 דולר ארה"ב)
-	-	3.745	שער אירו (בש"ח ל - 1 אירו)
			<b>שיעור השינוי באחוזים:</b>
5.49	(7.44)	(8.20)	ש"ח ל - 1 דולר: קנדה
3.07	0.55	(12.53)	ש"ח ל - 1 דולר: ארה"ב
3.3	3.4	3.4	מדד המחירים לצרכן

נכסים והתחייבויות הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור נזקפים לרווח או הפסד.

**ה. מזומנים ושווי מזומנים:**

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

ככל שרלוונטי, החברה מציגה יתרות כספיות שהופקדו לפני תום תקופת הדיווח בחשבון הבנק של החברה לרישומים לצורך פירעון של קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב שמועד פירעונם חל בסמוך לאחר מועד הדוחות הכספיים, במסגרת סעיף "מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים לתשלום אג"ח" בדוח על המצב הכספי שכן לא קיימת מגבלה חיצונית בנוגע לשימוש ביתרות אלה.

כאמור בביאור 17(ד) ו-17(יא), חברות הקבוצה נדרשות לשמור על יתרות נזילות מינימאליות מכח הסכמי הלוואות בהן התקשרה הקבוצה. יתרות כאמור מסווגות לסעיף מזומנים ושווי מזומנים במסגרת הנכסים השוטפים ככל שמשיכת הכספים אינה נתונה לפיקוח ולקבוצה עומדת האופציה לעשות שימוש באמצעים אחרים (כגון: העמדת מסגרות לא מנוצלות) חלף שמירה על יתרות נזילות מינימאליות ו/או בדיקת עמידת החברה ביחסי הנזילות האמורים מבוצעת במועדים ספציפיים (אחת לרבעון/לשנה).

**ו. פיקדונות מוגבלים בשימוש:**

פיקדונות או חשבונות בבנק שהשימוש בהם כפוף למגבלות חוזיות אינם נכללים כחלק מסעיף מזומנים ושווי מזומנים כאשר מגבלות השימוש הן חלק מתנאי הפיקדון או חשבון הבנק כך שמשיכת כספים מהחשבון/פיקדון נתונה לפיקוח.

**ז. תקופת המחזור התפעולי:**

המחזור התפעולי הרגיל של החברה הינו 12 חודשים, למעט פעילויות ייזום של מלאי נדל"ן, העולות על שנים עשר חודשים ובדרך כלל נמשכות בין שנה לארבע שנים.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### ח. מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוכרים לראשונה על פי שוויין ההוגן. עלויות עסקה המיוחסות ישירות לרכישה או הנפקה של נכס פיננסי והתחייבות פיננסית (למעט אותם נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד) מתווספות או מופחתות מהשווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים או ההתחייבויות הפיננסיות, לפי העניין, בהכרה לראשונה.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסייגים.

### סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

### נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי. ככל שרלוונטי, הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי למעט נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי לגביהם הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חוזיים) בתקופות דיווח עוקבות.

### ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות וחייבים בגין חכירה, החברה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על ניסיון העבר ולגורמים שהם ספציפיים ללווה ותנאים כלכליים כלליים לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, החברה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב- 12 החודשים הקרובים.

החברה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ולא קיים סיכוי ממשי להשבת הנכס.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חוזיים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי. הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסיים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים: (המשך)

**גריעה של נכסים פיננסיים:**

החברה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

**התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה:**

**מכשירים הוניים:**

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי החברה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

רכישה עצמית של מכשירי ההון של החברה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

**התחייבויות פיננסיות:**

לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם לסיווגם.

**התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:**

לקבוצה התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת (לדוגמה הלוואות מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ועוד).

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

**גריעה של התחייבויות פיננסיות:**

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

כאשר החברה מחליפה עם מלווה קיים מכשיר חוב אחד לאחד אחר עם תנאים השונים באופן מהותי, החלפה זו מטופלת כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית ונטילת התחייבות פיננסית חדשה. ההפרש בין הערך בספרים של יתרת החוב ערב השינוי, לבין השווי ההוגן של ההתחייבות בהתאם לתנאים החדשים, יוכר בדוח על הרווח או הפסד. עלויות או עמלות כלשהן שהתהוו מוכרות כחלק מהרווח או ההפסד בגין הסילוק.

ההנחה היא כי התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, שונה לפחות ב- 10% מהערך של יתרת תזרימי המזומנים של ההתחייבות הפיננסית המקורית או אם חל שינוי מהותי איכותי.

אם השינוי אינו מהותי, ההפרש בין: (1) הערך בספרים של ההתחייבות לפני השינוי; ו- (2) הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לאחר השינוי כשהם מהווים בשיעור האפקטיבית המקורי יוכר ברווח או הפסד כרווח או הפסד.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. רכוש קבוע:

הכרה ומדידה:

סקייליין בחרה במודל ההערכה מחדש למדידת נכסי המלונאות של הקבוצה המסווגים כרכוש קבוע. נכסים אלה מוצגים בדוח על המצב הכספי בסכומיהם המשוערכים, אשר הינם שוויים ההוגן במועד ההערכה מחדש הקרובה ביותר, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

הערכות שווי מבוצעות בתדירות מספקת על ידי מעריכי שווי מוסמכים ובלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון עדכני במיקום ובקטגוריה של נכסים דומים. סקייליין דנה בתהליך הערכת השווי ומאמתת את כל הנתונים העיקריים ששימשו להערכות השווי ובוחנת את התוצאות עם מעריכי השווי החיצוניים עבור כל הערכות השווי הבלתי תלויות. במהלך השנה שמסתיימת ביום 31 בדצמבר, 2025 סקייליין קיבלה הערכות שווי ממעריכי שווי בלתי תלויים עבור שני בתי המלון שבבעלותה. שני בתי המלון הנותרים נמדדו ליום 31 בדצמבר, 2025 לפי מחיר המכירה שלהם. בתקופות שבהן לא מבוצעת הערכת שווי בלתי תלויה, סקייליין נוקטת בפעולות ספציפיות כדי לקבוע אם חל שינוי כלשהו בערכם של נכסי רכוש הקבוע שלה, כולל דיונים עם מומחים עצמאיים בלתי תלויים, התייחסות לעסקאות שוק וכל הצעה לא מחייבת שהתקבלה עבור מלונותיה, וסקירת תחזיות פנימיות מעודכנות. לאחר מכן, סקייליין משתמשת במידע זה בניחות תזרים מזומנים מהוון לעשר שנים כדי לקבוע אם נדרש לבצע שערך בכל תאריך דיווח.

רכוש קבוע מוערך על בסיס שימוש מיטבי ואינו כולל פרמיית פורטפוליו שעשויה להיות נגזרת מכל יתרונות הגודל הקשורים בבעלות על פורטפוליו גדול, או מערכו של פורטפוליו גדול שמאחד בעיקר רכישות אינדיבידואליות שבוצעו על פני זמן ממושך. בדומה לכך, השווי ההוגן לא לוקח בחשבון הנחה למכירת פורטפוליו אשר עשויה להיחשב למטרות עסקיות, לשם גיבוש תשואה ממכירה מרובת נכסים.

כל גידול בשערך הנובע מהערכה מחדש של קרקעות ומבנים כאמור נזקף לקרן ההערכה מחדש, דרך רווח כולל אחר, למעט במקרה בו הוא מבטל ירידה בשערך של אותו נכס שהוכר בעבר כהוצאה, ובמקרה זה הזיכוי נזקף לרווח או הפסד עד לגובה הירידה שהוכרה ונזקפה בתקופות קודמות לרווח או הפסד. קיטון בערך בספרים הנובע מהערכה מחדש של קרקעות ומבנים כאמור נזקף כהוצאה ככל שהוא עולה על היתרה, אם בכלל, המוחזקת בקרן ההערכה מחדש השייכת לשערך קודם של אותו נכס.

פחת בגין רכוש קבוע שנמדד במודל הערכה מחדש מוכר ברווח או הפסד. במכירה או גריעה של רכוש קבוע שנמדד במודל הערכה מחדש, יתרת קרן ההערכה מחדש המיוחסת לנכס הנמכר מועברת ישירות לעודפים.

כל יתר הרכוש הקבוע של הקבוצה נמדד במודל העלות.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. רכוש קבוע: (המשך)

פחת:

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

שנים	
25-60	בניינים בבבעלות
3-10	ריהוט וציוד
3-5	מחשבים ומסכים
10	מכשירי חשמל בבניינים
-	שיפורים במושכר
	כנמוך מבין אורך תקופת השכירות או אורך החיים השימושי של השיפורים במושכר

ירידת ערך מפריט רכוש קבוע מוכרת כאשר מתקיימים סימנים לכך.

שיטת הפחת, אורך החיים וערכי השייר של פרטי רכוש קבוע נסקרים באופן תקופתי כאשר התאמות נעשות במידת הצורך.

הטבות הניתנות בהתייחס לנכס ספציפי ואשר משתפי שוק היו מביאים אותם בחשבון בעת המחרת הנכס (לדוגמה, תוספת מימון מס ("TIF") מובאות בחשבון בקביעת שווי ההוגן של הנכס ככל שהוא נמדד בשווי הוגן. כמו כן, כאשר סקיליין מחויבת לבצע תשלומים של קרן וריבית בגין ה-TIF, סקיליין מכירה בהתחייבות פיננסית בגין סכומי ה-TIF שהתקבלו.

י. נדל"ן להשקעה:

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

נדל"ן להשקעה שנרכש במסגרת עסקה שאינה מטופלת כצירוף עסקים, נמדד לראשונה לפי העלות. עלויות עסקה ומיסי רכישה נכללים במסגרת העלות ומופחתים לדוח רווח או הפסד במסגרת סעיף "רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה". לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכרה בהכנסה:

מקורות ההכנסה העיקריים של החברה והכרה בהכנסות אלה בהתאם ל-IFRS 15 או IFRS 16 הם כדלקמן:

**הכנסות ממלונות ואתרי נופש:**

הכנסות מפעילות מלונות מוכרות כאשר השירות סופק, ויכולת הגבייה של סכום התמורה היא צפויה. סקייליין יכולה לגבות מלקוחות תשלומים מראש לפני השימוש במלונות. מקדמות אלה מוצגות כהכנסות נדחות עד שהלקוח מקבל וצורך את השירות, מועד בו סקייליין מכירה באותה מקדמה כהכנסה.

**הכנסות בגין מנוי עונתי:**

האמור להלן מתייחס לאתר הנופש Bear Valley שנמכר בחודש נובמבר 2023. תשלומים מראש מדמי חבר ומנוי לעונה מוצגות כהכנסה נדחית. מאחר שסקייליין קיימה את התחייבויות הביצוע לאורך פרק זמן מוגדר, סקייליין הכירה בתשלומים מראש אלה כהכנסות לאורך פרק הזמן המוגדר בחוזה.

**הכנסות מדמי שכירות:**

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

**הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות משימוש בחשמל:**

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

החברה מכירה בהכנסות בגין מתן שירותי ניהול נכסים (לרבות תחזוקה) על בסיס ברוטו מאחר והיא פועלת כספק עיקרי בהתייחס לשירותים אלה. הכנסות ממכירת חשמל מוכרות על בסיס ברוטו מאחר והחברה מבצעת המרה ממתח גבוה למתח נמוך טרם אספקת החשמל לשוכרים.

**מכירת מלאי נדל"ן**

הכנסות מחוזים עם לקוחות למכירת נדל"ן מוכרות באותה נקודת זמן בה השליטה בנכס הועברה ללקוח, בדרך כלל כאשר החזקה בנכס עוברת ללקוח. ההכנסות נמדדות לפי מחיר העסקה המוסכם על פי החוזה.

יב. הפרשות:

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לחברה 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. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסויימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

החברה מחזיקה במספר נכסים בארה"ב ביחד עם שותף מקומי. בהתאם למערכת ההסכמית בין הצדדים השותף יהיה זכאי לבונוס הנגזר משווי הנכסים. ככל שהבונוס מותנה באירוע עתידי שהינו בשליטת החברה, לא מוכרת התחייבות בדוחות הכספיים עד לקרות האירוע המחייב. ככל שהבונוס מותנה בחלוף הזמן, הקבוצה מכירה בהפרשה בדוחות הכספיים בהתבסס על שוויים ההוגן של הנכסים הרלוונטיים נכון לתום תקופת הדיווח. שינויים בערך ההפרשה נזקפים לסעיף שינוי בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה או להוצאות אחרות, כתלות בנסיבות.

תחת הנחה כי האירועים העתידיים המזכים את השותף בבונוס ואשר הינם בשליטת החברה היו מתקיימים נכון לתום תקופת הדיווח, החברה היתה מכירה בהפרשה נוספת בסכום של כ- 11 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על ערכם של הנכסים נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### יג. נכסים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס (או קבוצת המימוש) הינו זמין למכירה במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים ו/או קבוצות מימוש כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה. בעת קביעה כאמור מובאים בחשבון בין היתר וכלל שרלוונטי בחינת קיומו של הסכם מכירה מחייב או מ"מ מתקדם למכירת הנכס, מהות ההתניות הקיימות בהסכם ככל שקיימות ועוד.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בשורה נפרדת בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימושו, במסגרת הנכסים השוטפים. התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, או לקבוצת מימוש, וכן התחייבויות אשר צפוי כי תסולקנה עם מימושו של הנכס או של קבוצת המימוש מוצגות אף הן בשורה נפרדת בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות. זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה.

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

### יד. מיסים על הכנסה:

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות (לרבות בגין יתרות כספיות לזמן ארוך המהוות חלק מחשבון ההשקעה), ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

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

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### טו. השקעה בהסדרים משותפים:

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

### טז. חכירות:

#### הקבוצה כמחכיר:

הקבוצה מתקשרת בהסכמים להחכרת נכסי נדל"ן. חכירה מסווגת כחכירה תפעולית אלא אם היא מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס בסיס לחוכר. כל הסכמי החכירה בהם התקשרה הקבוצה מסווגים כחכירות תפעוליות. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומופחתות לרווח או הפסד כחלק מהשינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

#### הקבוצה כחוכר:

התחייבות בגין חכירה נמדדת לראשונה כערך הנוכחי של תשלומי החכירה אשר אינם משולמים במועד התחילה, מנוכים תוך שימוש בשיעור ההיוון התוספתי של החברה. תשלומי חכירה הכלולים במדידת ההתחייבות כוללים תשלומי חכירה עתידיים קבועים וכן תשלומי חכירה משתנים התלויים במדד או בשער. לאחר מכן נמדדת ההתחייבות על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה ותוך הקטנת הסכום בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שנעשו.

לחברה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות חכורות מרשות מקרקעי ישראל המשמשים בחברה כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן. סכומים שהוכרו בגין נכסים אלה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה כאשר המדידה בשווי ההוגן מתייחסת לזכויות השימוש ולא לנכסי הבסיס.

תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה מול רשות מקרקעי ישראל אינם מוכרים כנכס כנגד התחייבות מאחר והם נחשבים דמי חכירה משתנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועד חידוש החכירה. תשלומים כאמור מובאים בחשבון בעת קביעת שווי ההוגן של זכויות השימוש.

### יז. סיווג ריבית ודיבידנדים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין דיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריביות שהתקבלו ושולמו כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

בעסקאות בהם צד ג' מקבל או מבצע תשלומים בשם החברה, החברה מציגה פעולות אלה בדוח על תזרימי המזומנים ולא רואה פעולות אלה כפעולות שאינן במזומן.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**יח. תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים:**

**תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS ) (1). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

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

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

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

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

### א. עיקרי השיקולים בעריכת הדוחות הכספיים:

מפורט בביאור 31 הקבוצה מחזיקה ביחד עם שותף שהינו צד ג' (להלן - "השותף" וביחד "הצדדים") במספר שותפויות בארה"ב המחזיקות בנכסי נדל"ן להשקעה. לקבוצה ולשותף שליטה משותפת בהתייחס לשותפויות אלה. החזקות הקבוצה בשותפויות האמורות מוצגות תוך יישום שיטת האיחוד היחסי (כלומר כפעילויות משותפות) וזאת בשל המערכת החוזית בין הצדדים לפיה לצדדים יש זכויות בנכסי השותפויות ומחויבויות להתחייבויותיהן. הסכמות חוזיות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי מעשי לדוגמה כאשר מי מהצדדים יהיה מעוניין למכור את חלקו בנכס הנדל"ן או כאשר אחד מהצדדים יחייב את הצד השני לשאת בהתחייבויות ההסדר המשותף.

### ב. אומדנים והנחות בהכנת הדוחות הכספיים:

ההנהלה נדרשת להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

#### (1) נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

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

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מחירי מכירה של נכסים דומים והתאמות הנדרשות להם, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעול. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

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

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 10ב.

#### ליום 31 בדצמבר

2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,441,143	1,618,529

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות בהכנת הדוחות הכספיים: (המשך)

### (2) מדידה של רכוש קבוע:

כאמור בביאור 2ט, סקייילין מודדת את מלונותיה ואתרי הנופש שלה באמצעות מודל הערכה מחדש. הערכה מחדש נתמכת על ידי הערכות שווי חיצוניות בלתי תלויות או הערכות שווי פנימיות מפורטות תוך שימוש בהנחות מבוססות שוק, כל אחת בהתאם לטכניקות הערכה מקובלות. הטכניקות הנהוגות כוללות השיטה ההשוואתית, שיטת היוון הכנסות תפעוליות נטו ושיטת היוון תזרים המזומנים. טכניקות אלו כוללות אומדן, בין היתר, של הכנסות תפעוליות נטו עתידיות, שיעורי היוון, שיעורי היוון טרמינליים ותזרימי מזומנים עתידיים אחרים החלים על הרכוש הקבוע הנ"ל. הערכות שווי של רכוש קבוע לפי מודל הערכה מחדש מסווגות ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. הערכות שווי אלה מותנות בשיקולים, הערכות והנחות משמעותיות לגבי תנאי השוק בתוקף למועד הדוח על המצב הכספי. לעניין פרטים נוספים על טכניקות הערכה וההנחות ששימשו לקביעת האומדנים המשמעותיים - ראה ביאור 11.

### (3) הפסדי אשראי צפויים

הערכת הפסדי אשראי צפויים (ELC) בגין הלוואות מוכר ("VTB") כרוכות בשיקול דעת והנחות משמעותיות. סקייילין מעסיקה מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי על מנת להבטיח הערכות הפסדי אשראי צפויים מהימנות ומדויקות. מעריך שווי זה מעריך את סיכון האשראי של כל הלוואות VTB רלוונטיות, בהתחשב בגורמים כגון בריאותו הפיננסית של הלווה, דפוסי הפירעון ההיסטוריים שלו והסביבה הכלכלית. מודל הפסדי האשראי הצפויים משלב הסתברות לחדלות פירעון (PD), הפסד בהינתן חדלות פירעון (LGD), ומידע צופה פני עתיד, לרבות גורמים מאקרו-כלכליים כמו שיעורי צמיחת התמ"ג ומגמות בתעשייה.

ביאור 4 - הלוואות מוכר (VTB) של פריד

כתוצאה מעסקת ההסדר עם פריד שהושלמה בחודש נובמבר 2023, סך יתרת הקרן שטרם נפרעה בגין הלוואות ה-VTB של פריד הופחתה ל-19 מיליון דולר קנדי נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לעומת 60 מיליון דולר קנדי טרם העסקה. היתרה לפני ההסדר, בסך של 60 מיליון דולר קנדי, כוללת 30 מיליון דולר קנדי שהתקבלו בנובמבר 2023, 19 מיליון דולר קנדי שהיו לתשלום במרס 2025, והפחתה של 11 מיליון דולר קנדי שניתנה במועד השלמת ההסכם עם פריד.

#### הלוואות הון של פריד

במסגרת עסקת פריד, סקייילין החזיקה ב-29% מהזכויות בשותפות מוגבלת RCLP ("השקעת הון") ששווין ההון במועד ההכרה הראשוני היה 28.81 מיליון דולר קנדי, וכן זכויות הגנה מסוימות שנקבעו בהסכם השותפות, וכללו את הזכות לאשר החלטות מסוימות כגון הנפקה נוספת של הון או הנפקה של חוב מעל סכומים מסוימים. פריד או חברות הבת שלה מפעילות ומנהלות את נכסי השותפות בתמורה לעמלות הקבועות בהסכמי הרכישה והמכירה, כשותף כללי.

בהסכם פריד מנובמבר 2023 התגבש ערך בסך של 30 מיליון דולר קנדי עבור השקעת הון ב-RCLP. הסכום האמור של 30 מיליון דולר קנדי הינו שטר הון לקבל (הלוואת הון) שהיה אמור להיפרע ביום 31 במרס 2025, הנושא ריבית שנתית בשיעור 9% (וזאת ממועד החתימה ועד ליום 28 בפברואר 2025, כשלאחר מכן, תעמוד הריבית על 15%). סקייילין ראתה בכך ערך חיובי, לאור היתרונות הטמונים בכך שהעסקה מתבצעת לפי שווין ההון של 29% מהזכויות בהון, לרבות מועד פדיון מוקדם ומובטח יותר מזה של העסקה המקורית, אשר נשקלה לצורך השבת ההשקעה באמצעות אופציות Put/Call בדצמבר 2025 ודצמבר 2026. הלוואות ה-VTB והלוואות הון של פריד היו אמורות להיפרע בהתאם לתנאים החוזיים ביום 31 במרס 2025. נכון למועד הדיווח, פריד לא פרעה את היתרה הבלתי מסולקת (קרן וריבית שנצברה).

למיטב ידיעת סקייילין, ניסיונות פריד לנהל מו"מ במתווים שונים לעסקאות לצורך השגת המימון הנדרש לפירעון הלוואות ה-VTB האמורות לא התגבשו לכדי הסכם מחייב.

סקייילין מחזיקה בבטוחות הבאות (בכפוף לזכות הקדימה של המלווה הבכיר): שעבוד מדרגה שניה על חלק מנכסי השותפות המובטחים באמצעות הלוואות VTB שעבוד מדרגה ראשונה על הזכויות של פריד בשותפות, וערבות מהחברה האם של פריד בגין מלוא החוב. אם סקייילין תחליט לפתוח בהליך אכיפה לפירעון מייד ומימוש הבטוחות, הרי שעל פי החוק הקנדי וכלל ההסכמים, ההליך יפתח במתן הודעה על ידי סקייילין למלווה הבכיר אשר תפעיל תקופת הודעה של 150 יום שבמהלכה לא ניתן לנקוט באמצעי אכיפה, ולאחר מכן, בהנחה שהמלווה הבכיר לא יפתח בהליכי אכיפה כנגד פריד, סקייילין תהיה רשאית למסור הודעת הפרה לפריד, ומאותו מועד יחלו הליכי האכיפה של סקייילין. אם המלווה הבכיר יפתח בהליכי אכיפה, סקייילין תהיה רשאית להיות עדה להליכים כאמור אך לא תוכל לנהל הליכי אכיפה בעצמה. לאחר השלמת הליכי האכיפה של המלווה הבכיר, התמורה תשמם תחילה לפירעון החוב למלווה הבכיר, ולאחר מכן

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

לפירעון החוב לסקייליין. כמו כן, ככל שקיימים נכסים כלשהם של פריד או של השותפות אשר לגביהם לא ינקטו הליכי אכיפה על ידי המלווה הבכיר, לסקייליין תהיה הזדמנות לעשות כן אם חלק כלשהו מהחוב המגיע לה לא ישולם. לעדכונים שהתרחשו לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 37.

### ביאור 4 - עסקת פריד (המשך)

הלוואות ה-VTB ושטר ההון לקבל(ביחד עם הלוואות ה-VTB של פריד) הקשורים ל-RCLP הם מכשירי חוב הרשומים במאזן בעלות מופחתת לפי IFRS 9. ההלוואה נחשבת כיום לנכס פיננסי שערכו נפגע עקב סיכון אשראי, ולפיכך סווגה כנכס בשלב 3. סקייליין התקשרה עם מעריך חיצוני שסייע בחישוב הפסדי האשראי הצפויים נכון ליום 31 בדצמבר, 2025.

בחישוב ה-ECL ליום 31 בדצמבר 2025, התרחיש הראשון שנבחן במודל הוא מימוש הבטוחות ("Liquidation") בהסתברות של 70%. סקייליין בחנה תחילה האם שווי הבטוחה (בהתבסס על המידע הכספי הבלתי מבוקר ובלתי מסוקר ליום 31 בדצמבר 2025 שהתקבל) יכול לכסות את כל סכומי הלוואות ה-VTB, לאחר יישום הפחתה של 5% בגין עלויות מימוש ועמלות משוערות והפחתה של 25% בשווי נכסי פריד. לאחר הפחתות אלה, הוסקה המסקנה כי קיים פער כיסוי פוטנציאלי בבטוחות בשיעור של 13.43% (52.7 מיליון דולר קנדי; 122.7 מיליון ש"ח). השווי הנוכחי של פער זה נכלל בהפסד במקרה של כשל (LGD).

למיטב ידיעת סקייליין, ניסיונות פריד לקיים מו"מ לעסקאות במתוים שונים לצורך השגת המימון הנדרש לפירעון הלוואות ה-VTB האמורות לא התגבשו לכדי הסכם מחייב, והיא תכננה לנהל משא ומתן לעסקה במתווה אחר. נכון ליום 31.12.2025 לא סקייליין ולא המלווה הבכיר פתחו בהליכי אכיפה לפירעון הלוואות. לעדכונים שהתרחשו לאחר מועד הדיווח, ראה ביאור 37(א), אירועים לאחר תאריך המאזן. בחישוב ה-ECL לרבעון הרביעי של שנת 2025, נבחנה עסקה פוטנציאלית כתרחיש אפשרי שני ("Collect"), בהסתברות של 30%. בתרחיש זה סקייליין הניחה כי הלוואות ה-VTB ייפרעו במלואן, וכי ההפסד במקרה של כשל (LGD) הינו תוצאה של עיכוב במועד קבלת התשלומים עד להשלמת העסקה. כל עסקה תחייב, בין היתר, את אישור המלווה הבכיר של פריד.

הטבלאות הבאות מסכמות את רגישות הפסדי האשראי הצפויים להנחות המפתח של שקלול התרחישים וההפחתה בנכסים. ה-ECL שנקללו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 משקפים הסתברות של 30% לתרחיש מימוש הבטוחות ("Collect") והסתברות של 70% לתרחיש הכשל ("Liquidation"), וכן הפחתה של 25% משווי נכסי Freed:

1. השפעת שינוי ההפחתה בנכסי פריד על ה-ECL, תוך שמירה על משקלי התרחישים ללא שינוי:

הפסדי אשראי צפויים		הפחתה	שקלול תרחישים	
במיליוני דולר קנדי	במיליוני ש"ח		בנכסים	Liquidation
24.69	57.47	20%	70%	30%
43.24	100.64	25%	70%	30%
50.88	118.42	30%	70%	30%
50.88	118.42	35%	70%	30%

2. השפעת שינוי ההפחתה בנכסים על ה-ECL, תוך שמירה על ההפחתה בנכסים ללא שינוי:

הפסדי אשראי צפויים	הפחתה		שקלול תרחישים	
	במיליוני ש"ח	בנכסים	Liquidation	Collect
37.51	87.30	25%	60%	40%
43.24	100.64	25%	70%	30%
48.96	113.95	25%	80%	20%
54.69	127.29	25%	90%	10%
60.42	140.63	25%	100%	0%

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בהתבסס על הערכת סקייליין ועל הערכת השווי שבוצעה על ידי מעריך השווי החיצוני בתקופה הנוכחית, הנהלת סקייליין הגיעה למסקנה כי הפסדי האשראי של הלוואות ה- VTB בסך של 43.24 מיליון דולר קנדי (כ- 101 מיליון ש"ח) מספקים.

**ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים**

**א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,468	6,572
169,391	136,772
2,289	1,061
183	8,907
55,062	50,513
<u>231,393</u>	<u>203,825</u>

מזומנים ויתרות בבנקים - ש"ח  
 מזומנים ויתרות בבנקים - דולר ארה"ב  
 מזומנים ויתרות בבנקים - דולר קנדי  
 מזומנים ויתרות בבנקים - מטבעות אחרים  
 פקדונות שקליים לזמן קצר

פקדונות שקליים לזמן קצר נושאים ריבית שנתית בשיעור ממוצע של 4.5%.

**ב.** בדבר בסיסי הצמדה - ראה ביאור 33.ד.

**ביאור 6 - לקוחות וסכומים לקבל**

**ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,447	10,178
(4,267)	(5,258)
<u>10,180</u>	<u>4,920</u>

חשבונות פתוחים  
 הפרשה לחובות מסופקים

**ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה**

**ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
818	1,000
1,298	989
4,681	4,138
70	70
10,208	9,644
<u>17,075</u>	<u>15,841</u>

מוסדות  
 עובדים  
 הוצאות מראש  
 הלוואות לשותפים  
 אחרים

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 8 - מלאי מבנים וקרקע ומלאי אחר**

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,245	851
558	558
<u>1,803</u>	<u>1,409</u>

מלאי אחר  
קרקעות בישראל

ב. בשנת 2024, סקייילין השלימה את מכירת כל המגרשים ב- Golf Cottages בתמורה ל- 9.5 מיליון דולר קנדי. ראה ביאור 14.

**ביאור 9 - נכסים מוחזקים למכירה**

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,622	-

מלונות בקנדה (ב' להלן)

**קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה:**

ב. ביום 22 בינואר 2025, הושלם הסכם למכירת מלון Courtyard Tucson Airport לצד שלישי בתמורה לסך של כ- 14.9 מיליון דולר ארה"ב (כ- 47.5 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים, ראה ביאור 9(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,378,113	1,441,143	יתרה לתחילת השנה
24,617	256,619	רכישות
20,423	16,027	תוספות
-	6,190	תוספות בגין חכירות שהוכרו
(67,847)	(45,867)	מכירות
74,325	62,966	שינוי בשווי הוגן
-	1,200	העברות אחרות
11,512	(119,749)	הפרשי תרגום
<u>1,441,143</u>	<u>1,618,529</u>	<b>יתרה לסוף השנה</b>
<b>התנועה בנכסים מוחזקים למכירה:</b>		
13,200	-	יתרה לתחילת השנה
(13,200)	-	מכירות
-	-	העברה מנדל"ן להשקעה
<u>-</u>	<u>-</u>	<b>יתרה לסוף השנה</b>

ב. מידע בדבר השווי ההוגן נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס שווי הוגן, שנקבע בהתבסס על מחיר העסקה לרכישת הנכס או כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בעלי כישורים וניסיון רב בתחומם.

בחישוב ובקביעת השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיטת היוון תזרימי המזומנים, כאשר נלקח בחשבון בין היתר, דמי שכירות ראויים, יתרון/חיסרון כלכלי (בין דמי שכירות בפועל לבין דמי שכירות ראויים), רווחים/הפסדים של חברת הניהול, דחייה לאכלוס שטחים פנויים.

בשיטה זו נעשה שימוש בשיעורי ההיוון כלהלן:

בישראל בשנת 2025: כ- 7.1% - 7.50% (בשנת 2024 - כ- 6.75% - 7.5%).

בארה"ב בשנת 2025: כ- 7.0% - 9.0% (בשנת 2024 - כ- 7.5% - 9.0%).

כאשר נעשה שימוש בהערכות שווי לצורך קביעת השווי ההוגן, מדידות השווי ההוגן הינן ברמה 3 של היררכית השווי ההוגן, כהגדרתה ב-IFRS13. כאשר שווי הנכס נקבע בהתבסס על מחיר רכישתו, מדידות השווי ההוגן הינן ברמה 2 של היררכית השווי ההוגן.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

**ב. מידע בדבר השווי ההוגן נדל"ן להשקעה: (המשך)**

להלן פירוט הנתונים העיקריים שאינם נצפים (רמה 3) ששימשו את מערכי השווי בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה למועד הדוח:

(1) תחזית הרווח התפעולי של הנכס לתקופה של עד 10 שנים או שנה מייצגת כבסיס להיוון.

(2) שיעור היוון ספציפי לכל נכס על פי מצבו, מיקומו וסיכוניו הספציפיים לאותו נכס.

(3) הערכת ההסתברות לחידוש החכירה במקום.

(4) אומדנים על שיעורי התפוסה.

(5) אמידת הגודל, מיקום, שיפורים והתאמות.

(6) גורמים נוספים כגון זכויות בניה, תכנון, מעמד משפטי ועוד.

**נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:**

טווח (מוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025	תיאור המכשיר הנמדד
				<b>נדל"ן להשקעה:</b>
1,240 – 14,541 (*) (5,508)	א. תזרים תפעולי נטו (NOI)	היוון תזרימי מזומנים	841,381	מרכזים מסחריים בארה"ב
86% - 100% (97%)	ב. שיעור תפוסה			
7.0% - 9.0% (8.1%)	ג. שיעור ההיוון			
1,842 - 14,339 (4,694)	א. תזרים תפעולי נטו (NOI)	היוון תזרימי מזומנים	551,702	בנייני משרדים בישראל
98% - 41% (81%)	ב. שיעור תפוסה			
7.50% - 7.1%	ג. שיעור ההיוון			
				(*) חלק החברה באלפי ש"ח
				<b>נדל"ן להשקעה:</b>
				מרכזים מסחריים בארה"ב
1,963 – 15,523 (*) (6,636)	א. תזרים תפעולי נטו (NOI)	היוון תזרימי מזומנים	853,445	
63% - 100% (95%)	ב. שיעור תפוסה			
7.5% - 9% (8.2%)	ג. שיעור ההיוון			
1,501 - 11,835 (3,833)	א. תזרים תפעולי נטו (NOI)	היוון תזרימי מזומנים	548,459	בנייני משרדים בישראל
100%-40% (79%)	ב. שיעור תפוסה			
7.50%-6.75%	ג. שיעור ההיוון			
				(*) חלק החברה באלפי ש"ח

**רגישות לשווי בישראל:**

ירידה/עלייה של 1 מיליון ש"ח ב-NOI יכולה להקטין/להגדיל את שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. ירידה של 0.5% בשיעור היוון יכולה להגדיל את שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה בכ- 40 מיליון ש"ח. עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון, יכולה להקטין את שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה בכ- 35 מיליון ש"ח.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

### רגישות לשווי בארה"ב:

ירידה/עלייה של 1 מיליון ש"ח ב-NOI יכולה להגדיל את שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח. ירידה של 0.5% בשיעור היוון יכולה להגדיל את שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה בכ- 56 מיליון ש"ח. עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון, יכולה להקטין את שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה בכ- 49 מיליון ש"ח.

### ג. מימושים בשנת 2025:

1. ביום 6 באפריל 2025, נחתם הסכם למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין בבנימינה בשטח של כ- 1,799 מ"ר, עליהם בנויים כ-3,164 מ"ר של בניין משרדים בן 3 קומות בשימוש עיקרי של משרדים, לצד שלישי שאינו קשור לחברה, בתמורה לסך של 39,400,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדון. במועד חתימת ההסכם הופקד בנאמנות סך של 3,940,000 ש"ח, כאשר יתרת התמורה בסך 35,460,000 ש"ח בתוספת מע"מ (על מלוא סכום העסקה) שולמה במועד ההשלמה אשר היה כפוף לקיומם של תנאים מקובלים להשלמת הסכם מסוג זה ולהשתתפות החברה בעבודות איטום נדרשות בנכס בסך של כחצי מיליון ש"ח. בסוף חודש אפריל 2025 העסקה הושלמה.

2. ביום 28 במאי 2025 נחתם הסכם מכירה דו שלבי ("ההסכם") בין חברה בת של החברה וחברה בת של השותף של החברה בארה"ב (ב) המחזיקים בנכס במבנה של Tenant in Common) עם צד שלישי (שאינו קשור למי מהם) ("המוכרות" ו"הרוכש", בהתאמה), למכירת הנכס ב-Westland park, פלורידה, המוחזק ב- 50% על ידי החברה ("הנכס"), אשר נרכש על ידי החברה בחודש דצמבר 2024 בתמורה ל-13.5 מיליון דולר (משקף שווי של 100% ממחיר הרכישה). בשלב הראשון, תמורת 4 מיליון דולר ארה"ב (חלק החברה הינו 2 מיליון דולר ארה"ב), רכש הרוכש מן המוכרות 17% מהנכס (חלק החברה הנמכר הינו 8.5%) ("התמורה הראשונית"), כאשר סך של 300 אלפי דולר הופקד בנאמנות כדמי רצינות וסך נוסף של 300 אלפי דולר הופקד בנאמנות עם תום תקופת בדיקת הנאותות, כפיקדון בלתי חוזר (למעט במקרים מיוחדים הקבועים בהסכם כגון אי השלמת העסקה על-ידי המוכר, או נזקים ככל שייגרמו לנכס). שלב א' בהסכם הושלם ב-30 ביולי 2025. התמורה הראשונית משקפת לנכס שווי של כ- 23.5 מיליון דולר ארה"ב (לפני התאמת השווי).

בנוסף, נקבע בהסכם מנגנון להתאמת שלב א' בעסקה וכן תנאים נוספים בקשר לשלבים נוספים של העסקה, התלויים ב-NOI (הכנסה תפעולית נטו) מהמרכז המסחרי שבנכס. ככל שעד ה- 31.8.2026 ה-NOI המייצג מהמרכז המסחרי יהא שווה או נמוך מ- 1,997,500 דולר ארה"ב ("תנאי הסף" ו"מועד העמידה בתנאי הסף" בהתאמה), יעבירו המוכרות יחדיו ובחלקים שווים 1.16% נוספים מזכויותיהן המשותפות בנכס לרוכש ללא תמורה נוספת (כלומר זכויות הרוכש בנכס יעמדו על 18.16%). במידה וה-NOI המייצג יהא גבוה מתנאי הסף עד למועד העמידה בתנאי הסף, ירכוש הרוכש את יתרת זכויות המוכרות בנכס (היינו 82.98%) בתמורה נוספת של 19,500,000 דולר ארה"ב (בנוסף ל- 4 מיליון דולר שכבר שולמו בשלב א' של העסקה, אולם בזיכוי ריבית של 4% בגין סכום זה), במועד שייקבע בין הצדדים ולא יאוחר מיום 15.12.2026 ("המכירה הנוספת"). ככל וה-NOI יהא גבוה מתנאי הסף עד למועד העמידה בתנאי הסף, אך הרוכש לא ישלים את המכירה הנוספת, יפחת חלקו בנכס ל- 13.02% והוא לא יהא זכאי לריבית של 4% כאמור. יצוין כי הרוכש יהיה זכאי לחלק יחסי ב-NOI רק החל ממועד העמידה בתנאי הסף ורק במצב שבו הושלמה העסקה למכירת יתרת הזכויות בנכס לרוכש.

### ד. רכישות בשנת 2025:

1. ביום 1 באפריל 2025 התקשרה חברה קשורה של השותף המקומי של החברה בארה"ב בהסכם לרכישת מרכז מסחרי הידוע בשם Gulf Wind, בטלהאסי, ארה"ב ("הנכס") בתמורה לסך של 12.7 מיליון דולר ארה"ב (כ-47 מיליון ש"ח). מתוך התמורה, סך של 3 מיליון דולר ארה"ב, הועמדו כפיקדון בלתי חוזר (אלא במקרים חריגים שנקבעו בהסכם כגון ממצאים המעידים על קיומם של חומרים מסוכנים, נזק מהותי לנכס, הפרות של המוכר שלא תוקנו). ביום 24 באפריל 2025 המחטה החברה הקשורה של השותף לחברה בת של החברה ולחברה קשורה אחרת של השותף את הסכם הרכישה והחברות קיבלו על עצמן את מלוא ההתחייבויות והזכויות מכח ההסכם והתחייבו לשפות את החברה הקשורה של השותף המקומי בגין כל טענה כנגדה או הוצאה שתהיה לה בגין אי מילוי ההתחייבויות בהסכם. החברה והשותף המקומי של החברה בארה"ב (באמצעות חברות בבעלותם) יחזיקו בנכס במשותף בחלוקה של 60% (חלק החברה) ו-40% (חלק השותף) במבנה משפטי של Tenancy in Common.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ביום 22 במאי 2025, הושלמה רכישת הנכס כך ש- 60% מהזכויות בנכס מוחזקות על-ידי חברה בת של החברה (היתרה מוחזקת על-ידי חברה הקשורה לשותף המקומי של החברה בארה"ב, במבנה משפטי של Tenants in Common). הנכס נרכש בתמורה כוללת של כ-12.7 מיליון דולר ארה"ב (כ-45.67 מיליון ש"ח). כ-5 מיליון דולר ארה"ב מתוך התמורה מומנו על-ידי החברה הבת של החברה וחברה הקשורה לשותף המקומי של החברה ממקורותיהם העצמאיים (חלק החברה הינו כ-3 מיליון דולר ארה"ב) וכ-8 מיליון דולר ארה"ב מומנו באמצעות מימון בנקאי. הקרקע שעליה בנוי הנכס נמצאת בחכירה לתקופה של כ-30 שנים כאשר דמי החכירה

השנתיים עומדים על סך של כ-120 אלפי דולר (חלק החברה). בגין חכירת קרקע זו החברה הכירה ביום 30 ביוני, 2025 התחייבות בגין חכירה ומנגד נדל"ן להשקעה קרקע בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

2. ביום 30 ביולי, 2025 התקשרה חברה בת (100%) שהקימה החברה בגרמניה ("הרוכשת"), בהסכם מחייב עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכרת"), לרכישת מרכז מסחרי בברלין בשטח כולל של 63,991 מ"ר (מתוכו שטח בנוי של כ-24,085 מ"ר ו-935 מקומות חניה) ("הנכס"). נכון למועד הדוח, הנכס מושכר ל-2 שוכרים (השוכר המהותי בנכס הינו רשת חנויות עשה זאת בעצמך "OBI" (רשת של 340 חנויות בגרמניה ו-640 בכלל אירופה) השוכרת כ-21 אלפי מ"ר ואשר הסכם השכירות עימה הינו עד לשנת 2037 בתוספת שתי תקופות אופציה של 5 שנים כל אחת; וחנויות רהיטים השוכרת כ-3 אלפי מ"ר, אשר הסכם השכירות עימה הינו עד למאי 2031. הנכס נרכש בתמורה לסך של כ-55.5 מיליון אירו (כ-208 מיליון ש"ח) כאשר מתוך התמורה, בסמוך לחתימת ההסכם, הפקידה הרוכשת סך של כ-4 מיליון אירו כפיקדון בלתי חוזר בחשבון נאמנות. הרוכשת נשאה בעמלת תיווך של חצי מיליון אירו בתוספת מע"מ אשר שולמה לבעל האופציה (כהגדרתו להלן) וכן בעלויות עסקה ומס נוספים.

בנוסף, חתמה החברה על הסכם אופציה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה הפועל בגרמניה ואשר איתר את העסקה לרכישת הנכס ("בעל האופציה"), על-פיו ככל שיושלם ההסכם, לבעל האופציה תהא האופציה פעם אחת בכל שנה ממועד השלמת ההסכם למשך 5 שנים, לממש 6% ממניות חברת הנכס (ולא פחות מכך) ו-6% מהלוואת הבעלים. מימוש האופציה בכל שנה לא יהא תלוי במימוש האופציה שקדמה לה ואופציה שלא מומשה תפקע עם סיום התקופה להודעה על מימושה. בסך הכל יוכל בעל האופציה לרכוש מניות של הרוכשת בשיעור שלא יעלה על 30% מהונה המונפק והנפרע. תמורת המימוש בכל מועד מימוש תחושב לפי 6% מהגובה מבין 93% משווי הנכס במועד המימוש או עלות רכישת הנכס של החברה (מחיר הרכישה בתוספת עלויות עסקה). החברה טיפלה באופציות אלה כתשלום מבוסס מניות המסולק במכשירים הוניים וזאת בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 2 "תשלום מבוסס מניות".

רכישת הנכס מומנה בחלקה (כ-65%) באמצעות הלוואה בסך 40 מיליון אירו (כ-149 מיליון ש"ח) מבנק מקומי ואילו היתרה (כ-35%), ממקורותיה העצמיים של החברה (הוזרם כהלוואת בעלים). קרן ההלוואה תיפרע בשיעור שנתי של 3.75% מקרן ההלוואה הנומינלית בתוספת הריבית הצבורה. הריבית על ההלוואה הינה בשיעור קבוע של 3.72% עד לתאריך 30 באוגוסט 2031. לאחר ה-30 באוגוסט 2031, ההלוואה תישא ריבית משתנה לפי Euribor, עד למועד סיום ההלוואה ב-30 במרס 2044. יובהר כי התמורה לרכישת הנכס הועברה למוכר ביום 14 באוקטובר 2025 וזהו המועד בו עברה השליטה בנכס לחברה.

### ה. מימושים בשנת 2024:

ביום 9 במאי 2024, הושלמה מכירת הזכויות של שותפות ייעודית המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי, בשיעור של 59.4%, במרכז מסחרי בעיר ניו-פורט וירג'יניה, ארה"ב לצד שלישי שאינו קשור לחברה. במועד ההשלמה (8 במאי 2024) הושלמה יתרת התמורה לסך של כ-28.5 מיליון דולר ארה"ב (המהווים למועד העסקה כ-106 מיליון ש"ח). התזרים הפנוי ממכירת הנכס (לאחר פירעון הלוואה מובטחת ובניכוי עלויות עסקה) הסתכם לסך של כ-13 מיליון דולר (חלק החברה, 59.4%).

### רכישות בשנת 2024:

ביום 21 באוקטובר 2024, דיווחה החברה כי השותף המקומי של החברה בארה"ב ("השותף") התקשר בהסכם עם צד שלישי לרכישת מרכז מסחרי הידוע בשם Westland Plaza Park בג'קסונוויל פלורידה, ארה"ב ("הנכס"). ביום 9 בדצמבר 2024, הושלמה רכישת הנכס כך ש-50% מהזכויות בנכס מוחזקות על-ידי החברה (הנכס מוחזק על-ידי החברה ועל-ידי השותף המקומי של החברה בארה"ב במשותף, בחלוקה שווה, במבנה משפטי של Tenants in Common).

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

הנכס נרכש בתמורה כוללת של כ-14 מיליון דולר ארה"ב (כ-50 מיליון ש"ח). כ-7 מיליון דולר ארה"ב מתוך התמורה מומנו על-ידי החברה והשותף ממקורותיהם העצמאיים (חלק החברה הינו כ-3.5 מיליון דולר ארה"ב (כ-12.5 מיליון ש"ח)) וכ-7 מיליון דולר ארה"ב מומנו באמצעות מימון בנקאי. הנכס ינוהל ע"י השותף אשר זכאי לדמי ניהול שוטפים ודמי הצלחה בהתאם כפי שנקבע בהסכם הניהול עם השותף.

**ו. התפלגות הזכויות במקרקעין:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,291,053	1,462,408	בעלות
150,090	156,121	חכירה (*)
<u>1,441,143</u>	<u>1,618,529</u>	

(\*) נכסים בחכירה שבין 14 עד 48 שנים.

**ז. התפלגות מצב הרישום במשרדי רישום מקרקעין:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,381,635	1,553,990	זכויות רשומות
59,508	64,539	זכויות טרם נרשמו
<u>1,441,143</u>	<u>1,618,529</u>	

ה. לעניין שעבודים, ראה ביאור 20.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה ברכוש קבוע:

ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ אלפי ש"ח	ריהוט וציוד אלפי ש"ח	קרקעות, מבנים ותוספות אלפי ש"ח
871,292	213,417	657,875
(164,697)	(65,941)	(98,756)
(41,094)	(20,305)	(20,789)
13,040	4,745	8,295
(20,648)	-	(20,648)
(29)	(29)	-
(20,507)	-	(20,507)
(85,254)	(16,346)	(68,908)
<u>552,103</u>	<u>115,541</u>	<u>436,562</u>
 501,662		
 546,925		
<u>5,178</u>		
<u>552,103</u>		

ערך בספרים לתחילת השנה, ברוטו  
פחת שנצבר לתחילת התקופה  
פחת בתקופה  
תוספות לאחר הרכישות  
התאמה לשווי הוגן דרך קרן הערכה מחדש  
גריעות (ג)  
ירידת ערך  
הפרשי תרגום  
**יתרה לסוף השנה, נטו**

יתרה מצטברת לפי מודל עלות

**יתרה לסוף השנה:**

שווי הוגן

עלות

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	ריהוט וציוד אלפי ש"ח	קרקעות, מבנים ותוספות אלפי ש"ח
1,434,204	141,911	1,292,293
(232,106)	(98,884)	(133,222)
(55,718)	(21,241)	(34,477)
68,577	10,170	58,407
(55,408)	-	(55,408)
(52,622)	(7,476)	(45,146)
-	128,111	(128,111)
(404,330)	(2,753)	(401,577)
(7,170)	(2,522)	(4,648)
970	-	970
10,198	160	10,038
<u>706,595</u>	<u>147,476</u>	<u>559,119</u>
 655,064		
 700,624		
<u>5,971</u>		
<u>706,595</u>		

ערך בספרים לתחילת השנה, ברוטו  
פחת שנצבר לתחילת התקופה  
פחת בתקופה  
תוספות לאחר הרכישות (כולל יתרות זכאים) (ראה  
ביאור 16)  
התאמה לשווי הוגן דרך קרן הערכה מחדש  
העברה לקבוצת מימוש  
העברה מבנייה בתהליך  
גריעות (ג)  
ירידת ערך  
נכס זכות שימוש והתחייבות חכירה  
הפרשי תרגום  
**יתרה לסוף השנה, נטו**

יתרה מצטברת לפי מודל עלות

**יתרה לסוף השנה:**

שווי הוגן

עלות

לעניין שיעורי הפחת השנתית - ראה ביאור 2.ט.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)

ב. בסיס למדידה:

השווי ההוגן של הרכוש הקבוע של סקייילין נקבע בעיקר באמצעות שיטת תזרים המזומנים המהוון, למעט נכסים שנמכרו לאחר תקופת הדיווח כמפורט להלן. כתוצאה מכך, רכוש קבוע מסווג ברמה 3 במדרג השווי ההוגן (למעט נכסים שנמכרו לאחר תקופת הדיווח, המסווגים ברמה 2). שינויים בשווי ההוגן ברמה 3 מנותחים בכל מועד דיווח כחלק מהדיון בין סקייילין לבין השמאים. ראה ביאור 2.ט.

להלן פירוט הנתונים העיקריים שאינם נצפים (רמה 3), ששימשו את מעריכי השווי בקביעת השווי ההוגן של נכסי רכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2025:

- (1) תחזית הרווח התפעולי של הנכס לתקופה של עד 10 שנים כבסיס להיוון;
- (2) שיעור היוון ושיעור היוון תזרים אינסופי ספציפיים לכל נכס על פי מצבו, מיקומו וסיכוני הספציפיים לאותו נכס;
- (3) סכומים הנדרשים להשבחת הרכוש הקבוע, ועיתויים;
- (4) אומדנים של שיעורי התפוסה הממוצעת, וכן של התעריף היומי הממוצע;
- (5) גורמים נוספים כגון זכויות בניה, תכנון, מעמד משפטי ועוד.

שיעורי ההיוון ששימשו ליישום שיטת היוון מזומנים נעים בין 10.25% - 12.50% (2024): 10.25% - 13.0% ושיעורי היוון של תזרים אינסופי נעים בין 8.50% - 10.0% (2024): 8.50% - 10.50%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ירידה ב- 0.25 בשיעור ההיוון ובשיעור ההיוון של תזרים אינסופי יכולה להגדיל את שווי ההוגן של נכסי רכוש קבוע של החברה בסך של כ- 4.1 מיליון דולר קנדי (כ- 9.5 מיליון ש"ח) ביחס לנכס הנמדד לפי שיטת היוון תזרימי מזומנים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עליה ב- 0.25% בשיעור ההיוון ובשיעור ההיוון של תזרים אינסופי יכולה להקטין את שווי ההוגן של נכסי רכוש קבוע של סקייילין בסך של כ- 4.1 מיליון אלפי דולר קנדי (כ- 9.5 מיליון ש"ח) ביחס לנכס הנמדד לפי גישת היוון תזרימי מזומנים.

בהתבסס על הערכות השווי שבוצעו במהלך תקופת הדיווח בעבור מלון Hyatt, השווי ההוגן שלו ירד ב-8.3 מיליון דולר ארה"ב (כ- 26.5 מיליון ש"ח), ושווי ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על 40.5 מיליון דולר ארה"ב (כ-129 מיליון ש"ח). הירידה בשווי נבעה מצפי להכנסות נמוכות יותר ממזון ומשקאות, וכן מעליות צפויות בהוצאות תפעול, כגון ביטוח, מסי ארנונה, אבטחה וכיוצא בזה.

בחודש דצמבר 2025 סקייילין התאימה את השווי בספרים של מלונות Courtyard ו- Courtyard Fort Myers ללחצא ליתא בהתאם למודל ההערכה מחדש, כך שישקפו את השווי ההוגן על בסיס ראיות השוק העדכניות ביותר, לרבות מחיר העסקה הצפוי ותנאיה הנלווים בהתאם לכך, נכון למועד הדיווח, הנכסים הוצגו על סך של 9.25 מיליון דולר ארה"ב ( 29.5 מיליון ש"ח ) (מלון Courtyard Fort Myers) ועל סך של 7.25 מיליון דולר ארה"ב ( 23.1 מיליון ש"ח ) (מלון Courtyard Ithaca). לפרטים נוספים, ראה ביאור 37.ב. הירידה הנובעת מההערכה מחדש הוכרה ברווח או הפסד, ככל שעלתה על עודף ההערכה מחדש בגין הנכס הרלבנטי.

ג. גרעיות:

(1) ביום 22 בינואר 2025, הושלם הסכם למכירת מלון Courtyard Tucson Airport לצד שלישי בתמורה לסך של כ- 14.9 מיליון דולר ארה"ב (כ- 47.5 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים, ראה ביאור 37(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

(2) ביום 30 בספטמבר, 2024, הושלמה מכירת 11 מלונות Courtyard של סקייילין ( Chicago Arlington Heights, Chicago Deerfield, Chicago Rockford, Birmingham Hoover, Huntsville University Drive, Courtyard Manassas Battlefield Park, Courtyard Lexington North, Courtyard Dayton (Miami), Courtyard Little Rock, Courtyard Oklahoma City, Courtyard Toledo Holland ) לצדדים שלישיים, בתמורה לסך של 101 מיליון דולר ארה"ב.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)**

סקייליין התקשרה עם מלווה נוסף לקבלת מסגרת אשראי בסך של 20 מיליון דולר ארה"ב, בניכוי עתודה לריבית בסך של 2.0 מיליון דולר ארה"ב המוחזקת על ידי המלווה, במסגרתה סקייליין שעבדה את זכויותיה במלונות Courtyard Tucson ו- Courtyard Ft. Meyers. שיעור הריבית על ההלוואה הינו ריבית הפריים של וול סטריט ג'ורנל ("WSJP") (נכון למועד זה: 8.50%) בתוספת 1.00% עבור 14 מיליון דולר ארה"ב הראשונים, ושיעור ריבית WSJP בתוספת 2.25% עבור 6 מיליון דולר ארה"ב הנוותרים. הריבית לא תפחת מ-7.50% עבור 14 מיליון דולר ארה"ב הראשונים ומ-8.50% עבור 6 מיליון דולר ארה"ב הנוותרים. ההלוואה היא לתקופה של 12 חודשים והיא תיפרע בתום התקופה. לסקייליין עומדת האפשרות לבצע פירעון מוקדם של ההלוואה ללא קנס (נכון למועד הפרסום, 11.4 מיליון דולר ארה"ב נפרעו).

ביום 30 בספטמבר, 2024, סקייליין פרעה במלואן את שתי ההלוואות הקיימות אשר הובטחו כנגד 11 המלונות שנמכרו בסך של כ- 106.7 מיליון דולר ארה"ב מהתמורה בגין השלמת מכירת המלונות וממסגרת האשראי.

סך המזומנים נטו מהעסקאות המפורטות לעיל, לרבות התמורה ממסגרת האשראי האמורה ושחרור עתודות וניהול מזומנים, לאחר תשלום כל עלויות העסקה וסכומי ההון החוזר הקשורים ב- 11 המלונות שנמכרו, עמד על כ- 16.9 מיליון דולר ארה"ב, מתוכם 8.3 מיליון דולר ארה"ב התקבלו ברבעון השלישי של 2024, ו- 8.6 מיליון דולר נוספים הקשורים בשחרור עתודות התקבלו ברבעון הרביעי של 2024. סקייליין רשמה בדוחותיה הכספיים הפסד של 12.9 מיליון דולר ארה"ב.

לאחר השלמת העסקה, נותרו בבעלות סקייליין שני נכסי Courtyard: Ft. Meyers, Ithaca. לפרטים לגבי הסכם למכירת שני המלונות הנוותרים, ראה ביאור 37.ב. אירועים לאחר תאריך המאזן.

**ביאור 12 - פקדונות בבנק ומזומנים שהשימוש בהם מוגבל**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,051	-
52,315	22,728
102,366	22,728
26,226	25,621

פקדונות לזמן קצר  
 פקדונות מוגבלים בשימוש לזמן קצר

פקדונות מוגבלים בשימוש לזמן ארוך

הפיקדונות במוסדות בנקאיים כפופים למגבלות חיצוניות מסוימות המוטלות ביחס לשימוש סקייליין בכספים אלה לרבות פקדונות ממכירת נדל"ן ומכתבי אשראי לטובת הרשויות המקומיות בהן הוקמו הפרויקטים המתייחסים, וכן בטוחות והשקעות הוניות בבתי מלון ואתרי נופש (המסווגות לטווח ארוך).

פקדון לזמן קצר הינו פיקדון צובר ריבית בשיעור של 4.7% ונמשך במהלך שנת 2025.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 13 - חברות מוחזקות

א. השקעות בחברות בשווי מאזני:

יתרת השקעה ליום 31 בדצמבר		שיעור החזקה ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%
36	-	50%	50%
18,850	19,645	50%	50%
<u>18,886</u>	<u>19,645</u>		

השקעה בחברת למיר בעלי מלאכה (ת"א) (\*)  
השקעה במגדלי הרכבת (ב)

(\*) הסתיימה הפעילות העסקית בחברה. ההשקעה בוצעה ע"י הלוואה שהופחתה במלואה כיוון שאין צפי לקבלה בחזרה.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שוויין ההוגן של זכויות המקרקעין בפינת הרחובות הרכבת ומנחם בגין בעיר ת"א, הקיימות בחברת "מגדלי הרכבת" והינן הנכס היחיד בחברה כאמור, הסתכם בסך של כ- 58 מיליון ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2024 כ-55 מיליון ש"ח).

ג. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה מחזיקה בשתי חברות מאוחדות מהותיות, סקייילין, המתמחה בהשקעות נדל"ן לאירוח בארה"ב ובקנדה, ו-U.S.A Inc Mishorim, המחזיקה בעיקר במרכזים מסחריים בארה"ב, בשיעור של 53% ו-100% בהתאמה. כמו כן, לצורך רכישת הנכס בגרמניה (לפירוט ראה באור 10), הוקמה שתי חברות גרמניות Mishorim Germany GmbH ו-Mishorim General Partner GmbH המוחזקות ע"י החברה בשיעור של 100%. בנוסף הוקמה שותפות ייעודית בגרמניה KG Mishorim Gravity GmbH & Co. המוחזקת בשיעור על ידי החברה בשיעור של 100%.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 14 - הלוואות לרוכשים בחו"ל

<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>הלוואות לרוכשים בסקיליין</u>
		<b>הלוואות VTB של Port McNicoll</b>
68,086	63,723	קרן וריבית
(8,055)	(22,026)	הפרשה להפסדי אשראי צפויים
60,031	41,697	<b>סה"כ - הלוואות VTB של Port McNicoll</b>
		<b>הלוואות VTB ושטרי הון לקבל של פריד</b>
136,536	137,341	הפרשה להפסדי אשראי צפויים
(5,672)	(100,636)	<b>סה"כ - הלוואות VTB ושטרי הון לקבל של פריד</b>
		<b>הלוואות VTB של Bear Valley</b>
21,889	-	הפרשה להפסדי אשראי צפויים
21,889	-	<b>סה"כ - הלוואות VTB של Bear Valley</b>
		<b>הלוואות VTB של Golf Cottages</b>
19,008	15,711	הפרשה להפסדי אשראי צפויים
19,008	15,711	<b>סה"כ - הלוואות VTB של Golf Cottages</b>

**הלוואות מוכר - Port McNicoll VTB:**

בחודש יולי 2017 השלימה סקיליין את מכירת הקרקעות לייזום בפרויקט פורט מקניקול בתמורה לכ- 41,967 אלפי דולר קנדי (כ- 115,480 אלפי ש"ח). הרוכש שילם סך של כ- 4,197 אלפי דולר קנדי (כ- 11,920 אלפי ש"ח) בסגירת העסקה וסקיליין העניקה לרוכש הלוואות מוכר (VTB) עבור יתרת מחיר המכירה, המובטחת במשכנתא ראשונה על קרקעות הפרויקט עקב מחלוקת בין בעלי מניות הרוכש לא עמדו בתנאי ה- VTB המקורית ולכן סקיליין החלה בתהליך מימוש הנכס.

ביום 2 בדצמבר 2021, הודיעה סקיליין על השלמת הסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה המאוחדת בקנדה ("הקונה החדש") למכירת אתר פורט מקניקול בסכום כולל של 32.5 מיליון דולר קנדי (כ- 80 מיליון ש"ח) ("עסקת פורט מקניקול"). עם השלמת עסקת פורט מקניקול שולם לחברה סך 3 מיליון דולר קנדי (כ- 7 מיליון ש"ח). יתרת התמורה, בסך כולל של 29.5 מיליון דולר קנדי (כ- 72 מיליון ש"ח) הועמדה לרוכש כהלוואות מוכר (loan vendor takeback) מדרגה ראשונה הנושאת ריבית שנתית של 2.5% לתקופה של 5 שנים ("VTB").

הקונה של Port McNicoll מצוי בהפרה, התשלום האחרון שהתקבל היה עבור חודש נובמבר 2023. סקיליין מסרה הודעה ללווה ביולי 2024, והחלה תהליך של מכירה כפויה (Power of Sale) בנובמבר 2024 בשל הפרת הלוואה. ההלוואה נחשבת, נכון למועד זה, לנכס פיננסי פגום עקב סיכון אשראי, ועל כן היא סווגה כנכס שלב 3. להלוואות ה- VTB בגין Port McNicoll בטוחה מדרגה ראשונה על פני בטוחות הבסיס וסקיליין התקשרה עם מעריך שווי חיצוני לקביעת שווי ההוגן. סקיליין משווקת את הנכס וקיבלה הצעות בלתי מחייבות ולא בלעדיות, אך יחד עם זאת, עד למועד זה אף אחת מהצעות אלה לא הבשילה לכדי הסכם מחייב.

סקיליין התקשרה עם מעריך שווי חיצוני שיסייע בחישוב ה- ECL נכון ליום 31 בדצמבר, 2025. לצורך הניתוח שביצעה, סקיליין עשתה שימוש בכל המידע שעמד לרשותה בתפקידה נושה, תוך התחשבות בהערכת השווי של הקרקע שבבסיס הנכס אשר בוצעה בחודש דצמבר 2025 על ידי מומחה בלתי תלוי. הפרשה בסך של 6.3 מיליון דולר קנדי (כ- 14.7 מיליון ש"ח) נרשמה בשנת 2025 בהתאם לדרישות תקן IFRS 9 והיא נובעת מהערכת סקיליין של סיכון האשראי הקשור להלוואה.

בחישוב ה- ECL, סקיליין בחנה תחילה האם השווי ההוגן של הבטוחה מספיק לכיסוי יתרות הלוואות ה- VTB שטרם נפרעו. שווי הבטוחה הותאם בגין עלויות מימוש משוערות בשיעור של 4.5%, וכן בגין הפחתת שווי של 5% מתחת לתרחיש הנמוך והפחתת שווי של 15% מתחת לתרחיש הגבוה. לאחר יישום התאמות אלה, זוהו פערים בין יתרת החוב לבין שווי הבטוחה בשיעורים של 18.0% ו-27.7%, בהתאמה. הערך הנוכחי של פערים אלה נכלל ברכיב ההפסד במקרה של כשל ("LGD"). בהתאם לכך, הסתברות של 60% יוחסה לתרחיש הגבוה, כשה- 40% הנותרים יוחסו לתרחיש הנמוך, מה שמשקף אי-ודאות מוגברת וירידה שנצפתה בשווי המוערך.

בהתבסס על הערכת הנהלת סקיליין לתקופה השוטפת, הוחלט כי הפרשה להפסדי אשראי צפויים בגין הלוואות המוכר של Port McNicoll בסך 9.5 מיליון דולר קנדי (כ- 22.1 מיליון ש"ח) נאותה.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 14 - הלוואות לרוכשים בחו"ל (המשך)

**Golf Cottages VTB:**

במהלך הרבעון השני של 2024, סקייליין השלימה מכירה חלקית של 27 מתוך 56 מגרשים ממלאי הנדל"ן שלה ב- Port McNicoll לשני צדדים לא קשורים, בתמורה ל- 4.3 מיליון דולר קנדי. במסגרת המכירה, שהושלמה ביוני 2024, הלוואות VTB בסך של 3.2 מיליון דולר קנדי ניתנה לרוכשים.

ברבעון הרביעי של 2024, כל יתר המגרשים נמכרו בתמורה ל- 5.2 מיליון דולר קנדי, והלוואות VTB בסך של 4.4 מיליון דולר קנדי ניתנה לרוכשים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, סך הלוואות ה- VTB לקבל היה 2.6 מיליון דולר קנדי (כ- 6 מיליון ש"ח) ו- 4.2 מיליון דולר קנדי (כ- 9.8 מיליון ש"ח), המיועדים לפירעון ביוני 2027 ובנובמבר 2027, בהתאמה, מסווגים כחייבים לא שוטפים. הלוואות ה- VTB נושאות ריבית בשיעור של 4.0% לשנה, שתחושב על בסיס חודשי עבור השנה השלישית והאחרונה.

**Bear Valley VTB:**

ביום 1 בנובמבר 2023 סקייליין חתמה על הסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש") למכירת אתר הנופש Bear Valley בסכום כולל של 19.5 מיליון דולר ארה"ב אשר ישולם כדלקמן: 13.5 מיליון דולר ארה"ב ישולמו במזומן (בכפוף להפחתות שונות הנוגעות, בין היתר, להון חוזר, התחייבויות שכירות בגין מעליות הסקי וציוד נוסף, הכנסות מכרטיסי סקי שנמכרו מראש, עבודות שיקום בגין נזקי מזג אויר שאירעו במהלך עונת הסקי והוגשה בגינם תביעת ביטוח, וזכאים אחרים). התקבולים במזומן נטו במועד ההשלמה, לאחר ההתאמות כאמור ולפני מס, עמדו על כ- 4.3 מיליון דולר ארה"ב. תמורה נדחית בסך של 6 מיליון דולר ארה"ב (19.1 מיליון ש"ח) הייתה אמורה להתקבל ביום 2 בנובמבר 2026. לאחר דיונים בין סקייליין לבין הרוכש ביחס לטענות שהעלו הצדדים ביחס להסכם הרכישה, הצדדים חתמו על הסכם פשרה וסילוק טענות במסגרתו נקבע כי התמורה הנדחית בסך של 6 מיליון דולר ארה"ב כאמור, הופחתה לסך של 4.75 מיליון דולר ארה"ב (כ- 15.2 מיליון ש"ח) רטרואקטיבית, החל מיום 1 בנובמבר, 2023 ("התמורה הנדחית") עם מועד לפירעון סופי ביום 29 בדצמבר, 2025 ("מועד הפירעון הסופי"). תשלום ראשון מתוך יתרת התמורה הנדחית בסך של 2 מיליון דולר ארה"ב (כ- 6.4 מיליון ש"ח) שולם לסקייליין במועד חתימת ההסכם, באוקטובר 2025, ותשלום נוסף בסך של 2.75 מיליון דולר ארה"ב (כ- 8.8 מיליון ש"ח) שולם לסקייליין בדצמבר 2025. כן נקבע, כי סקייליין תוותר על הריבית בגין התמורה הנדחית. בהתחשב בכך שההפסד מהסכם הפשרה והשחרור קשור לתביעות הרוכש, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ההפרש בסך 1.25 מיליון דולר ארה"ב (כ- 4.13 מיליון ש"ח) נרשם תחת הכנסות (הוצאות) אחרות.

**הלוואות עסקת פריד:**

ראה ביאור 4 לעיל לפרטים בנוגע להלוואות מוכר פריד.

ביאור 15 - אשראי מתגידים בנקאיים ואחרים

**א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
81,724	2,660
20,474	242,023
<u>102,198</u>	<u>244,683</u>

הלוואות לזמן קצר ואשראי מבנקים  
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ב. לעניין שעבודים, ראה ביאור 20.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
971	1,198	מוסדות
1,206	614	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
5,930	6,164	התחייבויות בגין שכר ומשכורות
7,629	3,705	הפרשה לעלויות השלמה
19,509	17,805	הכנסות מראש
456	307	פקדונות שהתקבלו ע"י התקשרויות למכירת נדל"ן
3,648	-	זכאים בגין תוספות לרכוש קבוע
4,131	5,003	זכאים ויתרות זכות אחרים
37,493	17,157	הוצאות לשלם
<u>80,973</u>	<u>51,953</u>	

ביאור 17 - מוסדות כספיים ואחרים זמן ארוך

הרכב: א.

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
22,328	9,929	8.3	6.33	הלוואות מתאגידים בנקאיים צמודות ל:
730,925	699,567	3.3-7.7	3.8-7.4	דולר קנדי (*)
301,793	272,959	6.0-7.4	4.1-7.5	דולר ארה"ב (*)
-	147,084	-	3.7	שקל חדש (**)
4,901	4,152	7.9	7.9	אירו
(19,295)	(12,703)			התחייבות בגין חכירה (*)
<u>1,040,652</u>	<u>1,120,988</u>			הוצאות מימון נדחות
(20,474)	(242,023)			חלויות שוטפות
<u>1,020,178</u>	<u>878,965</u>			

(\*) שיעור ריבית ממוצעת משוקללת.

ב. שעבודים:

ליום 31 בדצמבר 2025 הלוואות סקייליין בסך של כ- 126,834 אלפי דולר קנדי (כ - 295,206 אלפי ש"ח) (2024):

כ - 162,523 אלפי דולר קנדי; כ - 412,061 אלפי ש"ח) מובטחות כנגד נכסי סקייליין. סך שווי הנדל"ן בספרים, אשר כנגדו מובטחות הלוואות, למעט חכירות, ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ- 242,903 אלפי דולר קנדי (כ 565,357 אלפי ש"ח), (2024): כ - 311,700 אלפי דולר קנדי; כ 790,284 אלפי ש"ח).

סך שווי הנדל"ן בספרים, אשר כנגדו מובטחות הלוואות, ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ- 551,702 אלפי ש"ח בישראל וכ- 841,381 אלפי ש"ח במרכזים המסחריים בארה"ב ללא סקייליין. שווי הנדל"ן בגרמניה אשר כנגדו מובטחת הלוואה, ליום 31 דצמבר 2025 עומד על כ-207,875 אלפי ש"ח.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - מוסדות כספיים ואחרים זמן ארוך (המשך)

ג. מלונות Marriott Courtyard:

Courtyard Ithaca:

בקשר עם הרכישה, סקייילין התקשרה בהסכם מימון עם בנק אמריקאי לחמש שנים בגין 40% מעלות הרכישה. בנוסף העמיד הבנק מסגרת אשראי להשלמת השיפוץ בסך 4,432 אלפי דולר ארה"ב (כ- 16 מיליון ש"ח), המייצגים 100% מהעלויות הצפויות לביצוע השיפוץ. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך של 3,943 אלפי דולר ארה"ב (כ- 13 מיליון ש"ח) לא נמשך ממסגרת האשראי. במהלך 24 החודשים הראשונים, הריבית על ההלוואה היתה ריבית משתנה, בהתבסס על 2.25% מעל שיעור ריבית הפריים של וול סטריט ג'ורנל ("WSJP"), ונפרעו תשלומי ריבית בלבד. במהלך 36 החודשים האחרונים להלוואה, החל מאוגוסט 2024, הריבית הפכה לריבית קבועה לפי WSJP נכון לאותו מועד (8.50%), בתוספת 2.25% (עבור ריבית בשיעור כולל של 10.75% ליתרת תקופת ההלוואה). התשלומים במהלך 36 החודשים האחרונים להלוואה יכללו קרן וריבית, לפי לוח סילוקין של 20 שנה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה על 5.03 מיליון דולר ארה"ב (כ- 11.71 מיליון ש"ח) המייצגים את הלוואת הרכישה בתוספת סכומים שנמשכו מהלוואת הבנייה. הערב ישמור על הון עצמי שלא יפחת מ- 100,000 אלפי דולר קנדי (כ- 232,750 מיליון ש"ח) (נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הסכום עומד על 117,524 אלפי דולר קנדי; 273,537 אלפי ש"ח). הלוואה ישמור על יחס כיסוי שירות חוב של 1.30:1. יחס כיסוי שירות החוב בהתבסס כל 12 החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, היה 1.41. ראה גם ביאור 37(ב), אירועים לאחר תאריך המאזן, למידע אודות לאירועים שהתרחשו לאחר מועד הדיווח.

Courtyard Fort Myers:

ביום 30 בספטמבר 2024, סקייילין התקשרה בהסכם לקבלת מסגרת אשראי בסך של 20 מיליון דולר ארה"ב, בניכוי עתודה לריבית בסך של 2.0 מיליון דולר ארה"ב המוחזקת על ידי המלווה, במסגרתו סקייילין שעבדה את זכויותיה במלונות Courtyard Tucson - Courtyard Ft. Meyers. מועד הפירעון של מסגרת האשראי היה בספטמבר 2025. בחודש ינואר 2025, כ- 11.4 מיליון דולר ארה"ב (כ- 26.5 מיליון ש"ח) שולמו בגין הלוואה זו. במסגרת מכירת מלון Courtyard Tucson באוגוסט 2025, חברה בת של סקייילין חתמה על הסכם להארכת הלוואה, במסגרתו הומרה המסגרת להלוואה לתקופה של 18 חודשים. כחלק מההארכה, סקייילין ביצעה פירעון קרן בסך של 0.5 מיליון דולר ארה"ב (כ- 1.65 מיליון ש"ח), אשר מומן באמצעות הפחתה תואמת ביתרת המזומנים המוגבלים, באופן שיתרת ההלוואה ויתרת המזומנים המוגבלים הופחתו שתיהן באותו סכום – 0.5 מיליון דולר ארה"ב. לאחר הפירעון, יתרת ההלוואה עמדה על 8 מיליון דולר ארה"ב (26.4 מיליון ש"ח) וזרזבת הריבית עמדה על 1.5 מיליון דולר ארה"ב. הריבית שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה עומדת על 8.5%, ותשולם על בסיס חודשי. חברת הבת של סקייילין העמידה עתודה להוצאות הוניות של 0.5 מיליון דולר, שתוחזק על ידי המלווה לצורך השלמת דרישות הוצאות הוניות בהתאם להסכם הזיכיון. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, היתרה הייתה 8 מיליון דולר ארה"ב. כפי שצוין בביאור 16(ב1), אי עמידה בתנאים שנקבעו על ידי Marriott בהסכם ההימנעות עלולה להוביל להפרה על פי הסכם הזיכיון, ולמלווה תהיה הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתאם לתנאי הסכם הארכת ההלוואה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סקייילין טרם השלימה את השיפוצים הנדרשים בהסכם ההימנעות בשל עיכוב בקבלת אישורים שאינו בשליטת סקייילין. בנוסף, Marriott הסכימה להאריך את המועד להשלמת השיפוצים עד לחודש מאי 2026, ולפיכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לא התקיימה הפרה של הסכם הזיכיון. ראה גם ביאור 37(ב), "אירועים לאחר תאריך המאזן", למידע בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד הדיווח.

ד. הלוואות Autograph:

ביום 7 באוקטובר 2022, החברה הבת של סקייילין השלימה הסכם להארכת הלוואה עבור מלון Autograph (לשעבר Renaissance) כפי שהוארכה בשנת 2020, לתקופה נוספת של 6 שנים ו- 9 חודשים, עד יוני 2029, בריבית שנתית SOFR ל- 30 ימים (אשר ליום 31 בדצמבר 2025, הייתה בשיעור של 4.56%), בתוספת של 2.75%. סכום ההלוואה המקורי ביום 7 באוקטובר 2022, היה בסך 20.5 מיליון דולר ארה"ב, וליום 31 בדצמבר 2025 היה בסך 18.9 מיליון דולר ארה"ב (כ- 60.3 מיליון ש"ח). כמו כן הבנק המלווה העמיד לסקייילין הלוואה נוספת בהיקף של 16.6 מיליון דולר ארה"ב, לטובת שדרוג והשבחת המלון ("הלוואת השיפוץ הנוספת מ-2022"). ריבית ההלוואה למטרות השיפוץ הנה בשיעור SOFR ל- 30 ימים, בתוספת של 3.50%. הלוואת השיפוץ ניתנת למשיכה לפי הצורך. הסכם ההלוואה האמורה תוקן ביום 15 באוגוסט 2023, כמפורט להלן.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - מוסדות כספיים ואחרים זמן ארוך (המשך)

### ד. הלוואות Autograph: (המשך)

ביום 15 באוגוסט 2023, נחתם תיקון להלוואות הקודמות כך שסכום הלוואת השיפוץ הוגדל ל-27.4 מיליון דולר ארה"ב, כולל סכום מקורי של 16.6 מיליון דולר ארה"ב ותוספת של 10.8 מיליון דולר ארה"ב ("הסכום הנוסף לשיפוץ מ-2023"), למשיכה לפי צורך. הריבית בגין הלוואות השיפוץ הנוספת מ-2022 והסכום הנוסף לשיפוץ מ-2023 תעמוד על ריבית שנתית של SOFR ותוספת 4.30% אשר עשויה לקטון כך שהתוספת תהיה של 3.50%, ככל והלוואה תעמוד ביחס כיסוי שלא יפחת מ-1.4%. תנאי הפירעון של הלוואות הקיימות נותר ללא שינוי, בעוד שהסכום הנוסף לשיפוץ מ-2023 (בסך 10.75 מיליון דולר ארה"ב) יפרע החל מנובמבר 2025 לתקופה של 10 שנים. סקייליין העריכה את התיקון האמור להסכם בהתאם לתקן 9 IFRS, בהתבסס על הערכה זו הגיעה הנהלת סקייליין למסקנה כי התיקון להסכם אינו מהווה שינוי מהותי ולכן סקייליין אינה נדרשת לטפל באופן של גריעת מכשיר פיננסי והכרה במכשיר פיננסי חדש. כמו-כן, הוסרו כל הדרישות הקודמות לעמידה ביחס כיסוי חוב (DSCR) והוחלפו בדרישות אחרות. בנוסף לתניות הפיננסיות של הלוואה, הסכם הלוואה אף כולל תניה שחלה על סקייליין (בתפקידה כ"ערבה"), המחייבת את הערבה לשמור על הון עצמי מינימלי בסך של 100 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הלוואת השיפוץ של כ-27.4 מיליון דולר ארה"ב נמשכה במלואה.

נכון ליום 30 ביוני 2025, סקייליין נדרשה לעמוד ביחס כיסוי שירות חוב (DSCR) של 1.4, דרישה בה לא עמדה, וכתוצאה מכך, הלוואה סווגה כהתחייבות שוטפת. לסקייליין עמדה זכות חוזית לתקן את ההפרה, אך נכון ליום 30 ביוני 2025 לא היו לה סכומי כסף מספקים לתיקון ההפרה, תוך שהיא עומדת בדרישת הנזילות המינימלית בסך של 12.5 מיליון דולר קנדי (כ-29.09 מיליון ש"ח).

בחודש אוגוסט 2025, סקייליין הגיעה להסכם עם המלווה, שלפיו: סקייליין ביצעה פירעון קרן בהיקף של 21.9 מיליון ש"ח (6.6 מיליון דולר ארה"ב); הבנק ויתר על דרישת יחס כיסוי שירות החוב ליוני 2025 וספטמבר 2025; הוחל יחס חדש של DSCR החל מדצמבר 2025; ודרישת הנזילות המזערית הופחתה מ-29.6 מיליון ש"ח (12.5 מיליון דולר קנדי; 29 מיליון ש"ח) ל-16.6 מיליון ש"ח (7 מיליון דולר קנדי; 16.3 מיליון ש"ח). מאחר שסקייליין קיבלה את הווייתור האמור לאחר ההפרה בפועל של יחס כיסוי שירות החוב, ומאחר שהווייתור ניתן לתקופה הפחותה מ-12 חודשים, הלוואות אלו מסווגות כהתחייבויות לטווח קצר עד שסקייליין תציג עמידה בפועל או באופן תיאורטי בדרישה המחמירה ביותר שתידרש לעמוד בה עד יוני 2026. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סקייליין עמדה בדרישות יחס כיסוי שירות חוב של 1.75. היתרות של הלוואות אלה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של 52.4 מיליון דולר קנדי (38.3 מיליון דולר ארה"ב; 122 מיליון ש"ח) סווגו כהתחייבויות לזמן קצר. השווי ההוגן של המלון נכון ליום 31 בדצמבר 2025 היה 160.4 מיליון דולר קנדי (117 מיליון דולר ארה"ב; 373.3 מיליון ש"ח).

חברה בת של סקייליין התקשרה בעסקה עם חברה גלובלית למוצרים תעשייתיים למכירת זיכויי מס שיווצרו כתוצאה מהשיפוץ, בתמורה ל-13.8 מיליון דולר ארה"ב. בהתאם לתנאי העסקה, כ-2.2 מיליון דולר ארה"ב מהתמורה שולמו באוקטובר 2022, כ-2.6 מיליון דולר ארה"ב (כ-9.43 מיליון ש"ח) שולמו בנובמבר 2023, 7.04 מיליון דולר ארה"ב שולמו בדצמבר 2024, 1.13 מיליון דולר ארה"ב שולמו בשנת 2025 והיתרה תשולם במהלך השנתיים הבאות, כדלקמן: 0.43 מיליון דולר ארה"ב בשנת 2026, ו-0.39 מיליון דולר ארה"ב בשנת 2027. היתרה הרשומה כהכנסה נדחית נכון ליום 31 בדצמבר 2025, תועבר להכנסות אחרות במהלך ארבע השנים הבאות. הבנק העמיד לחברה הבת של סקייליין הלוואת גישור בסך של 7.5 מיליון דולר ארה"ב (כ-27.2 מיליון ש"ח). עם השלמת השיפוץ, החברה הרוכשת את זיכויי המס העמידה סכומים נוספים ששימשו לפירעון חלקי של הלוואת הגישור. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הלוואת הגישור נפרעה במלואה.

ביום 10 בנובמבר 2023, חברת הבת של סקייליין התקשרה בהסכם הלוואה עם Ohio Water Development Authority (OWDA) בקשר לשיפוץ מלון Autograph תמורת 2.0 מיליון דולר ארה"ב (כ-7.25 מיליון ש"ח). תקופת הלוואה היא 15 שנים עם תשלומים חצי שנתיים ב-1 בינואר וב-1 ביולי של כל שנה, כאשר התשלום הראשון מתחיל ב-01 בינואר 2024. הריבית היא 3.76%. הערב (כלומר, סקייליין) נדרש לשמור על הון נקי בסך כולל של לפחות 4.0 אלף דולר ארה"ב (כ-14.51 מיליון ש"ח) ונכסים נזילים בסך של לפחות 2.0 מיליון דולר ארה"ב (כ-7.25 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לסקייליין הון עצמי בסך של 177,524 אלפי דולר קנדי (כ-273,537 אלפי ש"ח) ונכסים נזילים בסך כולל של 13,731 אלפי דולר קנדי (כ-31,959 אלפי ש"ח). הלוואה היא הלוואת מימון לבנייה (construction facility), שנוצלה במלואה בשנת 2024; יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הייתה 1.7 מיליון דולר ארה"ב (כ-5.4 מיליון ש"ח).

ב-20 בדצמבר 2023 התקשרה החברה הבת של סקייליין בהסכם הלוואה עם מחוז Cuyahoga בקשר עם הפיתוח מחדש של מלון Autograph והועמד לה סך של 2.0 מיליון דולר ארה"ב (כ-7.25 מיליון ש"ח). תקופת הלוואה היא 16 שנים, והריבית היא 4.50%, עם תשלומי ריבית חודשיים ב-12 החודשים הראשונים, ותשלומי קרן וריבית חודשיים ל-15 השנים הבאות. ניתן לפרוע את הלוואה מראש כולה או חלקה, ללא קנס, בכל עת. הלוואה היא הלוואת מימון לבנייה (construction facility), שנוצלה במלואה בשנת 2024; יתרת הלוואה ליום

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

31 בדצמבר 2025 הייתה 1.9 מיליון דולר ארה"ב (כ- 6 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח, עומדת סקיליין בתנאי הסכם ההלוואה.

### ביאור 17 - מוסדות כספיים ואחרים זמן ארוך (המשך)

#### ד. הלוואות Autograph: (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת יתרת ההתחייבויות בגין ההלוואות במלון Autograph הנזכרות לעיל ברוטו, בנטרול עלויות המימון הנדחות, על סך של 43.27 מיליון דולר ארה"ב (כ- 138 מיליון ש"ח) (אשר מורכבת מההלוואה המקורית בסך 18.9 מיליון דולר ארה"ב (כ- 60.3 מיליון ש"ח), ומהלוואות שיפוץ בסך 20.7 מיליון דולר ארה"ב (כ- 66 מיליון ש"ח)). ראה גם ביאור **Error! Reference source not found**.

#### ה. מימון תוספת מס - Autograph:

בספטמבר 2023, Hotel Cleveland, LLC (לשעבר: Skyline Cleveland Renaissance, LLC), חברת בת של סקיליין (50%), סגרה עסקת מימון תוספת מס לטובתה הנפיקו רשות הנמלים של מחוז קליבלנד-קוויאהוגה ורשות מימון הפיתוח סך כולל של 13.19 מיליון דולר ארה"ב באגרות חוב הכנסה חייבות במס, וב-14 בספטמבר 2023 העמידו מימון נטו בסך כ- 9.8 מיליון דולר ארה"ב (כ- 38.2 מיליון ש"ח) עבור שיפוץ המלון (כאשר ההפרש קשור לעלויות עסקה ולפיקדונות עבור ריבית, המוחזקים בנאמנות). המימון ניתן באמצעות "מימון תוספת מס" לפיו הרשויות הרלוונטיות הנפיקו אג"ח נושאות ריבית בשיעור קבוע של 6.50% לשנה, שמועד פירעון חל ב-15 במאי 2048. התמורה נטו של האג"ח, 9.980 מיליון דולר ארה"ב, הועמדה לרשות Hotel Cleveland כדי לממן את עלויות השיפוץ והשיקום של מלון Cleveland Autograph. מימון תוספת המס נרשם כהתחייבות במאזן סקיליין; אף שהיא מושבת באמצעות תשלום מיסים מקומיים רגילים, עסקה זו מייצגת את מחויבותה של סקיליין לתשלום פירעון ההלוואה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה על 13.1 מיליון דולר ארה"ב (כ- 41.8 מיליון ש"ח) ברוטו, בנטרול עלויות המימון הנדחות.

#### ו. קו אשראי - Line of Credit:

לסקיליין קווי אשראי מובטחים אחרים. כחלק מהמהלך העסקים הרגיל, סקיליין מקבלת ומחזירה הלוואות שונות כדי להקל על פעילותה. נכון ל-31 בדצמבר 2025 היתרה לניצול עמדה על כ- 15 אלפי דולר קנדי (כ- 35 אלפי ש"ח).

#### ז. מיחזור הלוואה Hyatt:

ביום 20 באפריל 2023, התקשרה חברה בת של סקיליין עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה חדש בקשר עם מימון ושיפוץ מלון Hyatt Regency Arcade בקליבלנד. ההלוואה החדשה הינה הלוואת CMBS (נייר ערך מסחרי מגובה משכנתא), המחליפה הלוואה קודמת שהוארכה עד ליום 13 ביוני 2023 ויתרתה כ- 15.8 מיליון דולר ארה"ב (58.5 מיליון ש"ח). ההלוואה הקודמת נשאה ריבית BSBY בתוספת 3.5% (היינו ריבית שנתית של כ- 8.44%) ובמשך תקופת ההארכה של חודש, ריבית BSBY בתוספת 4.5% (היינו ריבית שנתית של כ- 9.44%). ההלוואה החדשה הינה בהיקף של 25 מיליון דולר ארה"ב (92.5 מיליון ש"ח) לתקופה של 5 שנים בסופן תוזר קרן ההלוואה, בריבית קבועה של 7.99%. סך של 1.8 מיליון דולר ארה"ב (6.7 מיליון ש"ח) מתוך ההלוואה החדשה ישמש למימון שיפוץ המלון, סך של 15.8 מיליון דולר ארה"ב (58.5 מיליון ש"ח) שימש להחזר ההלוואה הקודמת, סך של כ- 2.3 מיליון דולר ארה"ב (8.5 מיליון ש"ח) ישמש להוצאות העסקה, עתודות מס וריבית הקשורים להלוואה החדשה והיתרה בסך של כ- 5.1 מיליון דולר ארה"ב (18.9 מיליון ש"ח) תשמש את סקיליין לצרכי הון חוזר כללי. ההלוואה משולמת בתשלומי ריבית חודשיים. הקרן תשולם בתום תקופת ההלוואה.

לא קיימות תניות פיננסיות ותניות פירעון צולבת, אשר אי עמידה בהן מהווה עילה לפירעון מידי. החברה הבתשל סקיליין התחייבה לעמוד באמת מידה פיננסית לפיה יחס שירות כיסוי החוב (DSCR) אשר ייבחן בכל רבעון לא יפחת מ-1:1.4; הפרה של התחייבות פיננסית זו תעניק למלווה את הזכות לשליטה על המזומן מפעילות המלון וזאת כדי להבטיח שכל עלויות התפעול ישולמו, כולל שירות החוב, עד שהיחס יעלה בחזרה מעל 1:1.45. ה-DSCR מבוסס על 12 החודשים שהסתיימו ב-31 בדצמבר 2025 היה 1.17. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה על 25.0 מיליון דולר ארה"ב (כ- 91 מיליון ש"ח) ברוטו, בנטרול עלויות המימון הנדחות.

כאמור, הסכם ההלוואה ביחס למלון Hyatt Regency Cleveland של סקיליין מחייב יחס כיסוי שירות חוב של 1.4, אך המלון לא עמד בדרישה זו בשנת 2025. אי שמירה על יחס שירות כיסוי החוב הנדרש אינה מהווה אירוע הפרה לפי הסכם ההלוואה, אלא מתחילה תקופה של ניהול מזומנים (Cash Trap Event), במהלכה הוראות ניהול המזומנים בהסכם ההלוואה נכנסות לתוקף. כל עוד המלון של סקיליין מנוהל על ידי Hyatt, הוראות ה-

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

Cash Trap חלות רק על (1) הכנסות הנוצרות על ידי החלק הקמעונאי של הנכס; וכן (2) חלוקות של מזומנים עודפים, ככל שיהיו, המתבצעות על ידי מלון Hyatt Regency Cleveland לסקיילין. בהתאם לכך, סקיילין אינה מצפה כי יישום תקופת ה-Cash Trap יפגע בפעילות הרגילה של המלון. דיווח בנוגע לרווחים רבעוניים ימסר למלווה בהתאם ללוח הזמנים הרגיל, לאחר פרסום התוצאות הרבעוניות של סקיילין. עד למועד זה הבנק לא הודיע לסקיילין כי

ביאור 17 - מוסדות כספיים ואחרים זמן ארוך (המשך)

ז. מיחזור הלוואה Hyatt: (המשך)

תקופת ה-Cash Trap החלה. עם זאת, ככל שתקופת Cash Trap תתחיל בהתאם להסכם הלוואה, תקופה כאמור תסתיים במועד בו יחס כיסוי שירות החוב יהיה שווה או גבוה מיחס של 1.45:1.00 לרבעון קלנדרי אחד.

יתרת קרן הלוואה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, הייתה 79.8 מיליון ש"ח (34.3 מיליון דולר קנדי), כשמועד הפירעון נקבע ליום 1 במאי 2028, והיא מסווגת בהתחייבויות לא שוטפות.

ח. משכנתא לזמן קצר:

ביום 19 בספטמבר 2023 חתמו Skyline Investments Inc. ו-Skyline (Port McNicoll) Land Inc. על הסכם הלוואה מגובה משכון בסך 6 מיליון דולר קנדי. תקופת הלוואה היתה שנה ממועד התאמת הריבית, שחל ביום 1 באוקטובר 2023. הריבית נעה סביב הגובה מבין 10.15% לשנה, לבין שיעור ריבית הפריים כפי שפורסם על ידי בנק TD קנדה ("TD Canada Trust"), בתוספת 3.2% לשנה. הלוואה היתה מובטחת בהקצאה של משכנתא קיימת ("VTB"), והקצאה רשומה של דמי שכירות וחכירות.

ביום 12 באוגוסט, 2024, חודשה הלוואה. תקופת הלוואה הוארכה לתקופה נוספת של שנה ממועד הפירעון המקורי, כשהיא מיועדת לפירעון ביום 1 באוקטובר, 2025, לאחר החידוש. הריבית היתה ריבית משתנה לפי הגובה מבין 9.90% לשנה או שיעור ריבית הפריים של TD Canada Trust Posted Bank בתוספת 3.2% לשנה (נכון למועד הפירעון, השיעור שחל על הלוואה היה 9.90%). יתרת הקרן של הלוואה, נכון למועד החידוש, היתה 4.3 מיליון דולר קנדי. כל יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינוי ביחס להלוואה המקורית. הלוואה, נפרעה במלואה ביום 1 באוקטובר 2025.

ט. מימון - ישראל:

(1) ביום 1 בספטמבר, 2022, התקשרה החברה עם בנק ישראלי בהסכם להעמדת אשראי על-פיו יעמיד הבנק לחברה סך של 117 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים בלוח סילוקין שמשקף פריסה (אמורטיזציה) ל-20 שנה, בריבית של פריים + 1.7%.

הקרן והריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת ישולמו בתשלומים חודשיים. להבטחת הלוואה שועבדו מלוא זכויות החברה וחברות בנות של החברה בנכסי החברה בנשר, רחובות וכפר סבא. במסגרת הלוואה התחייבה החברה לעמוד ביחס כיסוי חוב היחס שבין יתרת הלוואה לסך ה-NOI מהנכסים המשועבדים שלא יעלה על 10.5. למועד הדוח עומדת החברה ביחס כיסוי החוב הנדרש.

בחינת אמת המידה הפיננסית תעשה באופן שנתי, כאשר במקרה של אי עמידה באמת המידה הפיננסית וככל שהחברה לא תפרע אשראי יחסי באופן כזה שיחס הכיסוי יתקיים בתוך 30 ימים, תקום לבנק עילת פירעון מיידי.

(2) ביום 28 בפברואר 2024 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם לפירעון מוקדם של הלוואה קודמת והעמדת הלוואה חדשה במקומה, בהיקף של 170 מיליון ש"ח בריבית של 3.95% צמודה למדד לתקופה של 5 שנים.

הלוואה החדשה (קרן וריבית) תפרע בתשלומים חודשיים באמורטיזציה של 4% בשנה והיתרה בסוף התקופה. להבטחת התחייבויות החברה כלפי התאגיד הבנקאי וכתנאי לקבלת הלוואה החדשה, ישועבדו (בנוסף לנכסי החברה בחיפה ובעפולה אשר שועבדו לטובת התאגיד הבנקאי עוד בהלוואה הקודמת) גם נכס החברה בבני ברק (ובהתאם תפרע הלוואת המוכר שהועמדה לחברה בעת רכישת הנכס בבני ברק העומדת על סך של כ-19 מיליון ₪). החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות: יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 70% ויחס כיסוי חוב (היחס שבין ההכנסות התפעוליות של הנכסים המשועבדים לחלויות השוטפות) שלא יפחת מ-1.1 (1.07 בשנתיים הראשונות). בחינת אמת המידה הפיננסית תעשה מדי חצי שנה ואי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים,

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

הוזה עילה להעמדה לפירעון מיידי. כן נקבעו במסגרת מסמכי ההלוואה עילות מקובלות נוספות להעמדה לפירעון מיידי ובכלל זה, שינוי במבנה החברה (לרבות במקרה של מיזוג או פיצול או רכישת או העברת נכסים מהותיים) ובשליטה בחברה.

### ביאור 17 - מוסדות כספיים ואחרים זמן ארוך (המשך)

#### י. הלוואות ממוסדות כספיים ואחרים בארה"ב וגרמניה:

למידע על מימון בנקאי שנתקבל לשם רכישת הנכס "Gulf Wind" בג'קסונוויל, פלורידה, ולרכישת הנכס בגרמניה ראה ביאור 10.ד.

#### יא. אמות מידה פיננסיות:

החברה נדרשת לשמור על יתרות נזילות מינימאליות בסך של 6.5 מיליוני דולר ארה"ב (כ-23.6 מיליוני ש"ח) בחשבונות הבנק בארה"ב בכל מועד בדיקה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה וחברות הבנות עמדו במחויבויותיהן לאמות מידה פיננסיות לרבות שמירת הון ויחסי רווחיות פיננסית.

סקייליין וחברות הבת שלה עומדות במחויבויותיהן לאמות מידה פיננסיות כלפי הגורמים המממנים, למעט ההלוואה בגין מלון Hyatt. ראה באור 17(ז) ובאור 1.

בהתייחס להלוואות מתאגידים בנקאיים אשר בגינן התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות הבאות (ללא ההתחייבויות הפיננסיות של סקייליין):

היחס בפועל ליום 31 בדצמבר 2025	יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025	המועד הנדרש לעמידה	היחס הנדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אחוז מיתרת ההלוואות
1.2	167,007	תום כל רבעון	1.1	DSCR	הלוואה 1 אשר מהווה 10% מיתרת ההלוואות
45%		כל חצי שנה, תום כל שנה	72%	LTV	
1.2-2.8	472,285	תום כל שנה	1.1-1.5	DSCR	סך ההלוואות אשר אינן מהוות 10% מיתרת ההלוואות
58%-48%		תום כל שנה	70%-65%	החברה התחייבה לשמור על יחס מינימלי בין יתרת ההלוואה לבין לסך הנכסים המשועבדים בגין ההלוואה למועד הבדיקה.	

#### יב. הלוואות בעלים לסקייליין:

ביום 24 במרס, 2024, התחייבה החברה להעמיד לסקייליין הלוואה לפי דרישה (On-call) בסך של עד 55 מיליון ש"ח. בדומה, חברת הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ (לשעבר: הכשרת הישוב בישראל בע"מ) ("הכשרה"), בעלת מניות מהותיות של סקייליין, התחייבה להעמיד הלוואה בסך של עד 27 מיליון ש"ח, באותם תנאים (כך שהסכומים מהכשרה ניתנו באופן יחסי (פרו-ראטה) של ההלוואה מהחברה). ההלוואות שהועמדו לסקייליין היו מיועדות לגשר על פער תזרים המזומנים שנוצר לה, בין היתר בשל הפירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ב'). ההלוואות תיפרענה על בסיס יחסי (פרו-ראטה) בין החברה להכשרה (קרן, ריבית והצמדה), בתשלום אחד, עד ליום 1 באפריל, 2025. פירעון ההלוואה יהיה קודם לכל חלוקת דיבידנדים והיא כוללת אירועי הפרה מקובלים, בין היתר, ביצוע חלוקת דיבידנדים מבלי לפרוע את ההלוואה, מחיקת המניות מרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, שינויים בבעלי השליטה של סקייליין או של החברה, או פתיחת הליכים משפטיים כנגד סקייליין לשם הכרזה על פשיטת רגל, חדלות פירעון, ארגון מחדש או כל סעד דומה אחר, בגין חובות העולים על 20 מיליון דולר קנדי (46.6 מיליון ש"ח). במקרה של אירוע הפרה, המלווים יהיו רשאים, בנוסף לכל יתר הזכויות והסעדים העומדים לרשותם, לסיים הסכם זה בהודעה בכתב לסקייליין ולהכריז על העמדה לפירעון מיידי של כל סכום קרן שטרם נפרע וכל ריבית שנצברה וטרם שולמה והפרשי הצמדה שנצברו בגין ההלוואה. החברה והכשרה העבירו

## **מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

55 מיליון ש"ח (כ- 20 מיליון דולר קנדי) ו- 27 מיליון ש"ח (כ- 10 מיליון דולר קנדי), בהתאמה, ביום 12 במאי, 2024, כהלוואות בעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6% וצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל ("מדד המחירים לצרכן"). מאחר שהלוואות אלה נחשבות הלוואות מצדדים קשורים, סקייליין התקשרה עם מומחה בלתי תלוי לצורך הערכת השווי ההוגן של הלוואות אלה במועד היווצרותן. ההערכה כללה התחשבות בכוסר האשראי של החברה ובשיעור שהיא עשויה לקבל ממלווה שהוא צד קשור בתנאי שוק רגילים בהלוואה דומה. המסקנה מניתוח זה היא כי מרכיב ההטבה לסקייליין בהלוואה שאינו לפי מחיר שוק היה בסך 468 אלפי ש"ח (כ- 172 אלפי דולר קנדי), ונרשם

**ביאור 17 - מוסדות כספיים ואחרים זמן ארוך (המשך)**

#### **יב. הלוואות בעלים לסקייליין: (המשך)**

כהתאמה להון ברבעון השני של 2024 כהשקעת בעלי מניות, שנרשמה בדוחות על ההון כעלייה בעתודה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

ביום 13 במרס 2025, סקייליין והחברה חתמו על נספח להסכם ההלוואה עם החברה להארכת מועד פירעון ההלוואה מ-1 באפריל 2025 ל-5 בינואר 2026. באותו תאריך, סקייליין חתמה על נספח להסכם ההלוואה עם הכשרה להארכת מועד פירעון ההלוואה מ-1 באפריל 2025 למוקדם מביין: 5 בינואר 2026 או 7 ימים לאחר שסקייליין תקבל את מלוא הקרן והריבית שנצברה בגין הלוואות ה-VTB במסגרת עסקת Freed (ראה ביאור 4 לפרטים נוספים). במקרה שסקייליין תקבל תשלום חלקי מפריד לפני 5 בינואר 2026, סקייליין תשתמש בכספים הזמינים מתשלום זה להחזר מלא או חלקי של ההלוואה מהכשרה. יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי.

ביום 23 ביוני, 2025 (לאחר שנתקבלו אישורי הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה ושל סקייליין בהתאם להוראות סעיף 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000), סקייליין והחברה חתמו על תוספת להסכם ההלוואה עם החברה בהתאם לה, העמידה החברה לסקייליין סכום נוסף כהלוואות בעלים בסך של 6.67 מיליון ש"ח (כלומר סך קרן הלוואת החברה תעמוד על 61.67 מיליון ש"ח) באותם תנאים של הלוואות הבעלים הקיימת: ריבית שנתית בשיעור של 6%, צמודה למדד המחירים לצרכן, לפירעון עד ליום 5 בינואר 2026. באותו המועד סקייליין חתמה גם על תוספת להסכם ההלוואה שהועמדה לה על ידי הכשרה לפיה הכשרה הגדילה את סכום ההלוואה ב- 3.33 מיליון ש"ח (כלומר סך קרן הלוואת הכשרה תעמוד על 30.33 מיליון ש"ח) באותם תנאים. מטרת העמדת הסכומים הנוספים הנה, בין היתר, לאפשר לסקייליין לעמוד בהתחייבויותיה כערבה לחלק מחברות הבת בשמירת מזומנים מזילים. ועדת הביקורת והדירקטוריון של סקייליין אישרו את הגדלת הלוואות החברה בהתאם להוראות סעיף 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 כעסקה בתנאי שוק, התקשרות במהלך העסקים הרגיל של סקייליין ולטובתה.

ב-21 באוגוסט 2025, סקייליין חתמה על תיקון להסכמים עם שני בעלי המניות להארכת מועד פירעון ההלוואות ליום 31 באוגוסט 2026. יתר תנאי ההסכם נותרו ללא שינוי.

ב-20 בנובמבר 2025, סקייליין חתמה על תיקון להסכמים עם שני בעלי המניות להארכת מועד פירעון ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2027. יתר תנאי ההסכם נותרו ללא שינוי.

ביום 31 בדצמבר 2025, סקייליין חתמה על תיקון להסכם עם החברה, המקנה לסקייליין שיקול דעת בלעדי ומוחלט בנוגע למועד הפירעון של ההלוואה, לרבות זכות חד צדדית לדחות את פירעון הקרן והריבית לתקופה בלתי מוגבלת (בהתאם הוסרו המקרים אשר בהתקיימם הייתה קמה לחברה עילה לפירעון מידי אשר נכללו בהסכם המקורי כמפורט לעיל). בהתאם לכך, קיים בסיס מספק לסיווג ההלוואה כהון בספרי סקייליין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההלוואה של סקייליין כלפי הכשרת הישוב הינה 31.5 מיליון ש"ח.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 18 - אגרות חוב

א. הרכב אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,805	-	סדרה ח
196,063	175,730	סדרה ט
98,796	216,877	סדרה י
<u>341,664</u>	<u>392,607</u>	

ב. פרטים אודות ההתחייבויות:

מידע נוסף	חלויות שוטפות ליום 31 בדצמבר		ריבית אפקטיבית	ריבית נקובה	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב	תעודת התחייבות
	2024	2025					
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח					
(1)	47,349	48,307	3.54%	3.00%	מדד	40,766	סדרה ח
(2)	40,445	27,599	3.6%	3.37%	מדד	172,358	סדרה ט
(3)	-	11,331	7.5%	5.10%	מדד	221,601	סדרה י
	<u>87,794</u>	<u>87,237</u>					

(1) סדרה ח':

בחודש ינואר 2018, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על פיו הנפיקה 120,517 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'), אשר צמודות למדד המחירים לצרכן. אגרות החוב הונפקו תמורת ערך הנקוב, בדרך של מכרז על שיעור הריבית שבו שיעור הריבית נקבע ל-2.65%. קרן אגרות החוב (סדרה ח') תעמוד לפירעון בשבעה (7) תשלומים שנתיים אשר ישולמו ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026, כדלקמן: שלושה (3) תשלומים שנתיים, אשר ישולמו ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022, אשר ייפרעו, כל אחד, 7.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח'); תשלום אחד (1) שנתי, אשר ישולם ביום 31 ביולי 2023 אשר יפרע 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח'); תשלום אחד (1) שנתי, אשר ישולם ביום 31 ביולי 2024 אשר יפרע 7.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח'); שני (2) תשלומים שנתיים, אשר ישולמו ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026, אשר ייפרעו, כל אחד, 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') התמורה נטו (לאחר הוצאות הנפקה) שהתקבלה בחברה הסתכמה לסך של כ-118,366 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחת בשעבוד. הריבית האפקטיבית הינה בשיעור של כ-2.98%.

ביום 26 בספטמבר 2019, השלימה החברה הרחבת סדרה בכ-35 מיליון ש"ח ע.ג. בריבית אפקטיבית שנתית של כ-5.6%.

ביום 17 באוקטובר 2021, השלימה החברה הרחבת סדרה בכ-8.5 מיליון ש"ח ע.ג. בריבית אפקטיבית שנתית של כ-0.9%. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב, יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב בהתאם למנגנון שנקבע בשטר הנאמנות.

התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח):

(א) הון עצמי מינימלי - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

תרגום שליליים וחוביים כתוצאה מירידה בשער חליפין) לא יפחת מ-270,000 אלפי ש"ח.

(ב) יחס הון למאזן - יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%.

(ג) יחס כיסוי - חוב פיננסי נטו ל-EBITDA במאוחד לא יעלה על 1.6. לעניין שינוי ההתניה הפיננסית ראה בהמשך.

ביאור 18 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים אודות ההתחייבויות: (המשך)

(1) סדרה ח': (המשך)

אי עמידה בהתניה במשך שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח').

ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ח') על-ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ח') יהיה BBB או נמוך מימנו, יעלה שיעור הריבית המעודכנת בשיעור של 0.25% בגין כל דרגת דירוג, וזאת בגין התקופה שתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, אזי עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 1%.

ביום 29 בנובמבר 2020, דיווחה החברה כי יחס כיסוי חוב עלה על 14, והדבר גרר עליה בריבית בשיעור של 0.5% לשנה.

ביום 15 במרץ 2021, הגיעה החברה להסכמות עם מחזיקי אג"ח ח' שעיקרן יחס הכיסוי יחושב על בסיס נתוני סולו מורחב (ולא על בסיס נתוני המאוחד), כך שהיחס לא יעלה על 23. בתמורה הסכימה החברה על תוספת ריבית בשיעור 0.35% (ריבית שנתית - 3%).

נכון למועד הדוח, החברה עומדת ביחס החדש, ובהתאם לסעיף 5.4 לטטר הנאמנות והתיקון לו שיעור הריבית השנתית ושיעור הריבית החצי שנתית של אגרות החוב הינם 3.0% ו-1.5% בהתאמה.

התחייבויות נוספות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח):

(ד) שעבוד שוטף שלילי - כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה (המוחזקים על ידה במישרין בלבד) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי. על אף האמור, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל מנכסיה בכל אחד מהמקרים הבאים: (א) קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), שתתקבל באסיפה רגילה ובהחלטה מיוחדת; (ב) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, ובלבד שבד בבד עם יצירת השעבוד השוטף על כלל נכסיה לטובת הצד השלישי, תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפיהם) באותה דרגה, פרי פסו, אשר יותר בתוקף עד למועד הסרת השעבוד שירשם לטובת הצד השלישי, או עד למועד בו נפרעו או סולקו אגרות החוב (סדרה ח') במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, המוקדם מביניהם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בכל ההתחייבויות אשר נטלה על עצמה במסגרת שטר הנאמנות עם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') במלואן.

(2) סדרה ט':

ביום 26 ביולי 2021, בהתאם לדוח הצעת המדף של החברה מיום 25 ביולי 2021 שפורסם על פי תשקיף מדף אשר נושא תאריך 21 במאי 2021, הונפקו לציבור אגרות חוב (סדרה ט') בתמורה כוללת של 118,438,000 ש"ח.

אגרות החוב הינן צמודות למדד והונפקו לראשונה, בתמורה לערכן הנקוב, ולפיכך ללא ניכיון.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה ט') הינו 3.37%. בהתאם שיעור הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ט') הינו 1.685% ושיעור הריבית בעד תקופת הריבית הראשונה בגין אגרות החוב (סדרה ט') (תקופה שהחלה ביום המסחר הראשון, היינו 27 ביולי 2021 ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום, היינו 31 בדצמבר 2021) הינו כ-1.44956%.

**ביאור 18 - אגרות חוב (המשך)**

**ב. פרטים אודות ההתחייבויות: (המשך)**

**(2) סדרה ט': (המשך)**

הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה. קרן אגרות החוב נפרעת בשישה תשלומים לא שווים ב-31 בדצמבר החל משנת 2022 ועד שנת 2028.

ביום 17 באוקטובר 2021, השלימה החברה הרחבת סדרה בכ-31.5 מיליון ש"ח ע.ג. בריבית אפקטיבית שנתית של כ-3.1%.

התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט):

**(א)** הון עצמי מינימלי - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי תרגום שליליים וחויביים כתוצאה מירידה בשער חליפין) לא יפחת מ-280,000 אלפי ש"ח.

**(ב)** יחס הון למאזן - יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%.

**(ג)** יחס כיסוי (סולו מורחב) - חוב פיננסי נטו ל-EBITDA במאוחד לא יעלה על 23.

אי עמידה בהתניה במשך שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט').

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת בכל ההתחייבויות אשר נטלה על עצמה במסגרת שטר הנאמנות עם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') במלואן.

ביום 8 בינואר 2024 ביצעה החברה הנפקה בדרך של הרחבת סדרה ט' של החברה על פי תשקיף מדף מיום 21 במאי 2021. התמורה הכוללת ברוטו שהתקבלה מההרחבה עמדה על כ-81 מיליוני ש"ח.

**(3) סדרה י':**

ביום 10 באוקטובר 2024 הושלמה הנפקת אגרות חוב (סדרה י') של החברה בהיקף של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב בתמורה כוללת של 98,738,202 ש"ח. אגרות החוב (סדרה י') דורגו על-ידי מידרוג בדירוג של Baa1.il באופק יציב ביום 8 בספטמבר 2024.

שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה י') הינו 5.1% בהתאם שיעור הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה י') הינו 2.55% ושיעור הריבית בעד תקופת הריבית הראשונה בגין אגרות החוב (סדרה י') (תקופה שהחלה ביום המסחר הראשון, היינו 13 באוקטובר 2024 ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום, היינו 31 בדצמבר 2024) הינו כ-1.09%.

ביום 4 בספטמבר 2025 ביצעה החברה הנפקה בדרך של הרחבת סדרה י' של החברה על פי תשקיף מדף מיום 3 בספטמבר 2025. התמורה הכוללת ברוטו שהתקבלה מההרחבה עמדה על כ-129 מיליוני ש"ח.

הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה. קרן אגרות החוב נפרעת בחמישה תשלומים לא שווים ב-31 בדצמבר החל משנת 2026 ועד שנת 2030.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 18 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים אודות ההתחייבויות: (המשך)

(3) סדרה י': (המשך)

התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה י):

(א) הון עצמי מינימלי - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) (בנטרול קרן הפרשי תרגום שליליים וחייבויים כתוצאה מירידה בשער חליפין) לא יפחת מ- 300,000 אלפי ש"ח.

(ב) יחס הון למאזן - יחס ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%.

(ג) יחס כיסוי (סולו מורחב) - חוב פיננסי נטו ל-EBITDA במאוחד לא יעלה על 23.

אי עמידה בהתניה במשך שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י').

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בכל ההתחייבויות אשר נטלה על עצמה במסגרת שטר הנאמנות עם הנאמן לאגרות החוב (סדרה י') במלואן.

ביאור 19 - מסים נדחים

א. יתרות מסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,033	11,221
(151,211)	(151,476)

נכס מס נדחה

התחייבויות מסים נדחים

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 19 - מסים נדחים

ב. הרכב התחייבות מס נדחה המפורטים כדלהלן:

סה"כ	קרנות הון ואחרים	הפסדים להעברה	רכוש קבוע	נדל"ן להשקעה ומלאי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(152,022)	2,040	56,152	(71,674)	(138,540)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(1,237)	-	933	(1,440)	(730)	הפרשי תרגום ברווח כולל אחר
12,951	393	-	12,558	-	הוכר ברווח כולל אחר
(10,903)	-	8,584	6,389	(25,876)	הוכר ברווח או הפסד
(151,211)	2,433	65,669	(54,167)	(165,146)	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
16,995	-	-	-	16,995	הפרשי תרגום ברווח כולל אחר
702	702	-	-	-	הוכר ברווח כולל אחר
(17,962)	-	10,137	-	(28,099)	הוכר ברווח או הפסד
(151,476)	3,135	75,806	(54,167)	(176,250)	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>

ג. מיסוי:

(1) קנדה:

ההכנסה החייבת במס של קבוצת החברה כפופה למס החברות שבתוקף (פדרלי ופרובינציאלי) של 26.5%. חברה תושבת קנדה ממוסה על מחצית מרווח ההון בלבד. רווחי הון למטרה זו, מוגדרים לרוב כהפרש בין התמורה נטו לעלות. באופן כללי ובכפוף לתנאים מסוימים, חברה תושבת קנדה שמקבלת דיבידנד מחברה קנדית אחרת ו/או מחברה קשורה זרה עשויה שלא להיות חייבת במס חברות קנדי. דיבידנדים בין חברות קנדיות בקבוצה אינם חייבים במס בידי המקבלת ולא מותר בניכוי לחברה המחלקת אותו. על פי כללי ה-FAPI (Foreign Accrual Property Income), חברה תושבת קנדה עשויה להיות מחוייבת במס בקנדה בגין רווחים פסיביים בלתי מחולקים של חברה זרה ולקבל הקלה על מס שחל בחו"ל המוטל על רווחים אלה.

באופן כללי, חלוקת דיבידנדים מחברה תושבת קנדה לתושב זר כפופה לניכוי מס במקור של 25%. שיעורי מס מופחתים יכולים לחול על בסיס אמנת מס רלוונטית (אם הדבר רלוונטי). החל מ-1 בינואר, 2017, על פי אמנת המס החדשה בין ישראל לקנדה, תשלומי דיבידנדים וריבית מוגבלים לשיעור מס של 10% ו-15% לתושבים של מדינה האמנה (או 5% עבור דיבידנדים ששולמו לחברה אשר מחזיקה במישרין (או בעקיפין) לפחות 25% מההון של החברה ששילמה את הדיבידנד).

ניתן להעביר לשנים הבאות הפסדים פירותיים למשך 20 שנה משנת היווצרותם או לקזזם נגד רווחי 3 השנים הקודמות. הפסדי הון (מחצית מהפסדי ההון בפועל) יכולים להיות מקוזזים כנגד רווחי שלוש שנים הקודמות וכן להעביר לשנים הבאות ללא הגבלת זמן ולקזזם כנגד הכנסות מרווחי הון בשנים אלה.

(2) חלק מההכנסות וההוצאות החשבונאיות עשויות להיות מוכרות בשנים מוקדמות או מאוחרות יותר לצורכי מס. הפרשי עיתוי אלו משתקפים ביתרות מסים נדחים אשר מגלמות מיסים שישולמו או יתקבלו בתקופות עתידיות.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות

### א. שעבודים:

(1) על מלאי שטחים מסחריים, רכוש קבוע מבנים וקרקע, נכסים מניבים, כספים, זכויות לרבות זכויות עתידיות, תשלומים מסויימים ושטרות שבבעלות החברה וחברות מאוחדות רשומים משכנתאות ושעבודים קבועים ושוטפים לטובת בנקים ונתני אשראי אחרים, ללא הגבלה בסכום.

סך שווי הנדל"ן, רכוש קבוע ונכסים מוחזקים למכירה בספרים, אשר כנגדם מובטחות הלוואות או אגרות חוב, למעט חכירות מימוניות, ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ- 2,164,908 אלפי ש"ח (בשנת 2024 כ- 2,194,388 אלפי ש"ח).

(2) על הנכסים המניבים ועל נכסי רכוש קבוע רשומים שעבודים להבטחת משכנתאות מדרגה ראשונה שהתקבלו בעת רכישת הנכסים. התחייבויות המכוסות על ידי שעבודים אלה נכללות בביאורים 9, 10 ו-11.

(3) ראה ביאורים - 15 ו-17.

### ב. התקשרויות:

(1) התקשרויות עם נושאי משרה ובעלי עניין:

#### מנכ"ל החברה:

ביום 13 באפריל 2022, מונה מר אלון וקסמן למנכ"ל החברה וביום 10 במאי, 2022 החלה כהונתו.

בהתאם להסכם העסקה יעמיד מר וקסמן לחברה את שירותיו בדרך של מתן שירותי ניהול בהיקף משרה שלא תפחת מ-100%. ההסכם הוא לתקופה בלתי מוגבלת וכל צד זכאי להביא את הסכם הניהול המוצע לכלל סיום בהודעה בכתב, בהתראה של 90 יום מראש. במסגרת הסכם העסקה, משלמת החברה למר אלון וקסמן, דמי ניהול חודשיים בסך של 90 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. בנוסף, החברה העמידה לשימוש מר וקסמן רכב מנהלים וטלפון נייד, כן מר וקסמן זכאי להחזר הוצאות, לביטוח אחריות נושאי משרה ולהתחייבות לשיפוי כמקובל בחברה.

ביום 28 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה לזמן אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר על סדר יומה: (1) מדיניות תגמול מעודכנת לחברה; (2) אישור תיקון הסכם הניהול עם מנכ"ל החברה, מר אלון וקסמן, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2023, בכפוף לאישור מדיניות התגמול המעודכנת; (3) אישור הקצאת 348,015 אופציות למנכ"ל החברה.

ביום 4 ביולי 2023, אישרה האסיפה את כלל הנושאים. כמו כן, ביום 24 בנובמבר 2024 הקצתה החברה לסמנכ"ל הכספים 174,008 אופציות באותם תנאים.

האופציות יוענקו ב-4 מנות שנתיות שוות לפי מנגנון CashLess כמפורט להלן:

- אורך חיי האופציה - 10 שנים
- מחיר מימוש - 10 ש"ח למניה.
- שווי ההטבה למנכ"ל ולסמנכ"ל הכספים - 1,147 אלפי ש"ח.
- תקופת ההבשלה הינה ע"פ 4 שנים החל מתום השנה הראשונה.

ביום 26 במרס 2024, אישרה ועדת התגמול וביום 28 במרס 2024 אישר הדירקטוריון שינוי לא מהותי בשכר המנכ"ל בהתאם לסעיף 272 (ד) לחוק החברות כך ששכר המנכ"ל יעלה החל מיום 1 בינואר 2024 לסך של 97.5 אלפי ש"ח (חלק 90 אלפי ש"ח). אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מענק למנכ"ל בסך של 270 אלפי ש"ח (המשקף 3 חודשי דמי ניהול) בגין שנת 2023.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. התקשרויות: (המשך)

### (1) התקשרויות עם נושאי משרה ובעלי עניין: (המשך)

ביום 4 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 26 במרס 2023 ואישור ועדת התגמול ביום 22 במרס 2023) מנגנון בונוס למר וקסמן המבוסס על שלושה פרמטרים (EBITDA, NOI ו-FFO) המחושבים על בסיס סולו מורחב, היינו: תוצאות פעילות החברה בלבד, ללא פעילות סקיליין)) כך שהיעד עבור כל פרמטר בנפרד הינו עמידה ב-100% מהיעדים שיקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון לשנה השוטפת. עמידה ביעדים תזכה את המנכ"ל בתגמול בגובה דמי ניהול בגין חודש אחד (עבור כל פרמטר).

עמידה ב-103%, 106% ו-109% מיעדי התקציב, יזכו את המנכ"ל ב-1.67, 2.33 ו-3 חודשי דמי ניהול נוספים לכל פרמטר, בהתאמה, ובסה"כ במקסימום של 3 חודשי דמי ניהול לכל פרמטר.

ביום 26 במרס 2025, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון מענק למנכ"ל בסך של 385 אלפי ש"ח (המשקף כ-4 חודשי דמי ניהול) בגין שנת 2024. בימים 23 ו-26 במרס 2026 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון מענק למנכ"ל בסך של 292 אלפי ש"ח (המשקף כ-3 חודשי דמי ניהול).

### י"ר הדירקטוריון:

ביום 4 בינואר 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 24 ו-26 בנובמבר 2020, בהתאמה את התקשרות החברה בהסכם עם חברה בבעלותו המלאה של מר אמיר תמרי ("חברת הניהול") למתן שירותי ניהול לחברה כיו"ר דירקטוריון פעיל במסגרתו מעמידה חברת הניהול לרשות החברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, באמצעות מר תמרי, הפועל וממלא את תפקיד יו"ר הדירקטוריון בחברה ("שירותי הניהול") וזאת בהיקף משרה של כ-40%. הסכם הניהול הינו בתוקף לתקופה של שלוש שנים שתחילתה רטרואקטיבית החל מיום 1 בספטמבר, 2020. כל צד זכאי להביא את הסכם הניהול לכלל סיום בהודעה בכתב, בהתראה של 90 יום מראש ("תקופת ההודעה המוקדמת"). על אף האמור, החברה רשאית להודיע לחברת הניהול, בכל עת בתקופת ההודעה המוקדמת, כי אין ברצונה בהמשך קבלת שירותי הניהול, ובמקרה כזה יגיע ההסכם לידי סיום במועד מתן הודעה כאמור, ובלבד שהחברה תהיה חייבת לשלם לחברת הניהול את מלוא דמי הניהול כאמור בגין תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, החברה רשאית לסיים את הסכם הניהול המוצע באופן מידי, ללא מתן הודעה מוקדמת וללא תשלום הודעה מוקדמת או כל תשלום או פיצוי אחרים, בכל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם הניהול המוצע. ביום 3 בינואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 21 ו-25 בנובמבר 2021, בהתאמה, עדכון לדמי הניהול החודשיים להם זכאית חברת הניהול כך שהחל מיום 1 בינואר, 2022 יעמדו על סך של 38,666 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ כחוק (וזאת, חלף דמי ניהול בסך של 30 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ). התשלום החודשי של דמי הניהול הינו צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 15 בנובמבר, 2020. החברה נושאת בסך קבוע של 3,000 ש"ח בחודש כהחזר הוצאות בגין אחזקת והפעלת רכב וטלפון סלולרי).

ביום 26 במרס 2024, אישרה ועדת התגמול וביום 28 במרס 2024 אישר הדירקטוריון את הארכת תוקפו של הסכם הניהול עם יו"ר הדירקטוריון לתקופה שאינה קצובה וזאת רטרואקטיבית מיום 31 באוגוסט 2023. ביום 5 במאי 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הארכת תוקף הסכם הניהול של יו"ר דירקטוריון החברה לתקופה שאינה קצובה. יו"ר הדירקטוריון מועסק בשכר גם בסקיליין.

### (2) שותף מנהל בארה"ב:

החברה פועלת עם שותף מקומי אשר הינו השותף המנהל של המרכזים המסחריים. הנכסים נרכשים על-ידי החברה בלבד או על-ידי הצדדים במשותף (במבנה של שותפות ("הסכמי השותפות") או במבנה של Tenancy in Common ("הסכמי ה-TIC")). השותף או חברה בבעלותו מספקים לנכס שירותי ניהול ופיקוח שוטפים הכולל בין היתר: ניהול, כספים, התנהלות שוטפת מול גורמים מממנים, תפעול, תחזוקה, השכרה של הנכסים וגבייה. החלטות בנושאים מהותיים כגון הסכמי שכירות מהותיים, השקעות מהותיות ותקציב שנתי מתקבלות במשותף על ידי החברה והשותף והחברה מפקחת על יישום החלטות אלה. במסגרת ההתקשרות עמו השותף זכאי לדמי ניהול בגובה 5% מהמחזור, החזרי הוצאות מסוימים וכן בונוסים בגין מכירת נכסים ומימונים מחדש. שירותי הניהול הנם לתקופה בלתי מוגבלת (בהסכמי ה-TIC שירותי הניהול מסתיימים עם מכירת הנכס) וניתנים לסיים במקרים של הפרה מהותית של הסכמי ה-TIC

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

או בקורת אירועים ספציפיים המפורטים בהסכמים בין הצדדים. בשנת 2025 שולמו לשותף בארה"ב בונוסים בסכום מצטבר של כ- 5.8 מיליון ש"ח(בשנת 2024 כ-2.7 מיליון ש"ח).

שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ביאור 20

התקשרויות: (המשך) ב.

#### (3) הסכם זיכיון עם Marriott International Inc (להלן - "Marriott"):

ביום 14 בנובמבר 2017 התקשרה אחת מחברות הבת של סקייילין ב- 13 הסכמי זכינות ל- 20 שנה עם Marriott עבור בתי המלון בארה"ב שבבעלותה ממותג Courtyard (בהתחשב במכירה של 11 מלונות Courtyard ברבעון השלישי של 2024, ובמכירה של מלון Courtyard אחד ברבעון הראשון של 2025, נותר אחד בלבד נכון ליום 31 בדצמבר, 2025). ביום 11 ביולי 2022 התקשרה אחת מחברות הבת של סקייילין בהסכם זכינות ל- 15 שנה עם Marriott בעקבות רכישת מלון קורטיארד איתקה בניו יורק. במסגרת תנאי הסכם זה זכאית סקייילין לעשות שימוש במערכת ההזמנות של Marriott וכן בפלטפורמות המכירות שלה. עם סיום מוקדם של ההסכמים, Marriott זכאית לדמי ביטול שונים. בנוסף, על פי ההסכמים, סקייילין מחויבת לבצע תוכנית רוטציונית לשיפור נכסים, הכוללת השקעות הוניות על מנת להבטיח כי בתי המלון עומדים באמות המידה של המותג.

ביחס למלון Courtyard של החברה ב- Ft. Myers, העבירה Marriott ביום 21 בפברואר 2025 הודעה על קיום הפרה בדרגה 7 Red Zone. המלון מצוי בהפרת Red Zone בדרגות שונות מאז שנת 2022; עם זאת, בהודעות קודמות צוין כי, כתוצאה ממגעים בין Marriott לסקייילין, Marriott תימנע מסיום מידי של הסכם הזיכיון. הודעת ה- 7 Red Zone לא כללה התייחסות להימנעות כזו, אלא קבעה כי ל-Marriott עומדת הזכות לסיים את הסכם הזיכיון, לפעול להסרת המותג מהמלון ולדרוש תשלום פיצויים מוסכמים.

בחודש יולי 2025, Marriott וסקייילין חתמו על הסכם הימנעות מהפסקת הזיכיון לאחר שסקייילין החליפה את Aimbridge Hospitality כחברת הניהול של המלון. בדצמבר 2025, Marriott אישרה את תוכנית השיפוץ, המחייבת אישור תכנון מ-Marriott ואישורים נוספים. מאז קבלת האישור, סקייילין פועלת להשלמת העבודות שנתרו. בשל עיכובים בפרויקט, הסכם הזיכיון קובע כי ניתן להאריך באופן סביר את מועדי השלמת השיפוץ בגין עיכובים הנגרמים עקב פעולות או נסיבות שאינן בשליטת סקייילין. בהתאם לכך, סקייילין הגישה ל-Marriott לוח זמנים מעודכן להשלמת השיפוץ, המאריך את המועד עד מאי 2026, ואשר אושר על-ידי Marriott. Crescent Hotels & Resorts נכנסה לניהול המלון ב-15 ביולי 2025, הסכם הניהול דומה בעיקרו להסכם עם Aimbridge, וניתן לסיימו ללא קנס בהודעה מוקדמת של 30 יום.

#### (4) הסכם זיכיון עם Aimbridge Hospitality (להלן - "Aimbridge"):

ביום 14 בנובמבר 2017 התקשרה אחת מחברות הבנות של סקייילין בהסכמי ניהול של 13 בתי מלון לתקופה של 5 שנים עם חברת Aimbridge לתפעול ומתן שירותי ניהול למלונות של המותג Courtyard by Marriott בתמורה לדמי ניהול ותשלומים אחרים. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, סקייילין סיימה את ההתקשרות בקשר עם שניים מנכסי Courtyard, אולם המשיכה בהתקשרות. עבור 11 הנכסים שנתרו. עם מכירת 9 מתוך 11 הנכסים שנתרו בשנת 2024 ומכירת מלון נוסף בינואר 2025, סקייילין המשיכה בהתקשרות עבור נכס אחד שנתר עד יולי 2025, כשסקייילין הביאה לסיומו את ההסכם לגבי הנכס שנתר והתקשרה בהסכם עם Crescent Hotel Management Services, LLC.

ביום 28 באוקטובר, 2015, אחת מחברות הבת של סקייילין התקשרה בהסכם ניהול נכסים לחמש שנים עם חברת Ambridge, לתפעול ומתן שירותי ניהול נכסים למלון Cleveland של סקייילין, וזאת בתמורה לדמי ניהול נכסים ותשלומים נוספים. ההסכם כלל אופציית הארכה לתקופה נוספת של חמש שנים באותם תנאים. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024, סקייילין סיימה את ההסכם והתקשרה בהסכם עם חברת Crescent Hotel Management Services, LLC.

#### (5) הסכם ניהול עם Hersh Hospitality Management, L.P (להלן "HHM Hotels") (לשעבר "Urgo Hotels LP"):

ביום 25 בספטמבר 2020 התקשרה אחת מחברות הבנות של סקייילין בהסכמי ניהול לתקופה של 10 שנים עם חברת HHM Hotels לתפעול ומתן שירותי ניהול לשני בתי מלון Courtyard by Marriott (בעבר נוהלו ע"י Aimbridge) בתמורה לדמי ניהול ותשלומים אחרים, כמקובל בסוג זה של הסכם. סקייילין רשאית לסיים את ההתקשרות בהתראה מוקדמת של 60 יום. כתוצאה ממכירת שני בתי מלון אלה בשנת 2024, סקייילין לא המשיכה בהתקשרות עבור נכסים אלה. ביום 11 ביולי 2022, התקשרה אחת החברות הבנות של סקייילין בהסכם ניהול נכסים לתקופה של 10 שנים עם חברת HHM Hotels לתפעול ומתן שירותי ניהול למלון קורטיארד איתקה בתמורה לדמי ניהול ותשלומים אחרים, כמקובל עבור הסכם מסוג זה. לאחר שנה, סקייילין יכולה לסיים את ההתקשרות בהתראה מוקדמת של 60 יום. במהלך השנה

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, סיימה סקייליין הסכם זה והתקשרה בהסכם עם Crescent Hotel Management Services, LLC.

ביאור 20 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. התקשרויות: (המשך)

### (6) הסכם זיכיון של Marriott Autograph:

ביום 10 באפריל, 2024, מלון Renaissance Cleveland, המוחזק על ידי חברה בת של סקייליין, השלים את מיתוגו מחדש למלון Cleveland Autograph Collection. סקייליין התקשרה בהסכם זיכיון מחדש עם רשת Marriott לתקופה של 20 שנה ממועד הפתיחה מחדש, דהיינו עד ליום 10 באפריל, 2044, ללא אפשרות הארכה. בדומה להסכם הקודם, ההסכם החדש קובע כי רשת Marriott זכאית לדמי זיכיון בשיעור של 5% מהכנסות החדרים ברוטו וכן לתשלומים נוספים בעיקר עבור שירותי שיווק ומכירות ושימוש במערכות מחשב. על פי תנאי ההסכם, סקייליין השלימה את תוכנית השיפוצים ("PIP") של כל חללי הכנסים, האזורים המשותפים וחדרי המלון. ההסכם קובע תנאים החלים על היחסים בין הצדדים כמקובל בהסכמים מעין אלה, ובדומה לתנאי הסכם הזיכיון הקודם עם Marriott.

### (7) הסכם ניהול עם חברת מלונות Hyatt ("Hyatt" - "הסכם הניהול של Hyatt"):

Hyatt ארקייד מנוהלת על ידי Hyatt בתמורה לדמי ניהול בסיסיים השווים ל-3% מהכנסות המלון וכן תשלום עבור הוצאות תפעול מסוימות, דמי זיכיון ושירותי IT המסופקים על ידי Hyatt. הסכם הניהול של Hyatt החל ב-20 באוגוסט 1999, והוא בתוקף עד ה-31 בדצמבר 2021, עם אופציית הארכה לחמש שנים העומדת לרשות Hyatt באותם תנאים, ש-Hyatt מימשה. הסכם הניהול של Hyatt קובע תנאים ממסדירים את היחסים בין הצדדים כמקובל בהסכמים מסוג זה.

### (8) הסכם ניהול עם חברת Crescent Hotel Management Services, LLC ("Crescent"):

ביום 26 בספטמבר, 2024, אחת מחברות הבת של סקייליין התקשרה בהסכם ניהול לחמש שנים עם Crescent לצורך תפעול ומתן שירותי ניהול נכסים עבור מלון Cleveland של סקייליין, וזאת בתמורה לדמי ניהול נכסים ותשלומים נוספים, כמקובל בהסכמים מסוג זה. החברה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש של שישה חודשים.

ביום 15 ביולי 2025, Crescent Hotel & Resorts קיבלה לידיה את ניהול מלון Courtyard Ft. Meyers של החברה. ההסכם הניהול עם Crescent כולל תנאים דומים להסכם עם Aimbridge, וניתן לסיימו ללא קנס בהודעה מוקדמת של 30 יום.

ביום 1 באוגוסט, 2025, חברת הניהול Crescent Hotel & Resorts קיבלה על עצמה את ניהול מלון Courtyard Ithaca Airport/University של סקייליין. הסכם ניהול המלון עם חברת Crescent דומה בעיקרו להסכם עם חברת הניהול HHH LP, וניתן לסיימו ללא קנס בהודעה של 30 יום מראש.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 20 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. התקשרויות: (המשך)

(9) הקצאת מניות ואופציות על ידי סקיילין:

אופציות לעובדים:

(1) סיכום:

פברואר 2021	אפריל 2018	פברואר 2018	נובמבר 2016	
11/02/2021	20/03/2018	21/02/2018	14/11/2016	מועד הענקה
11/02/2026	20/03/2023	21/02/2023	14/11/2021	מועד פקיעה
100,000	100,000	135,000	290,000	כמות אופציות
9.34	11.54	11.57	9.37	מחיר מימוש
-	-	-	82,500	מומשו
-	100,000	135,000	127,500	בוטלו
-	-	-	80,000	פקעו
100,000	-	-	-	נטו
66,667	-	-	-	הובשלו
(3)(ו)	(3)(ג)	(3)(ג)	(3)(ב)	נתונים נוספים

(2) שינויים במספר האופציות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ	
100,000	אופציות שבוטלו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	
-	אופציות שבוטלו

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 20 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. התקשרויות: (המשך)

(8) הקצאת מניות ואופציות על ידי סקייליין: (המשך)

אופציות לעובדים: (המשך)

(3) נתונים נוספים:

(א) ביום 14 בנובמבר 2016, אישר דירקטוריון סקייליין הענקת 290,000 אופציות לעובדים. תוכנית האופציות אושרה על ידי הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בחודש מרץ 2017. השווי ההוגן של האופציות במועד ההענקה נקבע באמצעות מודל בינומי. כאשר רלבנטי, בוצעו התאמות למשך חיי האופציה הצפויים שבוצע בהם שימוש במודלים וזאת בהתבסס על הערכה הטובה ביותר של ההנהלה בנוגע להשפעות אי סחירות, הגבלות מימוש, ושיקולים התנהגותיים נוספים. התנודתיות הצפויה מבוססת על תנודתיות במחיר המניה ההיסטורי של חברות דומות, ואשר ההנהלה מעריכה כי היא מהווה בקירוב את תנודתיות בשווי מניות סקייליין.

בחודש פברואר 2017, פקעו אופציות ההנהלה, שהונפקו בשנים קודמות, והשווי של 879 אלפי דולר קנדי (כ-3,612 אלפי ש"ח) סווג מקרן הון בשל תשלום מבוסס מניות להון מניות ופרמיה. בחודש אפריל 2017 בוטלו 10,000 אופציות בעת התפטרותו של עובד. בשנת 2018, 107,500 אופציות נוספות התבטלו. במהלך 2021, 80,000 אופציות נוספות פקעו. ביום 20 במרץ 2023, פקעו 100,000 האופציות הנותרות.

(ב) בפברואר ובאפריל 2018 הוענקו למנהלים בכירים בסקייליין 135,000 ו- 100,000 אופציות, בהתאמה. האופציות הונפקו במסגרת תוכנית האופציות הקיימת של סקייליין. במהלך שנת 2019, 135,000 מתוך אופציות אלו בוטלו. ביום 20 במרץ 2023, 100,000 האופציות הנותרות בוטלו.

(ג) בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לא הוכרו בסקייליין הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות (2024: 0.3 אלפי דולר קנדי (כ- 0.8 אלפי ש"ח)); ; 2023: 11 אלפי דולר קנדי (27 אלפי ש"ח).

(ד) ביום 26 בנובמבר 2020 אישר דירקטוריון סקייליין להעניק 100,000 האופציות למנכ"ל סקייליין. לאחר מכן, הקצאה זו אושרה על ידי בעלי המניות ביום 10 בינואר 2021. לאופציות מחיר מימוש של 24 ש"ח, תקופת הבשלה של שלוש שנים ופוקעות חמש שנים לאחר מועד ההענקה. המניות פקעו ביום 30 בספטמבר 2025 (שישה חודשים לאחר פרישתו של מנכ"ל סקייליין הקודם).

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 20 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות תלויות:

תביעות:

(1) כנגד סקייליין הוגשו מספר תביעות. בהסכמת היועצים המשפטיים של סקייליין, הנהלת סקייליין קבעה, כי בשלב זה לא ניתן לאמוד את סיכויי ההצלחה של סקייליין או סכומים המתייחסים ליישוב התביעה, ככל שקיימים.

(2) ביום 18 בדצמבר 2019, החברה הגישה, במחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, כתב תביעה כנגד בעל השליטה הקודם בחברה, בגין נזקים שגרם לחברה בסך מצטבר של כ-11 מיליון ש"ח.

ביום 3 בפברואר 2021, התקבל פסק דין חלקי (בהתאם להסדר הדיוני בין הצדדים על-פיו תוכרע בשלב הראשון שאלת האחריות ובשלב השני ככל שיוכרע כי מתקיימת אחריות, ייבחן קיומו של הנזק וגובהו) של סגן נשיא בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, המחלקה הכלכלית, השופט חאלד כבוב על-פיו נקבע כי מר גיל בלוטרייך הפר את חובותיו כבעל שליטה וכנושא משרה בחברה, בדגש על חובת ההגינות וחובת האמונים בהם חב מר בלוטרייך כלפי החברה. לאור זאת, נקבע כי הצדדים יגישו הודעה מוסכמת בדבר זהות המומחה המוסכם על-ידם לצורך אמידת הנזק הנטען ונפסקו הוצאות בסך של 60 אלפי ש"ח לטובת החברה לשלב זה.

ביום 18 באפריל 2021, מר גיל בלוטרייך הגיש לבית המשפט העליון ערעור על פסק דינו החלקי (בשאלת האחריות) של סגן נשיא בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, המחלקה הכלכלית, השופט חאלד כבוב.

ביום 12 באפריל 2022, התקבל פסק הדין המשלים על-ידי כבוד השופט כבוב בשאלת הנזק וגובהו. בית המשפט אימץ את חוות דעת המומחה אשר מונה מטעם בית המשפט בקשר עם סוגיית גובה הנזק ומנגנון השערוך ובהתאם קבע, כי הנזק הנומינאלי שנגרם לחברה על-ידי מר גיל בלוטרייך כבעל שליטה וכנושא משרה, הינו 6,527,379 ש"ח וכי לאחר הצמדת גובה הנזק לשינוי בשער מניית החברה, עומד הנזק שנגרם לחברה על סך של 10,263,600 ש"ח. בית המשפט קבע כי סך הפיצוי כאמור ישולם לחברה בתוך 30 יום וכי בנוסף, מר בלוטרייך יישא בהוצאות החברה במסגרת ההליך בסך כולל של 150 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

סכום הפיצוי, נטו בניכוי ההוצאות המשפטיות שהחברה נשאה בהליך זה, הסתכם לכ-8,389 אלפי ש"ח. סכום זה נרשם כפרמיה על מניות.

ביום 9 בפברואר 2023, דחה בית המשפט העליון את הערעורים אשר הגיש מר בלוטרייך על פסקי הדין של בית המשפט המחוזי, המחלקה הכלכלית בתל אביב-יפו (הן ביחס להפרת חובותיו כבעל שליטה וכנושא משרה והן ביחס לשאלת הנזק וגובהו) ואת ערעור החברה ביחס לדחיית דרישתה לשיפוי בגין הוצאות וועדה מיוחדת וקבעה כי פסקי הדין יישארו על כנם.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

### ג. התחייבויות תלויות: (המשך)

(3) ביום 24 במאי 2022, הוגשה תביעה, על-ידי בעל זכויות שאינן מהוות שליטה בחברה בת של החברה (להלן "התובע"), למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד החברה וכנגד בעל זכויות שאינן מהוות שליטה נוסף באותה חברה, על סך 2,331 אלפי ש"ח (להלן - "הנתבעים"). בכתב התביעה נטען, בין היתר, כי התובע והנתבעים התקשרו בהסכם בעלי מניות לצורך רכישת נכס מסחרי, אשר הופר על ידי הנתבעים תוך קיפוח התובע. התובע העלה טענות נוספות לגבי אופן הניהול של חברת הבת על-ידי החברה וכי לא הושבו לה הלוואות בעלים שהעמידה.

ביום 29 בספטמבר 2022, הגישה החברה בקשה לעיכוב הליכים בתיק, לנוכח תניית בוררות בהסכם שנתחם בין התובע לנתבעים.

ביום 20 בנובמבר 2022, נעתר בית המשפט לבקשה לעיכוב הליכים וקבע כי הסכוך יועבר לבוררות.

לאחר ההחלטה על עיכוב ובטרם החל תהליך הבוררות, הצדדים הגיעו להסכמה לפיה הסכוך יופנה לגישור.

במהלך החודשים אפריל - נובמבר 2023, התקיימו מספר פגישות עם המגשר כאמור שמונה על ידי בית המשפט ולבסוף נחתם הסדר פשרה בין החברה לבין התובע לפיו החברה תרכוש את מניותיו של התובע בחברה הבת בתמורה לכ-1.5 מיליוני ש"ח.

כתוצאה מהאמור עלה שיעור ההחזקה של החברה בחברה המאוחדת מ-75% ל-81%.

ביאור 21 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

### הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,323	24,206
11,143	25,319
6,418	6,488
<u>50,884</u>	<u>56,013</u>

הכנסה נדחית לזמן ארוך (ראה גם ביאור 17(ה))  
הפרשות לזמן ארוך  
פקדונות שהתקבלו משוכרים

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 22 - הון מניות, כתבי אופציה ואגרות חוב ניתנות להמרה

א. הון המניות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
100,000,000	100,000,000
35,340,731	35,340,731
539,267	539,267

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח כל אחת:  
הון רשום

הון מונפק ונפרע (1)

מניות המוחזקות ע"י החברה אשר אינן מקנות זכויות הצבעה וזכויות בהון

ב. זכויות שאינן מקנות שליטה בגין סקייליין:

(1) שיעור הבעלות של הזכויות שאינן מקנות שליטה (Non controlling interest) ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 46.65% (ליום 31 בדצמבר 2024 – 46.65%).

שיעור זה אינו לוקח בחשבון 200,000 מניות נוספות שהונפקו למנכ"ל סקייליין ומוחזקות בנאמנות. לאחר תאריך המאזן, מניות אלו בוטלו.

להלן מידע ביחס לחברה המאוחדת בקנדה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(73,726)	(86,441)	(108,071)

הפסד המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 22 - הון מניות, כתבי אופציה ואגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)

ב. זכויות שאינן מקנות שליטה בגין סקייליין: (המשך)

(1) (המשך)

להלן מידע פיננסי מתומצת על הזכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
293,177	48,840	נכסים שוטפים
870,002	709,815	נכסים בלתי שוטפים
274,211	180,489	התחייבויות שוטפות
362,059	237,869	התחייבויות בלתי שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
330,612	328,219	201,280	הכנסות
(133,050)	(158,690)	(206,880)	רווח (הפסד) נקי
(118,290)	(207,727)	(271,458)	רווח (הפסד) כולל אחר
(20,633)	(9,842)	(27,222)	תזרים מזומנים נטו לפעילות שוטפת
(122,210)	283,931	51,671	תזרים מזומנים נטו לפעילות השקעה
247,118	(363,587)	(52,793)	תזרים מזומנים נטו מפעילות מימון
105,868	(94,082)	(30,503)	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים

(2) במהלך החודשים מאי ויוני 2023, רכשה החברה 542,717 מניות נוספות של סקייליין בעלות כוללת של 9,557,344 ש"ח ובכך עלה שיעור ההחזקה בסקייליין מכ-50.10% לכ-53.39%.

(3) לפרטים נוספים בנוגע לשינויים בשיעור ההחזקה של זכויות שאינן מקנות שליטה - ראה ביאור 9.ב.20.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 23 - הכנסות ממלונות ואתרי נופש והכנסות מנדל"ן להשקעה:**

.א.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
254,214	238,614	134,852	הכנסה מחדרים
37,106	49,595	50,053	הכנסה ממזון ומשקאות
22,905	-	-	הכנסות סקי
16,377	14,594	16,372	הכנסות אירוח אחרות
<u>330,602</u>	<u>302,803</u>	<u>201,277</u>	

**ב.** הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
113,057	128,211	בשנה הראשונה
103,741	111,528	בשנה השנייה
89,448	86,468	בשנה השלישית
68,300	65,227	בשנה הרביעית
132,457	196,732	בשנה החמישית ואילך
<u>507,003</u>	<u>588,168</u>	

**ביאור 24 - הוצאות תפעול מלונות ואתרי נופש**

**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
70,916	65,314	38,172	הוצאות - חדרים
29,966	38,038	36,172	הוצאות מזון ומשקאות
73,155	65,331	44,589	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות כלליות
29,598	25,067	19,006	הוצאות תחזוקה ותיקונים
9,290	-	-	הוצאות שירותי סקי
23,390	16,577	15,694	הוצאות ארנונה וביטוח
56,410	51,871	24,008	דמי ניהול, עלות שירותי גולף והוצאות אחרות
<u>292,725</u>	<u>262,198</u>	<u>177,641</u>	

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 25 - עלות נדל"ן למגורים וקרקעות**

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
78	98	183
-	29,581	-
-	3,724	-
<u>78</u>	<u>33,403</u>	<u>183</u>

עלויות פיתוח תקופתיות  
 עלות פרויקטים בפיתוח  
 ירידת ערך של מלאי נדל"ן לשווי מימוש נטו

במהלך שנת 2024, השלימה סקיליין מכירה של מגרשים ממלאי הנדל"ן שלה בתמורה כוללת של 25,416 אלפי ש"ח. ראה גם ביאור 14.

**ביאור 26 - אחזקת נדל"ן להשקעה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,690	17,888	17,828
14,078	11,681	12,359
4,214	5,101	4,827
<u>36,982</u>	<u>34,670</u>	<u>35,014</u>

אחזקת מבנים  
 מסים ואגרות  
 ביטוחים ואחרות

**ביאור 27 - הוצאות הנהלה וכלליות**

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,159	19,981	14,799
2,424	2,648	1,785
234	245	304
18,142	16,113	12,886
508	516	441
5,235	4,191	4,566
<u>46,702</u>	<u>43,694</u>	<u>34,781</u>

שכר עבודה ונלוות לרבות הטבות בגין תשלום מבוסס מניות  
 צרכי משרד, תקשורת ונסיעות  
 מסים ואגרות  
 שרותים מקצועיים  
 פחת  
 אחרות

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 28 - הוצאות והכנסות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
94,379	109,172	82,090
21,020	25,758	19,689
10,445	11,287	11,602
6,323	11,737	4,008
34,530	10,135	113,204
8,868	8,535	9,053
<u>175,565</u>	<u>176,624</u>	<u>239,646</u>
559	-	-
7,437	7,662	9,020
13,987	15,641	14,233
499	165	208
<u>22,486</u>	<u>23,468</u>	<u>23,461</u>

**הוצאות:**

ריבית בגין הלוואות  
 בגין ריבית והפחתת ניכיון אגרות חוב  
 בגין הפרשי שער והפרשי הצמדה  
 בגין הפחתת עלויות מימון נדחות  
 בגין הפסדי אשראי (ראה ביאור 14)  
 בגין עמלות בנקים ואחרות

**הכנסות:**

בגין הפרשי שער והפרשי הצמדה, נטו  
 ריבית על פיקדונות  
 ריבית על הלוואת שניתנו לרוכשים (\*)  
 אחרות

(\*) כולל ריבית על הלוואה שניתנה לשותף.

ביאור 29 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
%	%	%
23.00%	23.00%	23.00%
26.50%	26.50%	26.50%
27.98%	27.98%	27.98%
22.98%	22.98%	22.98%
24.16%	24.16%	24.16%
21.00%	21.00%	21.00%
24.75%	24.75%	24.75%
25.74%	25.74%	25.74%
24.40%	24.40%	24.40%
25.94%	25.94%	25.94%

ישראל  
 אונטריו, קנדה  
 קליפורניה, ארה"ב  
 אוהיו, ארה"ב  
 אלבמה, ארה"ב  
 נוודה, ארה"ב  
 צפון קרוליינה, ארה"ב  
 פלורידה, ארה"ב  
 וירג'יניה, ארה"ב  
 טנסי, ארה"ב

ב. הרכב ההוצאות (הכנסות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,403	2,559	(383)
(2,143)	(541)	(407)
(13,748)	(6,129)	28,402
<u>(10,488)</u>	<u>(4,111)</u>	<u>27,612</u>

מסים שוטפים  
 מסים בגין שנים קודמות  
 מסים נדחים

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 29 - מסים על ההכנסה (המשך)**

ג. ניתנת להלן התאמה בין (א) מכפלת התוצאה לפני מיסים בשיעור המס המוטל על הכנסות רגילות של חברה בישראל ("המס התיאורטי"), לבין - (ב) ההפרשה למס בפועל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(124,833)	(112,775)	(132,049)	רווח (הפסד) לפני מס
23%	23%	23%	שיעור המס
(28,712)	(25,938)	(30,371)	<b>מס תיאורטי</b>
(2,143)	(541)	84	מסים בשל שנים קודמות
17,553	(499)	-	הפרש בשיעורי מס החלים על רווחים אחרים
42	8,154	-	הבדלים בגין הפחתה ומידוד של נכסי נדל"ן להשקעה
(1,044)	903	(2,207)	רווחים/הפסדים בגין חברות כלולות ואחר
-	7,442	59,918	הוצאות לא מוכרות והפסדים שבגינם לא נוצרו מיסים נדחים
1,934	2,166	(1,440)	הבדל בין שיעור המס הרגיל הישראלי לאמריקאי
(5,091)	(6,696)	(6,857)	הבדל בין שיעור המס הרגיל הישראלי לקנדי
(855)	1,909	3,960	הפסדים שבגינם לא נרשמו (הוכרו לראשונה) מסים נדחים
7,828	8,989	3,121	מס של ישות שקופה (מס של זכויות מיעוט)
-	-	1,404	שינויים בשיעורי מס בינלאומיים
(10,488)	(4,111)	27,612	

ד. לחברה ולחברות בנות שלה בישראל שומות מס סופיות או נחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2018. דוחות המוגשים לשלטונות המס בקנדה יכולים להיבדק במהלך 7 שנים לאחר הגשתם.

ה. ליום 31 בדצמבר 2025 לסקייליין הפסדים מעסק לצרכי מס בארה"ב וקנדה בסך 124,541 אלפי דולר קנדי (כ- 289,869 אלפי ש"ח), אשר יפקעו במועדים שונים החל מיום 31 בדצמבר, 2032.

ליום 31 בדצמבר 2024, סך של כ- 129,889 אלפי דולר קנדי (כ- 329,321 אלפי ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 יתרת הפסד לצורכי מס בישראל הסתכמה לסך של כ- 146 מיליון ש"ח ו- 91,555 מיליון ש"ח בישראל, בהתאמה. בגין מלוא יתרת הפסדים אלה הוכרו מסים נדחים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 יתרת הפסד לצורכי מס של החברה בארה"ב הינה בסך של כ- 3,950 אלפי דולר ארה"ב (כ- 12,600 אלפי ש"ח) וכ- 1,914 אלפי דולר ארה"ב (כ- 6,979 אלפי ש"ח), בהתאמה. בגין יתרת הפסדים אלה הוכרו מסים נדחים בהתאם לחוקי המס החלים בארה"ב.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - צדדים קשורים ותאגידים הקשורים לבעלת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,253	1,350	1,463
4,922	4,568	1,872
915	885	969
196	399	351

דמי ניהול למנכ"ל החברה

שכר והטבות למנכ"ל סקייליין

גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה  
 תשלום מבוסס מניות

לפרטים נוספים ראו גם ביאור 20(ב).

**יתרות מאזניות עם צדדים קשורים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
390	292

זכאים ויתרות זכות

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 31 - השקעות בחברות בהסדרים משותפים המטופלים כפעילות משותפת

להלן שיעורי החזקת החברה בפעילות המשותפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
%	%	%	
			<b>וירג'ניה:</b>
59.4%	-		דנבי
59.4%	59.4%	59.4%	ריצ'מונד
54.5%	54.5%	54.5%	וירג'ניה ביץ
			<b>צפון קרוליינה:</b>
65.1%	65.1%	65.1%	באטל ברידג'
65.1%	65.1%	65.1%	אוקריק
			<b>פלורידה:</b>
49.5%	49.5%	49.5%	טמפה
59.4%	59.4%	59.4%	טלהאסי
49.6%	49.6%	49.6%	הולידיי
55.0%	55.0%	55.0%	הוריזון
-	50.0%	50.0%	ווסטלנד פארק
-	-	59.4%	גולף ווינד
			<b>טקסס:</b>
65.0%	65.0%	65.0%	ווילברוק

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - ניהול סיכונים פיננסיים

כללי:

החברה מממנת את השקעותיה בחו"ל ע"י קבלת הלוואות מבנקים בחו"ל, במטבע זהה למטבע ההשקעה וכן הון עצמי ממקורותיה העצמיים. בישראל החברה מממנת את השקעותיה באמצעות גיוס אשראי במטבע ההשקעה.

חברות הקבוצה חשופות לסיכון שערי חליפין, סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכונים שוק. בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל הדוחות הכספיים לעיל ולהלן. מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה כדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה.

### א. סיכון שער חליפין:

הקבוצה חשופה לסיכונים שער חליפין על נכסים והתחייבויות הנקובות במטבע המקומי בגרמניה, קנדה וארה"ב וזאת ביחס למטבע הדיווח הישראלי.

החברה פועלת בגרמניה, קנדה ובארה"ב באמצעות חברות בנות מקומיות אשר המימון לפעילותיהם נעשת במטבע הזהה למטבע ההשקעה.

החברה מגדרת באופן טבעי את החשיפות התזרימיות כך: 1. מטבע הפעילות בין ההתחייבויות המהותיות להכנסות המהותיות בכל טריטוריה הינו זהה. 2. מספר חודשים לפני מועד התשלום הרלוונטי, החברה מפקידה את סכומי הפירעון הנדרש לתשלום אגרות החוב (קרן ו/או ריבית) באפיק חסכון החשוף לאותו מטבע או הצמדה כמו אגרות החוב.

בנוסף, דירקטוריון החברה בוחן מעת לעת אפשרות לגדר סיכונים מטבע לחשיפות מאזניות בהתאם לשיקולי עלות תועלת.

### ב. סיכונים אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות, חייבים ויתרות חובה.

חברות הקבוצה משקיעות בנכסים מניבים וחשופות לסיכונים אשראי הנובעים מהסיכוי שהלקוחות יתקלו בבעיות כספיות ולא יוכלו למלא את התחייבותם בהתאם לחוזי השכירות. סיכון זה מופחת על ידי בקרה על סכום החשיפה שיש כלפי לקוח אחד, על ידי גביית חלק מהכנסות השכירות במזומן, את יתרת אמצעי התשלום (המחאות מעותדות) מראש, קבלת בטוחות באמצעות ערבויות בנקאיות וכן על ידי השכרת הנכסים למגוון של לקוחות ורכישת נכסים מתת - שווקים שונים.

החברה מבצעת באופן שוטף הערכת האשראי הניתן ללקוחותיה, תוך בדיקת התנאים הפיננסיים הסביבתיים שלהם, ואף דורשת בטחונות להבטחת חובות אלה. החברה מבצעת הפרשה לחובות מסופקים, בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של לקוחות מסויימים, ניסיון עבר ומידע אחר. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אין יתרה מהותית בפיגור.

לעניין הפסדי אשראי בגין הלוואות לרוכשים שהעמידה סקיליין ראה ביאור 14.

### ג. סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות הפעילות הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות - ראה ביאור 33.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

### ד. סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי השוק, כגון שערי סגירה של ניירות ערך סחירים, שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן ושיעורי ריבית, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים.

מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים. ראה ביאור 33.ה.

### סיכון שער ריבית:

חלק מהלוואות הקבוצה הינו בריבית משתנה כך שקיימת חשיפה לתנודות בשיעורי ריבית ואילו חלק מהלוואות החברה הינו בריבית קבועה, כך ששינויים בריבית השוק לא משפיעים על הוצאות המימון הנובעות מהלוואות אלו. בנוסף, חברות הקבוצה מיזערו את הסיכון שלהן לשינויים שליליים בשיעורי ריבית על ידי הבטחת פריסת הלוואות על פני מספר שנים.

### סיכון מדד מחירים לצרכן:

הקבוצה מממנת חלק מפעילותה העסקית בישראל באמצעות אגרות חוב, אשר צמודות למדד המחירים לצרכן. מרבית הכנסותיה של החברה מפעילותה בתחום הנכסים המניבים בישראל גם הן צמודות למדד המחירים לצרכן.

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים

### א. חשיפה לסיכון אשראי:

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית.

החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך המאזן, היתה כדלקמן:

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2024</b>	<b>2025</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
231,393	203,825	מזומנים ושווי מזומנים
128,592	48,349	פקדונות בבנק ופקדונות מוגבלים
5,913	4,920	לקוחות והכנסות לקבל
231,794	94,112	הלוואות לרוכשים (ראה ביאור 14)
12,394	11,703	חייבים ויתרות חובה
6,162	6,841	נכסים בלתי שוטפים אחרים
<b>616,248</b>	<b>369,750</b>	

המזומנים ושווי המזומנים מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל, גרמניה, קנדה ובארה"ב.

החברה בודקת באופן שוטף אי תשלום של לקוחות וצדדים אחרים.

כאשר מתאפשר ובעלות סבירה, החברה משיגה דירוגי אשראי חיצוניים ו/או דוחות על קונים וצדדים אחרים. מדיניות החברה הינה לסגור עסקאות רק עם צדדים בעלי איתנות אשראי.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. ריכוז סיכון נזילות:

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, כולל אומדן תשלומי ריבית, על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

סה"כ	שנה שישית ואילך	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
							<b>ליום 31 בדצמבר :2025</b>
	206,104	58,171	305,694	182,119	396,832	193,882	הלוואות מתאגידים
1,342,804							בנקאיים ואחרים
22,330	14,445	1,577	1,577	1,577	1,577	1,577	התחייבויות חכירה
							התחייבויות
16,609	-	-	-	-	-	16,609	לספקים וסכומים
							לשלם
34,148	-	-	-	-	-	34,148	זכאים ויתרות זכות
							אחרות
547,780	-	107,181	100,473	121,586	111,155	107,385	אגרות חוב (קרן) +
							ריבית)
<u>1,963,671</u>	<u>220,549</u>	<u>166,929</u>	<u>407,744</u>	<u>305,282</u>	<u>509,564</u>	<u>353,601</u>	

\* בנטרול הלוואות מלון Autograph המסווגות כהתחייבויות לזמן קצר, וזאת מאחר שסקייליין קיבלה את הוויתור לאחר הפרת יחס כסיו שירות החוב ותקופת הוויתור קצרה מ- 12 חודשים. ראה ביאור 17(ד).

סה"כ	שנה שישית ואילך	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
							<b>ליום 31 בדצמבר 2024:</b>
1,449,464	110,727	353,616	196,280	365,586	202,608	220,647	הלוואות מתאגידים
20,038	13,405	1,317	1,317	1,317	1,317	1,365	בנקאיים ואחרים
							התחייבויות חכירה
21,854	-	-	-	-	-	21,854	התחייבויות לספקים
							וסכומים לשלם
61,464	-	-	-	-	-	61,464	זכאים ויתרות זכות אחרות
388,058	-	47,295	44,335	107,140	96,640	92,648	אגרות חוב (קרן) + ריבית)
<u>1,940,878</u>	<u>124,132</u>	<u>402,228</u>	<u>241,932</u>	<u>474,043</u>	<u>300,565</u>	<u>397,978</u>	

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן:

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, פקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
441,708	430,676	482,803	480,457
873,376	875,903	701,208	703,239
<u>1,315,084</u>	<u>1,306,579</u>	<u>1,184,011</u>	<u>1,183,696</u>
<u>228,343</u>	<u>231,794</u>	<u>91,827</u>	<u>94,112</u>

**התחייבויות פיננסיות: (1)**

(2) אגרות חוב

הלואות לזמן ארוך בריבית קבועה

**נכסים פיננסיים:**

הלואות לרוכשים

(1) שווין ההוגן של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך נקבע על ידי חישוב ערכן הנוכחי במועד הדיווח תוך שימוש בריבית שוק אפקטיבית קבועה העומדת לרשות החברה. הערך בספרים המוצג בדוח הכספי הינו בניכוי עלויות עסקה ובתוספת ריבית לשלם.

(2) השווי מבוסס על מחירי הבורסה לניירות ערך בתל אביב.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. התפלגות נכסי והתחייבויותיה הפיננסיים של החברה לפי בסיס ההצמדה שלהם: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ אלפי ש"ח	נכסים והתחייבויות אחרים אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	מדד אלפי ש"ח	דולר ארה"ב אלפי ש"ח	דולר קנדי אלפי ש"ח	אירו אלפי ש"ח	
203,825	-	19,172	41,196	136,773	1,061	5,623	<b>נכסים:</b> מזומנים ושווי מזומנים לקוחות וחייבים ויתרות חובה
20,761	6,126	3,562	1,059	9,858	156	-	מלאי מבנים וקרקע ומלאי אחר
1,409	1,409	-	-	-	-	-	פקדונות ופקדונות מוגבלים
48,349	-	-	-	34,733	2,237	11,379	נדל"ן להשקעה
1,618,529	1,618,529	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
552,103	552,103	-	-	-	-	-	הלוואות לרוכשים השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
94,112	-	-	-	-	94,112	-	מסים נדחים
19,645	19,645	-	-	-	-	-	נכסים בלתי שוטפים אחרים
11,221	11,221	-	-	-	-	-	
15,695	15,695	-	-	-	-	-	
<u>2,585,649</u>	<u>2,211,091</u>	<u>27,345</u>	<u>42,255</u>	<u>190,390</u>	<u>97,566</u>	<u>17,002</u>	
1,123,648	-	137,776	167,008	661,539	10,241	147,084	<b>התחייבויות:</b> אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
16,609	-	37	-	14,923	1,012	637	התחייבויות לספקים וסכומים לשלם זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
109,260	21,332	13,670	939	63,051	10,225	43	אגרות חוב
479,844	-	-	479,844	-	-	-	התחייבויות חכירה
22,330	-	-	-	22,330	-	-	מסים נדחים
151,476	151,476	-	-	-	-	-	הפרשה למסים שוטפים
-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,903,167</u>	<u>172,808</u>	<u>151,483</u>	<u>647,791</u>	<u>761,743</u>	<u>21,478</u>	<u>147,764</u>	
<u>682,482</u>	<u>2,038,283</u>	<u>(124,138)</u>	<u>(605,536)</u>	<u>(571,453)</u>	<u>76,088</u>	<u>(130,762)</u>	עודף נכסים (התחייבויות)

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. התפלגות נכסי והתחייבויותיה הפיננסיים של החברה לפי בסיס ההצמדה שלהם: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ אלפי ש"ח	נכסים והתחייבויות אחרים אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	מדד אלפי ש"ח	דולר ארה"ב אלפי ש"ח	דולר קנדי אלפי ש"ח	אירו אלפי ש"ח	
231,393	-	59,529	-	169,391	2,289	184	<b>נכסים:</b> מזומנים ושוי מזומנים לקוחות וחייבים ויתרות חובה
27,255	6,408	1,088	883	17,228	1,648	-	מלאי מבנים וקרקע ומלאי אחר
1,803	1,803	-	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
52,622	52,622	-	-	-	-	-	פקדונות ופקדונות מוגבלים
128,592	-	-	50,051	69,548	8,993	-	נדל"ן להשקעה
1,441,143	1,441,143	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
706,595	706,595	-	-	-	-	-	הלוואות לרוכשים השקעות ביטוח
231,794	-	-	-	21,893	209,901	-	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18,886	18,886	-	-	-	-	-	מסים נדחים
17,033	17,033	-	-	-	-	-	נכסים בלתי שוטפים אחרים
16,090	11,166	4,521	-	403	-	-	
<u>2,873,206</u>	<u>2,255,656</u>	<u>65,138</u>	<u>50,934</u>	<u>278,463</u>	<u>222,831</u>	<u>184</u>	
							<b>התחייבויות:</b>
1,122,376	-	330,073	-	769,304	22,999	-	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
21,854	-	567	-	18,981	2,306	-	התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
131,857	19,655	9,220	1,207	84,086	17,689	-	זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
429,458	-	-	429,458	-	-	-	אגרות חוב
20,038	-	-	-	20,038	-	-	התחייבויות חכירה
151,211	151,211	-	-	-	-	-	מסים נדחים
49,526	-	-	-	49,526	-	-	התחייבויות בגין רכוש מוחזק למכירה
1,716	1,716	-	-	-	-	-	הפרשה למסים שוטפים
<u>1,928,036</u>	<u>172,076</u>	<u>339,860</u>	<u>430,665</u>	<u>941,935</u>	<u>42,994</u>	<u>-</u>	
<u>945,170</u>	<u>2,083,074</u>	<u>(274,722)</u>	<u>(379,731)</u>	<u>(663,472)</u>	<u>179,837</u>	<u>184</u>	עודף נכסים (התחייבויות)

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

(1) יתרת הלוואות בריבית משתנה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
301,793	272,958

(2) השפעת שינוי בשיעורי ריבית בקנדה, ארה"ב ובישראל:

לחברה הלוואות בריבית משתנה הצמודה לבסיסי הצמדה שונים. להלן השפעות שינויים בשערי הריבית על הוצאות הריבית בגין ההלוואות:

השפעת שינוי בשיעור הריבית בקנדה ובישראל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		
רווח לפני מס	הון	רווח לפני מס	הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,318	5,318	4,378	4,378	

(3) השפעת שינוי בשערי החליפין של מטבעות חוץ:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		
הון זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המימוש לבעלים של החברה האם	הון זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המימוש לבעלים של החברה האם	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,183	12,237	9,745	7,270	
-	20,579	-	20,605	עליה בשער הדולר האמריקאי ב- 5%
-	808	-	808	עליה בשער האירו ב- 5%

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: (המשך)

(4) השפעת שינויים בממד המחירים לצרכן על הוצאות המימון בגין אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		
רווח לפני מס	הון	רווח לפני מס	הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
670	670	812	812	עליה/ירידה בממד המחירים לצרכן ב- 5% בגין ריבית
21,531	21,531	24,023	24,023	עליה/ירידה בממד המחירים לצרכן ב- 5% בגין קרן

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים.

מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס).

בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. ניהול ההון בחברה:

### מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

- (1) לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
- (2) לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.
- (3) לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת התאמות בעקבות שינויים בתנאים הכלכליים ומאפייני הסיכון של פעילותה. כדי לשמר או להתאים את מבנה ההון הנדרש, נוקטת החברה אמצעים שונים כגון גיוס הון על ידי הנפקת הון מניות, גיוס מזומנים באמצעות הנפקת אגרות חוב או מימוש נכסים על מנת להקטין את מצבת החוב.

הקבוצה בוחנת את הונה בהתייחס ליחס חוב פיננסי נטו להון מותאם. חוב פיננסי נטו מחושב כאשראי לזמן קצר ולזמן ארוך בניכוי מזומנים ושווי מזומנים. הון מותאם כולל את מרכיבי ההון העצמי, לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה בתוספת החוב הפיננסי נטו.

הקבוצה מחוייבת לשמור על יחס של חוב פיננסי נטו להון מותאם הנמוך מ-70% וזאת כדי להבטיח את דירוג אגרות החוב שהנפיקה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומד יחס זה על כ-60%.

על פי דרישה מאת הבורסה לניירות ערך בתל אביב שבה נסחרות מניות החברה מחוייבת החברה לעמוד בתנאי של הון מינימלי בסכום של 2 מיליון ש"ח כאשר הון מוגדר כהון עצמי מדווח בתוספת סכום הלוואות הבעלים.

החברה עומדת בתנאי הנדרש והונה המאוחד הסתכם לסך של כ-683 מיליון ש"ח ו-945 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 בהתאמה.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - דיווח מגזרי פעילות

מערכת הדיווחים המועברת למקבל החלטות התפעולי הראשי של החברה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על חלוקה לתחומי פעילות וחלוקה גיאוגרפית. מגזרי הפעילות של החברה הינם:

- **פעילות החברה הבת סקייליין:**

החברה הבת סקייליין מדווחת על שלושה מגזרי פעילות:

- מגזר מלונאות ואתרי נופש בקנדה
- מגזר מלונאות ואתרי נופש בארה"ב
- מגזר הייזום

מקבל החלטות התפעוליות הראשי של החברה סוקר את פעילות סקייליין בכללותה כמגזר בר דיווח אחד.

- **מרכזים מסחריים בארה"ב:**

נכסים מניבים (נדל"ן להשקעה) בארה"ב - כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של נכסים מסחריים להשקעה בארה"ב.

- **בנייני משרדים בישראל:**

נכסים מניבים (נדל"ן להשקעה) - כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של בנייני משרדים.

- **מרכזים מסחריים בגרמניה:**

נכסים מניבים (נדל"ן להשקעה) בגרמניה - כולל רכישה, בעלות, ניהול ומכירה של נכסים מסחריים להשקעה בגרמניה (ראה גם ביאור 10(ד)).

תוצאות המגזר הינן הרווח הגולמי. בנוסף, החברה נתנה גילוי בחלוקה מגזרית לפריטים נוספים שנסקרים בנפרד על ידי ה-CODM והכל בהתאם להוראות IFRS8. בכל הנוגע להוצאות מימון והתחייבויות בגין אגרות החוב של החברה ( למעט אלה הנובעים מסקייליין) - פריטים אלה אינם מוקצים למגזר ספציפי מכיוון שאגרות החוב נועדו לשרת את כלל הפעילות של החברה. לאור האמור, פריטים אלה נכללו בטור התאמות.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 34 - דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים בגרמניה אלפי ש"ח	בנייני משרדים בישראל אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים בארה"ב אלפי ש"ח	פעילות החברה הבת סקיליין אלפי ש"ח	
340,899 (212,838)	-	3,334 (78)	40,384 (9,442)	95,901 (25,494)	201,280 (177,824)	הכנסות מחיצוניים הוצאות המגזר
128,061	-	3,256	30,942	70,407	23,456	תוצאות המגזר- רווח גולמי
29,548	-	(16,147)	21,329	45,339	(20,973)	שינויים בשווי הוגן של נכסי נדל"ן ונדלן להשקעה/ירידת ערך נכסי נדל"ן
(40,653) (1,561) (34,781)	-	-	-	-	(40,653)	הוצאות פחת מלונות ואתרי נופש
(161) 3,106	-	-	-	-	(161)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות רווח (הפסד) ממכירה והפסדי הון אחרים
(239,646) 23,461	(31,291)	(1,248)	(22,899) 4,861	(24,609) 4,367	(159,599) 14,233	הוצאות אחרות נטו הוצאות מימון הכנסות מימון
577 (27,612)	-	-	2,064	(18,710)	(10,966)	חלק הקבוצה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו מיסים על ההכנסה

ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים בגרמניה אלפי ש"ח	בנייני משרדים בישראל אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים בארה"ב אלפי ש"ח	פעילות החברה הבת סקיליין אלפי ש"ח	
2,585,649	-	224,470	638,426	964,098	758,655	נכסים
(1,903,167)	(479,846)	(149,840)	(305,611)	(549,512)	(418,358)	התחייבויות
682,482	(479,846)	74,630	332,815	414,586	340,297	

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 34 - דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	בנייני משרדים בישראל אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים בארה"ב אלפי ש"ח	פעילות החברה הבת סקייליין אלפי ש"ח	
467,586	-	40,449	98,918	328,219	הכנסות מחיצוניים
(330,271)	-	(9,404)	(25,266)	(295,601)	הוצאות המגזר
137,315	-	31,045	73,652	32,618	תוצאות המגזר- רווח גולמי
58,511	-	(5,048)	69,469	(5,910)	שינויים בשווי הוגן של נכסי נדל"ן ונדלן
(55,202)	-	-	-	(55,202)	להשקעה/ירידת ערך נכסי נדל"ן
(862)	-	-	-	-	הוצאות פחת מלונות ואתרי נופש
(43,694)	-	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
(49,082)	-	-	-	(49,082)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,159)	-	-	-	-	רווח (הפסד) ממכירה והפסדי הון אחרים
(176,624)	(26,278)	(23,665)	(21,797)	(104,884)	הוצאות אחרות נטו
23,468	-	3,721	4,106	15,641	הוצאות מימון (*)
(1,445)	-	(1,445)	-	-	הכנסות מימון
4,111	-	(5,863)	(22,651)	32,625	חלק הקבוצה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו מיסים על ההכנסה מוויין מחדש (*)

ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	בנייני משרדים בישראל אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים בארה"ב אלפי ש"ח	פעילות החברה הבת סקייליין אלפי ש"ח	
2,873,206	-	705,578	1,004,449	1,163,179	נכסים
(1,928,036)	(429,457)	(334,358)	(586,262)	(577,959)	התחייבויות
945,170	(429,457)	371,220	418,187	585,220	

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 34 - דיווח מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

סה"כ	התאמות	בנייני משרדים בישראל	מרכזים מסחריים בארה"ב	פעילות החברה הבת סקיילין	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
469,968	-	44,430	94,926	330,612	הכנסות מחיצוניים
(329,786)	-	(11,586)	(25,397)	(292,803)	הוצאות המגזר
140,182	-	32,844	69,529	37,809	תוצאות המגזר- רווח גולמי
2,184	-	(4,113)	4,234	2,063	שינויים בשווי הוגן של נכסי נדל"ן ונדלן להשקעה/ ירידת ערך נכסי נדל"ן
(39,790)	-	-	-	(39,790)	הוצאות פחת מלונות ואתרי נופש
(82)	-	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
(46,702)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(19,040)	-	-	-	(19,040)	הפסד משינוי בשווי הוגן מכשירים פיננסיים
(937)	-	-	-	(937)	רווח ממכירה והפסדי הון אחרים
(10,441)	-	-	-	-	הוצאות אחרות נטו (*)
(175,565)	(24,152)	(22,086)	(22,905)	(106,422)	הוצאות מימון
22,485	-	4,573	4,031	13,881	הכנסות מימון
2,875	-	1,344	1,531	-	חלק הקבוצה ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
10,486	-	3,452	(5,346)	12,380	מיסים על ההכנסה

(\*) הוצאות אחרות סך של 3.1 מיליון דולר קנדי מיוחס להפסד של 3.9 מיליון קנדי הקשור בתרומת הספינה קיווטין, הוצאות הפרשה לתרומה בסך 1.0 מיליון דולר קנדי הקשורות לקיווטין; שקוזזו בחלקם בעקבות קיטון בעתודות לייזום בסך 1.8 מיליון דולר קנדי. כתוצאה מהשלמה של מספר פרויקטים ייזום.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 35 - הוצאות אחרות, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2,012)	(2,863)	(1,205)	הכרה בחובות מסופקים
(523)	(893)	-	בנוס לשותף בארה"ב
(2,164)	(1,079)	-	הוצאות אחרות בגין מכירת נכסים
-	-	(661)	הפרשה להוצאות בגין נזקי מלחמה
4,220	-	-	תמורה שהתקבלה מביטול עסקת מכר
-	(1,563)	-	ירידת ערך השקעה בכלולה
(2,430)	37	(87)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(7,532)	1,202	5,059	הכנסות (הוצאות) אחרות בסקיילין
<u>(10,441)</u>	<u>(5,159)</u>	<u>3,106</u>	

ביאור 36 - רווח בסיסי ומדולל למניה

א. רווח בסיסי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(39,778)	(22,245)	(52,022)	רווח (הפסד) לשנה שמיוחס לבעלים של החברה האם
34,801,464	34,801,464	34,801,464	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב בסיסי למניה
<u>(1.14)</u>	<u>(0.64)</u>	<u>(1.49)</u>	

ב. רווח מדולל למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(39,778)	(22,235)	(52,022)	הרווח ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה
34,801,464	34,801,464	34,801,464	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
-	-	-	התאמות:
-	-	-	כתבי אופציה (*)
<u>34,801,464</u>	<u>34,801,464</u>	<u>34,801,464</u>	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה
<u>(1.14)</u>	<u>(0.64)</u>	<u>(1.49)</u>	רווח (הפסד) בסיסי למניה

(\*) אופציות לעובדים לא נכללו בחישוב מאחר והשפעתם אנטי מדללת.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 37 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 13 בינואר 2026 התקשרה חברה בת של השותף המקומי בארה"ב<sup>1</sup> בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במרכז מסחרי הידוע בשם Whitehall Plaza, בפנסילבניה, ארה"ב ("הנכס") בתמורה לסך של 18 מיליון דולר ארה"ב (כ-56 מיליון ש"ח). מתוך התמורה, סך של 2 מיליון דולר ארה"ב הועמד כפיקדון בלתי חוזר (אלא במקרים חריגים שנקבעו בהסכם כגון נזק מהותי לנכס וכו'). רכישת הנכס צפויה להיות ממומנת בחלקה (כ-60%) באמצעות הלואה מבנק מקומי בארה"ב ואילו היתרה תמומן בחלוקה של 50%-50% בין החברה לבין השותף המקומי של החברה בארה"ב, כך שהחברה צפויה להעמיד לטובת הרכישה והשקעות נוספות הצפויות בנכס, סך של כ-4 מיליון דולר ארה"ב (כ-12 מיליון ש"ח). השלמת ההסכם צפויה להיות במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 וכפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים.
- השטח הכולל בנכס להשכרה הינו כ-33,916 מ"ר (סה"כ שטח הקרקע הוא כ-181 דונם), כאשר נכון למועד הדוח, שיעור התפוסה בנכס הינו כ-59% המושכר ל-8 שוכרים אשר מרביתם בעלי חוזי שכירות לתקופה של בין 5-10 שנים עם אופציות לחידוש לתקופה שנעה בין 5-25 שנים נוספות. על בסיס הנחת התפוסה הקיימת בנכס ה-NOI הצפוי בשנה הראשונה הינו כ-1.3 מיליון דולר (כ-4 מיליון ש"ח) המהווה כ-7% תשואה על הנכס בתפוסה הקיימת (וצפוי לעלות לכ-22% תשואה על הנכס ולכ-35% תשואה על ההון בהנחת תפוסה מלאה). ניהול הנכס יבוצע על-ידי השותף המקומי של החברה בארה"ב וזאת כנגד דמי ניהול ודמי הצלחה כפי שיקבעו בין הצדדים וכמקובל בעסקאות קיימות אחרות.
- ב. ביום 6 בפברואר 2026, התקשרה סקויליין בהסכמים שאינם תלויים זה בזה למכירת מלון Courtyard Ithaca בתמורה לסך של כ-7.25 מיליון דולר ארה"ב ומלון Courtyard Ft. Myers בתמורה לסך של כ-9.25 מיליון דולר ארה"ב. כל אחד מההסכמים כולל פקדון בלתי חוזר בסך של 0.16 מיליון דולר ארה"ב, כשיתרת התמורה תשולם במועד ההשלמה, בכפוף להשלמת תנאי ההשלמה. התמורה במזומן נטו המוערכת תסוכם תוך התחשבות בעלויות העסקה, פירעון חובות והתאמות הון החוזר. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההלוואה הכוללת שטרם נפרעה בגין הנכסים עומדת על 13 מיליון דולר ארה"ב. למידע נוסף ראה ביאור 11.
- ג. ביום 9 בפברואר 2026, סקויליין רכשה בחזרה מחברה פרטית בבעלותו של מנכ"ל סקויליין לשעבר 200,000 ממניותיה, אשר הוקצו לו בתמורה להלוואה נושאת ריבית. משלא נפרעה ההלוואה, הרכישה בוצעה כנגד ההלוואה והמניות בוטלו לאחר מכן. ראה ביאור 22(ב).
- ד. ביום 9 בפברואר 2026, סקויליין מסרה למלווה הבכיר של פריד הודעת Standstill בהתאם להוראות ההסכם בין סקויליין למלווה הבכיר. על-פי הודעת ה- Standstill, סקויליין שומרת על זכותה להעמיד את מלוא החוב של השותפות כלפיה לפירעון מיידי, וכן על זכותה לנקוט בהליכי אכיפה (Enforcement Action) בתום תקופת Standstill. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4.



**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**

**מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025**

**ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970**

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### ע מ ו ד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד:
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח או הפסד והרווח הכולל
6-8	נתונים על תזרימי המזומנים
9-17	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים 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 מישורים השקעות נדל"ן 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 אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

**הדגש עניין (הפניית תשומת לב):**

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 במידע הכספי הנפרד לגבי מצבה הכספי של החברה הבת Skyline, ובפרט להון החוזר השלילי ליום 31 בדצמבר 2025, לאפשרות של אי עמידה באמת המידה הפיננסית (DSCR) ליום 31 במרץ 2026, להתפתחויות הקשורות ל-VTBs, לצרכי המזומנים לשיפוצים בנכסים ולתוכניות ההנהלה והדירקטוריון של החברה הבת Skyline. על פי ניתוח של צרכי המזומנים שביצעה החברה הבת Skyline, מקורות הזמינים למזומנים ותוכניות ההנהלה והדירקטוריון, החברה הבת Skyline צופה לעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה.

**חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד**

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

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

**תל אביב - משרד ראשי**

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

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**משרד בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או

מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת, 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 בקבוצה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו 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 והנהלה.

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים במידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

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

**בריטמן אלמגור זר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

3

**תל אביב - משרד ראשי**

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

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**משרד בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

## תל אביב - משרד ראשי

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

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**משרד בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
67,232	60,453	2	מזומנים ושווי מזומנים
50,051	-		פקדונות לזמן קצר
848	1,012	3	לקוחות וסכומים לקבל
937	3,881	4	חייבים ויתרות חובה
11,319	21,913		יתרת חו"ז
558	558		מלאי מבנים וקרקע
58,312	-		הלוואות שניתנו לחברה מוחזקת
189,257	87,817		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
684,919	537,443		השקעות בחברות מוחזקות
1,814	144,494	9	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
506,359	495,302	7	נדל"ן להשקעה
5,206	4,879		רכוש קבוע
5,865	5,616		נכסים בלתי שוטפים אחרים
1,204,163	1,187,734		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
1,393,420	1,275,551		<b>סה"כ נכסים</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
11,280	10,533	5	אשראי מתאגידי בנקאיים ואחרים
4,765	7,239		זכאים ויתרות זכות
728	36		ספקים ונותני שרותים
87,793	87,237	5	חלויות שוטפות של אגרות חוב
104,566	105,045		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
268,436	241,977	5	מוסדות כספיים ואחרים לזמן ארוך
341,664	392,606	5	אגרות חוב
4,769	6,312		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
15,353	13,660		מסים נדחים
630,222	654,555		
734,788	759,600		<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון הבעלים</b>
658,632	515,951		
1,393,420	1,275,551		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

26 במרץ, 2026

לירן קוטס  
סמנכ"ל כספים

אלון וקסמן  
מנכ"ל

אמיר תמרי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**נתונים על הרווח או הפסד והרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
40,582	36,561	36,183	<b>מחזור הפעולות:</b> הכנסות מנדל"ן להשקעה
(10,791)	(8,567)	(8,596)	<b>עלות התפעול וההשכרה:</b> עלות התפעול וההשכרה
29,791	27,994	27,587	<b>רווח גולמי</b>
(1,725)	(4,722)	19,739	<b>עלויות תפעוליות:</b> שינוי בשווי הוגן
(12,998)	(12,321)	(12,811)	הוצאות הנהלה וכלליות
249	(2,889)	(555)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(82)	(476)	(1,029)	הוצאות מכירה ושיווק
16,267	19,124	13,279	דמי ניהול מחברות מוחזקות
1,711	(1,284)	18,623	
31,502	26,710	46,210	<b>רווח תפעולי</b>
(44,138)	(48,251)	(52,532)	הוצאות מימון
3,408	3,781	4,865	הכנסות מימון
990	3,748	6,226	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(34,387)	(3,137)	(59,469)	חלק החברה (הפסדי) ברווחי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(74,127)	(43,859)	(100,910)	
(42,625)	(17,149)	(54,700)	<b>(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
2,846	(5,096)	2,678	מסים על ההכנסה
(39,779)	(22,245)	(52,022)	<b>הפסד) רווח נקי לשנה</b>
			<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>
			<b>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד, נטו ממס, בהתקיים תנאים ספציפיים:</b>
25,075	(3,806)	(74,796)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
-	-	(2,831)	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
(3,209)	(23,922)	(14,154)	<b>סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד, נטו ממס:</b> חלק החברה (בהפסד) רווח כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
(17,913)	(49,973)	(143,803)	<b>סך הכל (הפסד) רווח כולל</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

### נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(39,779)	(22,245)	(52,022)
508	516	441
295	254	622
1,242	4,961	3,984
11,027	11,810	13,183
34,386	3,137	59,469
(17,257)	(22,881)	(18,509)
(3,119)	(885)	2,425
1,725	3,996	(19,739)
28,807	917	41,876
(3,235)	5,068	(990)
19	1,520	(164)
2,078	2,791	332
6	(24)	(692)
(4,803)	(802)	(183)
(5,935)	8,553	(1,697)
(16,907)	(12,775)	(11,843)

#### תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

(הפסד) רווח נקי לשנה

#### **התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

פחת והפחתות  
הפסד הון  
הוצאות שכר בשל תשלום מבוסס מניות  
התאמות שלא במזומן בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
הוצאות (הכנסות) מימון בגין אגרות חוב  
(רווח) הפסד מחברות מוחזקות  
ריבית ודמי ניהול מחברות מוחזקות  
הכנסות מימון מהפרשי שער  
שערוך נדל"ן להשקעה

#### **שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

מסים נדחים, נטו  
שינוי בלקוחות וסכומים לקבל  
שינוי בחייבים ויתרות חובה והוצאות מראש  
שינוי בספקים ונותני שירותים  
שינוי בזכאים ויתרות זכות והכנסות מראש

#### **סך המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים  
(המשך)

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
(23)	-	-
236	-	-
(15,626)	(11,338)	(7,271)
69,315	19,786	39,153
	(50,051)	50,051
8,794	3,783	-
-	-	-
-	-	-
(166)	-	-
(11,422)	-	-
-	(54,758)	(82,582)
98,790	10,543	(300)
-	984	-
-	-	-
<u>149,898</u>	<u>(81,051)</u>	<u>(949)</u>

### תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישת נכסים פיננסיים  
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים  
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
השקעה בפקדונות לזמן קצר  
שינוי בפקדונות בבנק שהשימוש בהם מוגבל  
תקבולים ממוסדות בגין נדל"ן להשקעה  
מסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה  
מסים ששולמו בגין רכישת מניות חברה בת  
רכישת מניות חברה בת  
מתן הלוואה לחברה קשורה  
שינוי בהלוואות ובהשקעות בחברות מוחזקות, נטו  
ירידת ערך השקעות  
פרעון הלוואה לשותף בחברה בת

**סך המזומנים (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה**

-	170,000	-
(27,496)	(125,445)	(31,190)
-	(20,000)	-
-	179,300	126,835
(105,194)	(69,868)	(89,632)
<u>(132,690)</u>	<u>133,987</u>	<u>6,013</u>
301	40,161	(6,779)
<u>26,770</u>	<u>27,071</u>	<u>67,232</u>
<u>27,071</u>	<u>67,232</u>	<u>60,453</u>

### תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים  
פרעון אשראי לזמן ארוך ממוסדות כספיים  
פרעון הלוואת מוכר  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
פרעון קרן אג"ח

**סך המזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון**

**שינוי במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

מידע נוסף:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,543	28,257	29,730
571	3,667	4,560
235	8	8

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מס הכנסה ששולם (הוחזר)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

### נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

1. כללי:

המידע הכספי הנפרד מוצג בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) (התש"ע-2010) להלן: "התוספת העשירית" (בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד).

במידע כספי נפרד זה - חברות מוחזקות כהגדרתן בביאור 2 א' בדוחות המאוחדים.

א. התוספת העשירית קובעת, בין היתר, כי המידע הכספי הנפרד יפורט כדלקמן:

(1) נתונים על המצב הכספי כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן, יתרה בגין חברות מוחזקות כוללת מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על הרווח והפסד כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן, רווח בגין חברות מוחזקות כולל מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים כוללים פירוט סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון ופירוט מרכיב/יהם. כמו כן, הנתונים כוללים מידע נפרד בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת, השקעה ומימון בין החברה לחברות המוחזקות שלה.

(4) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות בנות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

ב. המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 בדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, יושמה לצורך הצגת מידע כספי נפרד, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל.

ג. מצבה הכספי של החברה המאוחדת בקנדה:

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, סקיליין אינווסטמנטס אינק. ("סקיליין") מציגה הון חוזר שלילי בסך של כ- 56.6 מיליון דולר קנדי (כ- 131.6 מיליון ש"ח), לעומת הון חוזר חיובי בסך של 7.5 מיליון דולר קנדי (כ- 19 מיליון ש"ח) נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, בעיקר בשל סיווג הלוואות מוכר ("VTB") של פריד (כ- 15.8 מיליון דולר קנדי (כ- 36.8 מיליון ש"ח) בניכוי הפסדי אשראי צפויים ("ECL") מנכסים לזמן קצר לנכסים לזמן ארוך, וכן מההלוואות המפורטת להלן המסווגות כהתחייבויות לזמן קצר בסך של כ- 52.4 מיליון דולר קנדי (כ- 122 מיליון ש"ח), כמפורט להלן:

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

### נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

1. כ ל ל י: (המשך)

#### ג. מצבה הכספי של החברה המאוחדת בקנדה: (המשך)

1. עקב הפרת יחס כיסוי שירות החוב נכון ליום 30 ביוני 2025 בקשר להלוואות מלון Cleveland Autograph, הלוואות אלה שהסתכמו לסך של 52.4 מיליון דולר קנדי (38.3 מיליון דולר ארה"ב; 122 מיליון ש"ח) נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מסווגות כהתחייבויות לזמן קצר.

ביום 13 באוגוסט, 2025, סקייילין הגיעה להסכמה עם המלווה לפיה סקייילין פרעה את קרן ההלוואה בסך של 9.2 מיליון דולר קנדי (6.6 מיליון דולר ארה"ב; 21.9 מיליון ש"ח); הבנק ויתר על דרישות יחס כיסוי שירות החוב בגין יוני 2025 וספטמבר 2025; דרישת יחס כיסוי שירות חוב חדשה של 1.4 יושמה החל מדצמבר 2025, כשהיא מחושבת על בסיס תקופת מדידה של שישה חודשים רצופים. כן הוסכם כי יחס כיסוי שירות החוב ליום 31 במרס 2026 וליום 30 ביוני 2026 יחושב על בסיס תקופת מדידה של תשעה ושנים עשר חודשים רצופים, בהתאמה; והנזילות המינימלית הדרושה הופחתה מ- 12.5 מיליון דולר קנדי (כ- 29.09 מיליון ש"ח) ל- 7 מיליון דולר קנדי (כ- 16.29 מיליון ש"ח). ליום 31 בדצמבר 2025, סקייילין עמדה בדרישות יחס כיסוי שירות חוב אשר עמד על 1.53. מאחר שסקייילין קיבלה את הוויתור האמור לאחר ההפרה בפועל של יחס כיסוי שירות החוב, והואיל והוויתור ניתן לתקופה קצרה מ- 12 חודשים, הלוואות אלה מסווגות כהתחייבויות לזמן קצר עד שסקייילין תציג עמידה בפועל או עמידה תיאורטית בתקן המחמיר ביותר בו עליה לעמוד עד לחודש יוני 2026.

בהתבסס על הביצועים של המלון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, ועל תחזית הנהלת סקייילין לרבעון הראשון של 2026 (החלש יותר עונתית), קיימת אפשרות שסקייילין לא תעמוד באמת המידה הפיננסית של יחס כיסוי שירות חוב (DSCR) ליום 31 במרץ 2026 (המחושבת על בסיס תקופת מדידה מצטברת של תשעה חודשים רצופים, בהתאם להסכם המתקון). לפיכך, תכניות ההנהלה של סקייילין הן: לקיים דיונים עם המלווה הנוכחי לקבלת כתב ויתור ו/או להסכים על תיקון נוסף להסכם; או לבצע מימון מחדש של ההלוואה עם מלווה אחר.

2. סקייילין הינה ערבה על פי הסכמי הלוואה מסוימים ונכון למועד הדיווח, עליה לשמור על נזילות מינימלית בסך של 7 מיליון דולר קנדי (כ- 16.29 מיליון ש"ח) ועל הון עצמי מינימלי בסך של 100 מיליון דולר קנדי (232.75 מיליון ש"ח). סקייילין וחברות הבת שלה עומדות בהתניות הפיננסיות שבהן התחייבו כלפי צדדים שלישיים, למעט הלוואות מלון Hyatt. למועד המאזן, הנזילות עומדת על סך של 13.7 מיליון דולר קנדי (כ- 31.9 מיליון ש"ח) ויתרת ההון העצמי עומדת על סך של 117.5 מיליון דולר קנדי (כ- 273.5 מיליון ש"ח). הפרת התניות כאמור עלולה להוות אירועי הפרה אשר עשוי להביא להאצת פירעון מיידי ולדרישה לפירעון מיידי. בסכום של כ- 52.4 מיליון דולר קנדי (38.3 מיליון דולר ארה"ב; 122 מיליון ש"ח).

3. נכסי סקייילין הלא שוטפים כוללים הלוואות VTB של פריד, שיתרתן, בניכוי הפסדי אשראי צפויים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 15.8 מיליון דולר קנדי (כ- 36.8 מיליון ש"ח). במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, סקייילין רשמה הפרשה להפסדי אשראי צפויים בגין הלוואות VTB אלה בסך של 41 מיליון דולר קנדי (כ- 95 מיליון ש"ח). ליום 31 בדצמבר 2025, סך הפסדי האשראי הצפויים הסתכמו ל- 43 מיליון דולר קנדי (כ- 101 מיליון ש"ח) בהתבסס על הערכות שווי הכוללות הנחות ואומדנים. הלוואות VTB אלה היו צפויות להיפרע ביום 31 במרס 2025, עם זאת, נכון למועד הדיווח, פריד לא פרעה הלוואות אלה.

בהתאם למידע שנמסר לסקייילין בשנת 2025, המשא ומתן שניהלה פריד לגבי עסקה שאמורה הייתה לספק לא את המימון הנדרש לפירעון החוב לסקייילין, לא התגבש לכדי הסכם מחייב. ליום 31 בדצמבר 2025, סקייילין לא פתחה בהליכי אכיפה לגביית הלוואות אלה והיא מחזיקה בבטחונות (בכפוף לזכות הקדימה של המלווה הבכיר). לאחר תקופת הדיווח, סקייילין מסרה למלווה הבכיר של פריד הודעת Standstill.

4. היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות ה- VTB של Port McNicoll המוצגות תחת נכסים בלתי שוטפים, בניכוי הפסדי אשראי צפויים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הינה 17.9 מיליון דולר קנדי (כ- 41.7 מיליון ש"ח). בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, סקייילין רשמה הפרשה להפסדי אשראי צפויים בקשר עם הלוואות VTB זו בסך של 6.3 מיליון דולר קנדי (כ- 14.7 מיליון ש"ח), כאשר סך ההפרשה להפסדי אשראי צפויים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת על 9.5 מיליון דולר קנדי (כ- 22.1 מיליון ש"ח).

5. סקייילין נדרשת לבצע שיפוצים מסוימים בשני מלונות Courtyard (Courtyard Ithaca ו- Courtyard Fort Myers) בהתאם לדרישות זיכיון, כשסך עלותם המשוערת עומדת על כ- 6.4 מיליון דולר קנדי (כ- 14.9 מיליון ש"ח). לאחר תקופת הדיווח, סקייילין התקשרה בהסכמים שאינם תלויים זה בזה למכירת מלונות אלה. בכפוף להשלמת תנאי הסגירה, השלמת העסקאות צפויה במהלך הרבעון השני של שנת 2026. ככל שעסקאות אלה לא תתממשנה, הנהלת סקייילין מתכננת לממן שיפוצים כאמור באמצעות מסגרת אשראי קיימת בסך של כ- 4 מיליון דולר קנדי (כ- 9.3 מיליון ש"ח) ועתודה קיימת בסך של 2.4 מיליון דולר קנדי (כ- 5.6 מיליון ש"ח). במקרה שעלות השיפוצים תהיה

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

### נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

גבוהה מהעלות הצפויה או שסקייליין לא תוכל לקבל מבעל הזיכיון הארכות ללוחות הזמנים של השיפוצים (ככל שיידרשו).

כ ל ל י: (המשך)

#### ג. מצבה הכספי של החברה המאוחדת בקנדה: (המשך)

סקייליין עלולה להימצא בסיכון להפירה בהתאם להסכמי הזיכיון. הפירה כאמור עלולה להביא להוראות הפירה צולבת בהסכמי הלואה קשורים בסכום של כ-19 מיליון דולר קנדי (44 מיליון ש"ח).

על פי ניתוח ההנהלה ודירקטוריון סקייליין של צרכי המזומנים, מקורות הזמינים למזומנים ותוכניות ההנהלה והדירקטוריון של סקייליין, סקייליין מצפה לעמוד בכל התחייבויותיה הפיננסיות בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעונם.

#### ד. הסכמי ניהול עם חברות בנות

לחברה קיימים שני הסכמי ניהול עם חברות בנות תחת אחזקתה, מישורים למיר (להלן: "למיר") חברה המאוחדת בישראל בשליטה של 81% וחברת מישורים USA LTD (להלן: "חברת USA") חברה מאוחדת בישראל 100% המאגדת את השליטה של החברה בחלק מנכסיה בארה"ב.

הסכם הניהול עם חברת למיר - על פי ההסכם הקיים, החברה זכאית לדמי ניהול בגין ניהול הפעילות השוטפת של נכס החברה בגובה של 6% מהמחזור של חברת הבת.

הסכם הניהול עם חברת USA - לפעילות בארה"ב קיימים שלושה דרגות ניהול: ניהול הנכסים וניהול הפעילות אשר מתבצעים על ידי כוח האדם הקיים בנכסים עצמם ובמטה החברה בארה"ב בעוד הניהול האסטרטגי של החברה שמקבל החלטות בדבר רכישה ומכירה של נכסים, מימון ועבודת מטה מבוצעים באמצעות חברת מישורים השקעות נדל"ן בישראל. בשל ניהול העל ובהתאם להסכם הניהול הקיים, החברה זכאית לדמי ניהול בגובה של 1.5% משווי הנכסים הכולל של הנכסים בארה"ב. בנוסף, בעת מכירת נכסים החברה זכאית בנוסף לדמי ניהול של 20% מהרווח לפני מס של מכירת הנכס.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

2. מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,985	6,226
55,247	54,227
<u>67,232</u>	<u>60,453</u>

מזומנים ויתרות בבנקים  
פקדונות לזמן קצר

3. לקוחות וסכומים לקבל:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
848	1,012

חשבונות פתוחים

4. חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
937	3,881
11,319	21,913
<u>12,256</u>	<u>25,794</u>

חייבים ויתרות חובה אחרים  
צדדים קשורים

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

5. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:

א. הלוואות מתאגידים בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
320	348
10,960	10,185
<u>11,280</u>	<u>10,533</u>
<u>268,436</u>	<u>241,977</u>

**התחייבויות שוטפות:**  
 הלוואות לזמן קצר ואשראי מבנקים  
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

**התחייבויות לזמן ארוך**

ב. אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
87,793	87,237
46,805	-
196,063	175,730
98,796	216,876
<u>341,664</u>	<u>392,606</u>

**התחייבויות שוטפות:**  
 חלות שוטפת של אגרות חוב

**התחייבויות לזמן ארוך:**

סדרה ח  
 סדרה ט  
 סדרה י

ג. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראה ביאור 18 בדוחות הכספיים המאוחדים.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

6. מכשירים פיננסיים:

א. ריכוז סיכון נזילות:

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, כולל אומדן תשלומי ריבית, על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2025:

סך הכל אלפי ש"ח	שנה 6 ואילך אלפי ש"ח	שנה 5 אלפי ש"ח	שנה 4 אלפי ש"ח	שנה 3 אלפי ש"ח	שנה 2 אלפי ש"ח	שנה 1 אלפי ש"ח
283,383	-	-	146,349	13,469	100,084	23,481
36	-	-	-	-	-	36
7,239	-	-	-	-	-	7,239
547,780	-	107,181	100,473	121,586	111,155	107,385
838,438	-	107,181	246,822	135,055	211,239	138,141

הלוואות מתאגידים  
בנקאיים ואחרים  
התחייבויות לספקים  
וסכומים לשלם  
זכאים ויתרות זכות  
אגרות חוב (קרן+ריבית)

ליום 31 בדצמבר 2024:

סך הכל אלפי ש"ח	שנה 6 ואילך אלפי ש"ח	שנה 5 אלפי ש"ח	שנה 4 אלפי ש"ח	שנה 3 אלפי ש"ח	שנה 2 אלפי ש"ח	שנה 1 אלפי ש"ח
279,716	-	142,096	7,046	108,069	11,279	11,226
728	-	-	-	-	-	728
4,765	-	-	-	-	-	4,765
477,057	47,295	44,335	107,140	96,640	92,648	88,999
762,266	47,295	186,431	114,186	204,709	103,927	105,718

הלוואות מתאגידים  
בנקאיים ואחרים  
התחייבויות לספקים  
וסכומים לשלם  
זכאים ויתרות זכות  
אגרות חוב (קרן+ריבית)

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

6. מכשירים פיננסיים: (המשך)

ב. התפלגות נכסי והתחייבויותיה הפיננסיים של החברה לפי בסיס ההצמדה שלהם:

ליום 31 בדצמבר 2025:

סך הכל אלפי ש"ח	אירו אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	מדד אלפי ש"ח	דולר ארה"ב אלפי ש"ח	
60,453	431	18,171	41,196	655	<b>נכסים:</b>
1,012	-	-	1,012	-	מזומנים ושויי מזומנים
25,124	-	3,082	-	22,042	לקוחות והכנסות לקבל
144,494	71,327	3,073	70,094	-	חייבים ויתרות חובה
4,611	-	4,611	-	-	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
235,694	71,758	28,937	112,302	22,697	נכסים בלתי שוטפים אחרים
252,510	-	85,503	167,007	-	<b>התחייבויות</b>
36	-	36	-	-	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
5,172	-	4,233	939	-	התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
479,843	-	-	479,843	-	זכאים ויתרות זכות
6,312	-	6,312	-	-	אגרות חוב
743,873	-	96,084	647,789	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2024:

סך הכל אלפי ש"ח	אירו אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	מדד אלפי ש"ח	דולר ארה"ב אלפי ש"ח	
67,232	184	57,516	-	9,532	<b>נכסים:</b>
50,051	-	-	50,051	-	מזומנים ושויי מזומנים
848	-	-	848	-	פקדונות בבנק
70,134	-	503	58,320	11,311	לקוחות והכנסות לקבל
1,814	-	1,814	-	-	חייבים ויתרות חובה
4,521	-	4,521	-	-	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
194,600	184	64,354	109,219	20,843	נכסים בלתי שוטפים אחרים
279,716	-	272,879	6,837	-	<b>התחייבויות</b>
728	-	728	-	-	אשראי ממוסדות כספיים ואחרים
4,188	-	2,973	1,215	-	התחייבויות לספקים וסכומים לשלם
429,457	-	-	429,457	-	זכאים ויתרות זכות
4,769	-	4,769	-	-	אגרות חוב
718,858	-	281,349	437,509	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

## מישורים השקעות נדל"ן בע"מ

### נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

#### 7. נדל"ן להשקעה:

א. ביום 4 בינואר 2023, התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ("הרוכש") בהסכם למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין בשטח של 1,063 מ"ר, עליהם בנוי בניין משרדים הכולל חמש קומות (קומת מרתף) ומקומות חניה, באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה בתמורה לסך של 22 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ המשקפת תשואה של 6.2%.

במקביל נמכרות לרוכש גם זכויות החברה במערכת הפוטו וולטאית המותקנת על הבניין וכלפי חברת חשמל ("הנכס") בתמורה ל 350,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

10% מהתמורה שולמו במועד חתימת ההסכם.

בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, שווי הנכס עמד על 22.35 מיליון ש"ח בסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

ביום 8 במרץ 2023, הושלמה העסקה ושולמה לחברה יתרת התמורה בסך של כ-20.3 מיליון ש"ח בגין מכירת מלוא הזכויות בנכס.

התזרים הפנוי שנבע לחברה לפני הוצאות עסקה ומסים מהשלמת המכירה כאמור, הסתכם למלוא התמורה.

ב. ביום 15 בפברואר 2023, חתמה החברה על הסכם למכירת זכויותיה בקומה אחת מתוך חמש קומות במגדלי ויטה בבני ברק ("הקומה הנמכרת" ו-"הנכס", בהתאמה), לצד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכשת"), בתמורה לסך של כ-31,395 אלפי ש"ח.

יובהר, כי בהתאם למועד בו תרשום החברה את זכויות הבעלות בקומה הנמכרת על שמה, עשויה להיות תוספת או הפחתה לא מהותית בתמורה, והכל כקבוע בהסכם.

במועד חתימת ההסכם הפקידה הרוכשת 20% מהתמורה בנאמנות. ביחס ליתרת התמורה (80%), מימשה הרוכשת את זכותה בהסכם לדחיית מועד התשלום ב-90 ימים (מעבר ל-90 הימים שעמדו לרשותה) תמורת פיצוי כספי מוסכם. ככל שהרוכשת לא תעמוד בהתחייבות לשלם את יתרת התמורה, יבוטל ההסכם וישולם פיצוי מוסכם מתוך 20% מהתמורה המופקדת בנאמנות.

ביום 15 באוגוסט 2023, חל המועד האחרון לתשלום יתרת התמורה (80%) בהתאם להסכם למכירת קומה אחת מתוך 5 קומות במגדלי ויטה בבני ברק. היות והרוכשת לא השלימה את התשלום כאמור, החברה הודיעה לרוכשת כי ההסכם מבוטל וסכום של 4,220,000 ש"ח בתוספת מע"מ אשר הופקד בנאמנות הועבר לחברה.

ג. ביום 15 באוקטובר 2023, נחתם הסכם למכירת נכס החברה באזור התעשייה עקרון 2000 הכולל מבנה בן קומה אחת המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית, לצד שלישי שאינו קשור לחברה בתמורה לסך של 45.850 מיליון ש"ח. 18 מיליון מהתמורה שולמו במועד חתימת ההסכם, יתרת התמורה שולמה ביום 21 בנובמבר 2023.

בגין המכירה כאמור החברה לא הכירה ברווח או הפסד משמעותי שכן שווי הנכס דומה בקירוב למחיר המכירה.

החברה הגיעה להסכמות עם התאגיד הבנקאי אשר הנכס שועבד לטובתו במסגרת הלוואה אשר ניטלה בחודש מרס 2021 כי הנכס יוחרג מהביטחונות בגין הלוואה כאמור, כנגד פירעון חלקי של 18 מיליון ש"ח אשר סווג לזמן קצר.

ד. ביום 5 בפברואר 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ("הרוכש") בהסכם למכירת מרבית קומת המסחר כ-5 אלף מ"ר תמורת 13.2 מיליון ש"ח.

ה. ביום 6 באפריל 2025 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש") בהסכם למכירת הנכס של החברה בבנימינה תמורת 39.4 מיליון ש"ח.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

**8. מיסים על ההכנסה:**

**א.** באשר לפירוטים בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה, ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ב.** ההרכב הוצאות (הכנסות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(3,233)	4,991	(990)	מיסים נדחים
174	105	(105)	מיסים שוטפים
213	-	(1,583)	מיסים שנים קודמות
<u>(2,846)</u>	<u>5,096</u>	<u>(2,678)</u>	

**ג.** כמתאפשר, בהתאם להבהרת סגל הרשות, החברה בחרה שלא לכלול הסבר לגבי הקשר בין הוצאות מיסים (הכנסות מיסים) לבין הרווח החשבונאי ("ביאור מס תיאורטי").

**ד.** נכסי (התחייבויות) מיסים נדחים:

סך הכל	גידור	תשלום מבוסס מניות	הטבות עובדים	הפסדים להעברה	נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(10,755)	2,020	(67)	89	21,099	(33,896)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
392	468	(75)	-	-	-	סכומים שהועברו לרווח כולל אחר
<u>(4,486)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>5,268</u>	<u>(10,257)</u>	סכומים שהועברו לדוח רווח והפסד
(15,353)	2,488	(142)	87	26,367	(44,153)	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
703	846	(143)	12	7,170	(6,192)	סכומים שהועברו לרווח כולל אחר
990	-	-	-	-	-	סכומים שהועברו לדוח רווח והפסד
<u>(13,660)</u>	<u>2,488</u>	<u>(285)</u>	<u>99</u>	<u>33,537</u>	<u>(50,345)</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>

**ה.** לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2018.

**מישורים השקעות נדל"ן בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

9. קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המוחזקות שלה:

א. הלוואות:

להלן הרכב הלוואות לחברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,814	3,073
-	70,094
-	71,327
<u>1,814</u>	<u>144,494</u>

הלוואות צמודות לפריים + 1.5%  
הלוואות צמודות מדד בריבית קבועה  
הלוואות צמודות ליורו בריבית קבועה

להלן צדדי קשורים בסעיף החייבים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,319	21,913

הלוואה שוטפת לפעילות בארה"ב

ב. ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,267	19,124	13,279
3,347	3,748	6,226
<u>19,614</u>	<u>22,872</u>	<u>19,505</u>

הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות  
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות

10. אירועים לאחר תאריך המאזן:

ראה ביאור 37 לדוחות הכספיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

## פרק ד' - פרטים נוספים

<u>עמוד</u>		<u>תקנה</u>
2	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון	ד9
2	תמצית דוחות על הרווח הכולל	א10
2	שימוש בתמורת ניירות הערך	ג10
3	רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות (חברות פעילות)	11
3	שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדו"ח	12
4	הכנסות של חברות-בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)	13
4	מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר; מועדי וסיבות הפסקת מסחר	20
5	תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2023	21
8	השליטה בתאגיד	א21
8	פרטים בדבר עסקאות עם בעל שליטה	22
8	ניירות ערך המוחזקים על-ידי בעלי ענין בתאגיד, החברה-בת או בחברה קשורה סמוך לתאריך הדוח	24
9	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות	א24
9	מרשם בעלי המניות	ב24
10	הדירקטורים של החברה	26
12	נושאי משרה בכירה (שאינם דירקטורים)	א26
12	מורשה החתימה של התאגיד	ב26
13	רואה החשבון של החברה	27
13	שינוי בתזכיר או בתקנון	28
13	המלצות והחלטות הדירקטורים	29
13	החלטות החברה	א29

**מס' חברה ברשם החברות:** 511491839

**כתובת:** רח' בן גוריון 11, בני ברק, 5126015.

**כתובת דואר אלקטרוני:** [office@mishorim.com](mailto:office@mishorim.com)

**טלפון:** 03-7217800

**פקסימיליה:** 03-7217801

**תאריך המאזן:** 31 בדצמבר, 2025.

**תאריך הדוח:** 26 במרס 2026.

**תקופת הדוח:** השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025.

מספרי ההפניה שיופיעו בראשי הפרקים בדוח זה ערוכים בהתאם לספרור תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות").

## תקנה 19 – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

## תקנה 10א – תמצית דוחות על הרווח הכולל

רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025	סעיף (אלפי ש"ח)
77,372	85,243	93,204	85,080	340,899	מחזור הפעולות
-53,585	-52,564	-54,989	-51,700	-212,838	עלות המכר וההשכרה
<b>23,787</b>	<b>32,679</b>	<b>38,215</b>	<b>33,380</b>	<b>128,061</b>	<b>רווח גולמי</b>
-6,452	7,117	-2,805	52,195	50,055	רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
-8,366	-8,168	-8,598	-9,649	-34,781	הוצאות הנהלה וכלליות
2379	1770	-2,534	1,491	3106	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-347	-653	-262	-299	-1,561	הוצאות מכירה ושיווק
365	-1221	-9,064	-10,587	-20,507	עליית (ירידת) ערך נכסי נדל"ן
-10,958	-10,692	-9,709	-9,294	-40,653	הוצאות פחת מלוונות ואתרי נופש
-161	-	0	0	-161	רווח ממכירה ורווחי (הפסדי) הון אחרים, נטו
<b>247</b>	<b>20,832</b>	<b>5,243</b>	<b>57,237</b>	<b>83,559</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
-37,201	-51,496	-88,094	-62,855	-239,646	הוצאות מימון
6,539	6,498	5,803	4,621	23,461	הכנסות מימון
-254	-110	-108	1,049	577	חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
<b>-30,669</b>	<b>-24,276</b>	<b>-77,156</b>	<b>52</b>	<b>-132,049</b>	<b>הפסד לפני מסים על הכנסה</b>
3,032	-18250	-265	-12,129	-27,612	הכנסות (הוצאות) מס
<b>-27,637</b>	<b>-42,526</b>	<b>-77,421</b>	<b>-12,077</b>	<b>-159,661</b>	<b>הפסד</b>

## תקנה 10ג – שימוש בתמורת ניירות הערך

ביום 8 בינואר 2024 הנפיקה החברה 78,813,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה על דרך של הרחבת סדרה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-003151).

ביום 10 באוקטובר 2024 הושלמה הנפקת אגרות חוב (סדרה י') של החברה בהיקף של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב בתמורה כוללת של 98,738,202 ש"ח על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 9.10.2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-609451).

ביום 7.9.2025 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה 121,601,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה י') בתמורה לסך של 129,140,262 ש"ח על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 3.9.2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-066736).

תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרות ח', ט' ו-י') משמשת לצורכי פעילות העסקית השוטפת של החברה, כפי שנקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

**תקנה 11 – רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות (חברות פעילות) ליום 31 בדצמבר 2025**

יתרת החוב בדוח על המצב הכספי המותאם (באלפי ש"ח) ועיקר תנאיהן	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שער בבורסה לתאריך המאזן (באגורות)	פירוט ני"ע שבידי החברה הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת		שיעור החזקה (באחוזים)				ע.ג. (בש"ח אלא אם צוין אחרת)	כמות נייר ערך	סוג נייר ערך	חברה
			שאינם ניתנים למימוש מיידי	הניתנים למימוש מיידי	בסמכות למנות דירקטורים	בזכויות ההצבעה	בהון	בנייר הערך				
(2) 21,913	412,097	-	-	-	100	100	100	100	1	1,000	רגיל	מישורים יו.אס.איי בע"מ(1)
(3) 3,073	13,247	-	-	-	81	81	81	81	1	81	רגיל	מישורים למיר בע"מ
(4)70,074	108,617	536	-	-	52.75	52.75	52.75	52.75	ללא ע.ג.	8,809,497	רגיל	Skyline Investments Inc.
(5)71,327	16,162	-	-	-	100	100	100	100	1 (אירו)	25,000	רגיל	Mishorim Germany GmbH

- (1) מישורים יו.אס.איי מחזיקה במלוא המניות של Mishorim USA Inc.  
 (2) החוב מתייחס ל- Mishorim USA Inc כלפי החברה בגין דמי ניהול בסך של 21,913 אלפי ש"ח.  
 (3) למישורים למיר בע"מ יש חוב בינ-חברתי כלפי החברה בסך של 3,073 אלפי ש"ח.  
 (4) הלוואת בעלים שניתנה לסקיילין. לפרטים נוספים ראה באור 15.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים.  
 (5) הלוואת בעלים שניתנה לחברה בגרמניה לצורך רכישת מרכז מסחרי. לפרטים נוספים ראה ביאור 10.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים.

**תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח**

לפרטים אודות הלוואה אשר העמידה החברה לסקיילין, ראה ביאור 15.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים.

**תקנה 13 – הכנסות של חברות-בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)**

הכנסות (הוצאות) ריבית שקיבלה החברה או שזכאית לקבל		דיבידנד ודמי ניהול (מותאם לתאריך הדו"ח על המצב הכספי)		הרווח הכולל (הפסד) (מותאם לתאריך הדו"ח על המצב הכספי)		שם החברה
עבור תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) (1)	עבור שנת 2025	ששולמו לאחר יום 31.12.2025 בגין שנת 2025 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2025 אשר טרם שולמו	ששולמו עד ליום 31.12.2025 בגין שנת 2025 ובגין תקופה שלאחר מכן	רווח כולל אחר	רווח/(הפסד)	
<b>חברות בנות (במישרין) של החברה</b>						
-	6,887	-	-	(207,727)	(158,690)	Skyline Investments Inc.
-	-	-	-	72,276	70,467	מישורים יו.אס.איי בע"מ (2)
-	-	-	-	110	110	מישורים למיר בע"מ
-	-	-	-	(107)	(16,460)	Mishorim Germany GmbH

(1) התשלומים בגין דיבידנד, דמי ניהול וריבית מבוצעים באופן שוטף ונצברים לחו"ז בין החברות. הסכומים משולמים מעת לעת, כאשר נצברים עודפי מזומנים בחברות הבת.

(2) בנוסף, זכאית החברה לקבל בגין שנת 2025 דמי ניהול, מ-Mishorim USA Inc., חברה בת של חברת מישורים יו.אס.איי בע"מ בסך של 10,620 אלפי ש"ח.

(3) בנוסף, החברה זכאית לקבל הכנסות ריבית בגין שנת 2025 מ-Mishorim Gravity GmbH & Co KG, חברה בת של Mishorim Germany GmbH, בסך של 1,006 אלפי ש"ח.

**תקנה 20 – מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר; מועדי וסיבות הפסקת מסחר**

א. ניירות ערך שנרשמו למסחר:

אין.

ב. הפסקות מסחר:

בתקופת הדוח, לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

**תקנה 21 – תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2025**

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, וכן התגמולים לשלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה עצמה, אם לא נמנים על חמשת נושאי המשרה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בקבוצה (באלפי ש"ח): <sup>1</sup>

תגמולים* אחרים				תגמולים* בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
סה"כ	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר *	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	עלות הענקת אופציות למניות	מענק	שכר/גמול דירקטורים	שיעור החזקה בהון התאגיד הרלוונטי	היקף המשרה	תפקיד	שם
תגמולים לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה בקבוצה														
421	-	-	-	14	-	-	-	-	-	407	1.2% (החזקה בסקיילין)	100%	מנכ"ל סקיילין לשעבר	בליק ד. לאיין (1)
1,897	84	-	-	-	-	-	1,170	351	292	-	-	100%	מנכ"ל	אלון וקסמן (2)
1,845	-	-	-	699	-	-	-	-	375	771	-	100%	מנכ"לית (סמנכ"לית כספים לשעבר) בסקיילין	ניחא קפלוס (3)
884	-	-	-	-	-	-	-	272	47	565	-	100%	סמנכ"ל כספים	לירן קוטס (4)
485	-	-	-	77	-	-	-	-	48	360	-	100%	מנהל נכסים	אסף סחרוב (5)
תגמולים לבעלי עניין בחברה שאינם מפורטים לעיל														
575	-	-	-	-	-	-	575	-	-	-	-	40%	יו"ר דירקטוריון	אמיר תמרי (6)**
393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	393	-	-	-	דירקטורים

\* סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לתאגיד וכוללים ביחס לנושאי המשרה בחברה הוצאות בגין שכר, טלפון נייד, הפרשות סוציאליות וכיו"ב הוצאות נלוות לשכר. כמו-כן, ביחס לסכומים אשר שולמו לנושאי משרה בסקיילין, נכללים סכומים לשנה השוטפת הקשורים בהענקת תגמול ארוך טווח בשנה קודמת.  
\*\* במסגרת שכר הדירקטורים של מר תמרי לא נכלל גמול דירקטורים בגין כהונתו כדירקטור בסקיילין המשולם על-ידי סקיילין.

(1) מר לאיין סיים את כהונתו בסקיילין ב-31.3.2025. בהתאם להסכמות עימו, שולמו למר לאיין כל הכספים אשר הופקדו בנאמנות עבורו לאחר הודעתו על התפטרותו (היינו: 12 חודשי שכר שנתי קודם (475 אלפי דולר קנדי), בונוס השווה לממוצע הבונוס בשנים 2021 ו-2022 וכן בונוס ארוך הטווח LTIP שנצבר לזכותו בגין השנים 2021 ו-2022 המסתכמים לסך של 1.776 מיליון דולר קנדי וכן בונוס בגין מכירת Valley Bear בסך של כ-135.3 אלפי דולר קנדי). כמו-כן, ביום 9 בפברואר 2026 רכשה סקיילין כנגד יתרת הלוואה (שהועמדה למר לאיין לרכישת המניות האמורות) 200,000 מניות של החברה וביטלה אותן.

<sup>1</sup> לפרטים אודות הסכם המסגרת עם השותף של החברה בארה"ב ואודות סכומים ששולמו לו על-ידי חברות הנכס בארה"ב בגין שירותי ניהול, ראו סעיף 16.1 לחלק א' לדוח השנתי.

(2) החל מיום 10 במאי 2022 מכהן מר וקסמן כמנכ"ל החברה בהתאם להסכם ניהול למתן שירותי מנכ"ל במשרה מלאה, שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 6 באוקטובר, 2022, לאחר שנתקבל לשם כך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בסעיף זה: "הסכם הניהול"). הסכם הניהול הוא לתקופה בלתי מוגבלת וכל צד זכאי להביא את הסכם ניהול לכלל סיום בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים. בהתאם להסכם הניהול, זכאי מר וקסמן לדמי ניהול חודשיים בסך של 97.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה תעמיד לשימוש מר וקסמן או תישא בהוצאות החזקת רכב מנהלים וטלפון נייד, כן זכאי מר וקסמן להחזר הוצאות, לביטוח אחריות נושאי משרה ולהתחייבות לשיפוי כמקובל בחברה. מר וקסמן הינו קבלן עצמאי ובין הצדדים לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. חברת הניהול תהא רשאית שלא להעמיד את שירותי הניהול לתקופה של עד 24 ימי עבודה לצרכי חופשה של המנהל ("ימי חופשה") ולמספר הימים הקבועים בחוק דמי מחלה, התשל"ו-1976 בשל מחלה של המנהל. הסכם הניהול כולל הוראות בדבר שמירה על סודות מסחריים, קניין רוחני מניעת תחרות בלתי הוגנת ותניית אי שידול לתקופה של 36 חודשים ממועד סיום הסכם הניהול. מתן שירותים עבור מי מחברות הבנות של החברה לא יזכה את מר וקסמן בקבלת תמורה כלשהי מאת החברות הבנות. ביום 11 באוגוסט 2022, בהתאם להסכמות הצדדים, הוחלט כי שכר הדירקטורים של מר אלון וקסמן עבור כהונתו כדירקטור בסקיילין, יומחה לחברה בהתאם לסכום הקבוע בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תשי"ס-2000. ביום 4 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 26 במרס 2023 ואישור ועדת התגמול ביום 22 במרס 2023) מנגנון בונוס למר וקסמן המבוסס על שלושה פרמטרים (EBITDA, NOI ו-FFO) המחושבים על בסיס סולו מורחב, היינו: תוצאות פעילות החברה בלבד, ללא פעילות סקיילין)) כך שהיעד עבור כל פרמטר בנפרד הינו עמידה ב-100% מהיעדים שיקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון לשנה השוטפת. עמידה ביעדים תזכה את המנכ"ל בתגמול בגובה דמי ניהול בגין חודש אחד (עבור כל פרמטר). עמידה ב-103%, 106%-ו-109% מיעדי התקציב, יזכו את המנכ"ל ב-1.67, 2.33 ו-3 חודשי דמי ניהול נוספים לכל פרמטר, בהתאמה, ובסה"כ במקסימום של 3 חודשי דמי ניהול לכל פרמטר. התקרה לחבילת התגמול השנתית הכוללת של מנכ"ל החברה לא תעלה (על כלל רכיביה הקבועים והמשתנים) על סך של 2,400,000 ש"ח בשנה. בנוסף, אושרה הקצאת 348,015 אופציות לא סחירות לרכישת מניות החברה למנכ"ל. לפרטים נוספים, ראה דוח זימון האסיפה מיום 28 במאי 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-048850). בשנת 2025, שיעורי העמידה ביעדי התקציב היו כדלקמן: שיעור עמידה של 109% ביעד ה-FFO; שיעור עמידה של 103% ביעד ה-Ebitda ושיעור עמידה של 100% ביעד ה-Same properties NOI. בהתאם לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 23 במרץ 2026 ומיום 26 במרס 2026, בהתאמה, יהא זכאי מנכ"ל החברה למענק בהיקף של כ-292 אלפי ש"ח ברוטו (המשקף מענק של כ-3 חודשי דמי ניהול).

(3) גב' קפלוס כיהנה כסמנכ"לית הכספים בסקיילין עד ליום 3.3.2025. בהתאם לתנאי העסקתה הקודמים, הייתה זכאית לשכר שנתי של 250 אלפי דולר קנדי (בניכויים הנדרשים), לחופשה, החזר הוצאות, טלפון נייד ולפטופ. החל מיום 1.4.2025 מכהנת הגב' קפלוס כמנכ"לית סקיילין ותנאי כהונתה אושרו על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של סקיילין ביום 19.5.2025. בהתאם לתנאי כהונתה, זכאית הגב' קפלוס לשכר בסיס של 350 אלפי דולר קנדי בשנה, החזר הוצאות רכב בסך של 12 אלפי דולר קנדי בשנה, עשרים ימים או ארבעה שבועות חופש בשנה, מחשב וטלפון נייד וכן זכאית להטבות קבוצתיות מקובלות בחברה כגון ביטוח בריאות. כן נקבע כי גב' קפלוס תהא זכאית לבונוס מדיד של עד 12 משכורות בשנה המחושב לפי יעד מכירות, יעד הפחתת עלויות ויעד גביית חובות. בהתאם להסכם העסקתה, ככל שהגב' קפלוס תסיים את העסקתה ב-1.4.2026 או לאחר מכן, בהודעה מראש ובכתב בת 3 חודשים, היא תהא זכאית לשכר בסיס ונלווים של 6 חודשים וכן, 6 חודשי שכר בסיס ונלווים נוספים כבונוס. הבונוס המדיד וכן הבונוס בשיקול דעת לא יעלו על 12 משכורות בשנה. התגמול לגב' קפלוס בגין 2025 המפורט בעמודה "תגמולים בעבור שירותים אחר", כולל צבירת פיצויי פטורים חלקית שהוכרה בשנת 2025 בסך של 298 אלף דולר קנדי. ביום 5.2.2026 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון סקיילין להפקיד לטובת הגב' קפלוס בנאמנות את הכספים להם תהא זכאית במקרה של סיום העסקתה, בסך כולל של כ-350 אלפי דולר קנדי. ב-12 במרס 2026 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון סקיילין כי גב' קפלוס עמדה ב-100% מיעד הפחתת העלויות ובהתאם למנגנון הבונוס שלה, זכאית לשלוש משכורות חודשיות (עמודת הבונוס כוללת הכרה ב-3 משכורות חודשיות נוספות שלא אושרו).

(4) החל מיום 31 במרס 2024 מכהן מר קוטס כסמנכ"ל הכספים בחברה. בהתאם להסכם העסקתו (אשר אינו מוגבל בזמן), החל מחודש אוקטובר 2024, זכאי מר קוטס לשכר של 45 אלפי ש"ח. בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר קוטס להחזר הוצאות רכב, טלפון נייד והחזר הוצאות נסיעה לחו"ל. מר קוטס זכאי בגין כל שנת עבודה ל-22 ימי חופשה, 12 ימי הבראה וימי מחלה כחוק ולהפרשות סוציאליות כמקובל ועל-פי חוק. בהתאם להסכם העסקתו, כל אחד מהצדדים יכול להביא את הסכם העסקתו לכדי סיום בהודעה בכתב בת 60 יום מראש (במקרים חריגים שנקבעו בהסכם רשאית החברה לפטר את העובד לאלתר ללא הודעה מוקדמת ופיצויים). ההסכם כולל הוראות שמירה על סודיות, אי תחרות ואי שידול. ביום 9 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה למר קוטס (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה) תיקון להסכם העסקתה, על-פיו התווסף להסכם עימו מנגנון בונוס המבוסס על שלושה פרמטרים (EBITDA, NOI ו-FFO) המחושבים על בסיס סולו מורחב, היינו: תוצאות פעילות החברה בלבד, ללא פעילות סקיילין)) כך שהיעד עבור כל פרמטר בנפרד הינו עמידה ב-100% מהיעדים שיקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון לשנה השוטפת. עמידה ביעדים תזכה את סמנכ"ל הכספים בתגמול בגובה שכר עבודה בגין חודש אחד (עבור כל פרמטר). עמידה ב-103%, 106%-ו-109% מיעדי התקציב, יזכו את סמנכ"ל הכספים ב-1.67, 2-ו-3 חודשי שכר נוספים לכל פרמטר, בהתאמה, ובסה"כ במקסימום של 2 משכורות לכל פרמטר. בנוסף, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בכפוף לאישורים הנדרשים) הקצאת 174,007 אופציות לסמנכ"ל הכספים (אשר תפקענה במועד סיום כהונתו). בשנת 2025, שיעורי העמידה ביעדי התקציב היו כדלקמן: שיעור עמידה של מעל 109% ביעד ה-FFO; שיעור עמידה של מעל 103% ביעד ה-Ebitda ושיעור עמידה של מעל 100% ביעד ה-Same properties NOI. בהתאם לאישור ועדת התגמול מיום 23 במרץ 2026 ודירקטוריון החברה מיום 26 במרץ 2026, יהא זכאי סמנכ"ל הכספים של החברה למענק בהיקף של כ-45 אלפי ש"ח ברוטו (המשקף מענק של 1 משכורות).

(5) מר אסף סחרוב, מנהל נכסים - בהתאם לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 8 בפברואר 2023 החל משנת 2022 זכאי מר סחרוב לשכר חודשי של 30 אלפי ש"ח, וכן החברה מעמידה לרשותו רכב. בנוסף, מר סחרוב זכאי לימי חופשה, קרן השתלמות ולהפרשות סוציאליות כמקובל על-פי חוק. הסכם העסקתו של מר סחרוב יובא לסיום על ידי הודעה מוקדמת בת שלושה חודשים. בהתאם לאישור ועדת התגמול מיום 23 במרץ 2026 ודירקטוריון החברה מיום 26 במרץ 2026, יעלה שכרו של מר סחרוב ל-32 אלפי ש"ח בחודש החל מחודש מרץ 2026, כמו כן, יהא זכאי מנהל הנכסים למענק בשיקול דעת בהיקף של כ-48 אלפי ש"ח ברוטו.

(6) ביום 4 בינואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 24 ו-26 בנובמבר 2020, בהתאמה את התקשרות החברה בהסכם עם חברה בבעלותו המלאה של מר אמיר תמרי ("חברת הניהול") למתן שירותי ניהול לחברה כיו"ר דירקטוריון פעיל במסגרתו מעמידה חברת הניהול לרשות החברה שירותי יו"ר

דירקטוריון פעיל, באמצעות מר תמרי, הפועל וממלא את תפקיד יו"ר הדירקטוריון בחברה ("שירותי הניהול") וזאת בהיקף משרה של כ-40%. ביום 5 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 26.3.2024 והדירקטוריון מיום 28.3.2024) הוארך הסכם הניהול לתקופה בלתי קצובה החל מיום 31 באוגוסט 2023. כל צד זכאי להביא את הסכם הניהול לכלל סיום בהודעה בכתב, בהתראה של 90 יום מראש ("תקופת ההודעה המוקדמת"). על אף האמור, החברה רשאית להודיע לחברת הניהול, בכל עת בתקופת ההודעה המוקדמת, כי אין ברצונה בהמשך קבלת שירותי הניהול, ובמקרה כזה יגיע ההסכם לידי סיום במועד מתן הודעה כאמור, ובלבד שהחברה תהיה חייבת לשלם לחברת הניהול את מלוא דמי הניהול כאמור בגין תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, החברה רשאית לסיים את הסכם הניהול המוצע באופן מיידי, ללא מתן הודעה מוקדמת וללא תשלום הודעה מוקדמת או כל תשלום או פיצוי אחרים, בכל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם הניהול המוצע. ביום 3 בינואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 21 ו-25 בנובמבר 2021, בהתאמה, עדכון לדמי הניהול החודשיים להם זכאית חברת הניהול כך שהחל מיום 1 בינואר 2022 יעמדו על סך של 38,666 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ כחוק (וזאת, חלף דמי ניהול בסך של 30 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ). התשלום החודשי של דמי הניהול הינו צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 15 בנובמבר 2020. מובהר, כי מר תמרי לא יהא זכאי לגמול דירקטורים מהחברה בגין כהונתו כדירקטור בחברה וחברות הבנות הפרטיות של החברה ובסקייליין (אולם למיטב ידיעת החברה, יהא זכאי לגמול דירקטורים ישירות מסקייליין). החברה נושאת בסך קבוע של 3,000 ש"ח בחודש כהחזר הוצאות בגין אחזקת והפעלת רכב וטלפון סלולרי). חברת הניהול זכאית לקבל מהחברה החזר הוצאות עסקיות שהוציא מר תמרי במסגרת מילוי תפקידו כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, וזאת כנגד הצגת אסמכתאות, בהתאם לנוהלי החברה כפי שיהיו מעת לעת. מר תמרי זכאי לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, להתחייבות לשיפוי ולמתן פטור כמקובל בחברה ביחס לכל יתר הדירקטורים בה ובהתאם לקבלת אישורי האורגנים המוסמכים בחברה. מר תמרי יהיה רשאי להיעדר מביצוע התפקיד למשך תקופה שלא תעלה על 20 ימי עבודה בשנה מבלי שיופחתו דמי הניהול. לפרטים נוספים, ראה דוח הזימון המתוקן שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-133273) ודוח הזימון שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-102853).

## תקנה 21א – השליטה בתאגיד

נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר אלכס שניידר המחזיק 71.2% מהונה המונפק והנפרע של החברה (70.14% בדילול מלא).

## תקנה 22 – פרטים בדבר עסקאות עם בעל שליטה

עסקאות אחרות שאינן מנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")

### עסקאות זניחות

בחודש נובמבר 2013, אישר דירקטוריון החברה אימוץ תכנית אכיפה (אשר אושררה בחודש מרס 2015) לרבות נוהל עסקאות זניחות אשר עודכן ביום 30 בדצמבר 2021 על-ידי ועדת הביקורת. ביום 23 במרס 2026 אישררה ועדת הביקורת את הנוהל. לעניין חובת הדיווח החלה על החברה בקשר עם עסקאות עם בעל השליטה בחברה ו/או עסקאות של החברה אשר לבעל השליטה יש בהן עניין אישי, אשר אינן עסקאות חריגות, כהגדרת המונח בחוק החברות, ולמעט עסקאות זניחות, קבע דירקטוריון החברה, כי עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:

1. היא איננה עסקה חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות.
2. סכום העסקה אינו עולה על 0.1% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה המבוקרים האחרונים הידועים במועד ההתקשרות בעסקה, או על 1,500 אלפי ש"ח, לפי הגבוה מביניהם.
3. העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.

בתקופת הדוח ועד נכון למועד דוח זה, לא אושרו בחברה עסקאות זניחות.

**תקנה 24 – ניירות ערך המוחזקים על-ידי בעלי ענין בתאגיד, החברה-בת או בחברה קשורה סמוך לתאריך הדוח**

א. לפרטים, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר המניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה וכן על-ידי חברות בנות של החברה, והכל במועד סמוך למועד הדוח, ראה מצבת החזקות בעלי עניין נושאי משרה מיום 6 בינואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-002518) המובאת על דרך ההפניה.

ב. להלן פרטים, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר מניות וניירות ערך אחרים של סקייליין המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה במועד סמוך למועד הדוח:

שם	מס' חברה/ ת.ז/ דרכון	שם, סוג וסדרה של נייר ערך	מס' ניירות הערך המוחזקים	שיעור ההחזקה (באחוזים)	
				בהון	בהצבעה
אלכס שניידר	HP737219	מניות רגילות	257,010	1.54	1.54
מישורים השקעות נדל"ן בע"מ	51-149183-9	מניות רגילות	8,809,497	52.75	52.75

**תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים למניות**

לפרטים אודות הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים של החברה, ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים.

**תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות**

לפרטים, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-105778), המובא על דרך ההפניה.

**תקנה 26 – הדירקטורים של החברה**

להלן פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה במועד הדוח: ]

שם הדירקטור:	אמיר תמרי	רות פורטנוי- דהן	אורלי גרטי- סרוסי	עמית מוכתר
מספר זיהוי:	22041131	024807927	056381981	024930315
תאריך לידה:	19 בספטמבר 1965	1 בפברואר 1970	16 בפברואר 1960	28 בינואר 1970
מען להמצאת כתבי בי-דין:	האגוז 100, כוכב יאיר	ז'בוטינסקי 41, כניסה ב', גבעתיים	קרליבך 4, כניסה ג', תל אביב	רחוב ים המלח 31, גני תקוה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד:	החל מיום 25 באוגוסט 2020 יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית חיצונית	דירקטורית חיצונית	דירקטור
חברות בועדות דירקטוריון:	-	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת מאזן
דירקטור חיצוני:	לא	כן	כן	לא
דירקטור בלתי תלוי:	לא	כן	כן	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	לא	לא	לא	לא
היום בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	25 באפריל 2017 (מונה לדירקטור) 25 באוגוסט 2020 (מונה ליו"ר הדירקטוריון)	25 באוגוסט 2019	25 באוגוסט 2019	11 באוקטובר 2018
השכלה:	בוגר משפטים ובוגר מדעי המדינה אוניברסיטת תל-אביב	תואר בוגר בכלכלה, האוניברסיטה העברית; תואר מוסמך במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית	תואר בוגר בכלכלה ובחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; תואר מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב; תואר מוסמך במנהל ציבורי, אוניברסיטת הרווארד	בוגר מנהל עסקים (התמחות ראשית- חשבונאות; משנית- מימון), המסלול האקדמי המכללה למנהל; רואה חשבון מוסמך
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטוריון קסטרו מודל בע"מ; דח"צ בש. שלמה חברה לביטוח בע"מ; דירקטור בא.תמרי ניהול ויזמות בע"מ; יו"ר דירקטוריון סודיו בע"מ; דירקטור בסקיילין אינווסטמנטס אינק.	מייסדת RiseSpot ai; דירקטורית ויו"ר ועדת ניהול סיכונים פיננסיים – אסותא מרכזים רפואיים בע"מ; דירקטורית ויו"ר ועדת ביקורת, בית החולים אסותא אשדוד בע"מ.	נציגת ציבור עובדים, בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב אברות תעשיות בע"מ – דח"צ, יו"ר ועדת מאזן, חברת ועדת ביקורת ותגמול. א.ש. אוסטרליה ישראל בע"מ – דח"צ, יו"ר ועדת מאזן ותגמול, חברה בועדת ביקורת.	שותף מנהל במשרד רואי חשבון RSM שיף הזנפרץ ושות', רואי חשבון; מנכ"ל עמ"י – חברה לניהול קופות גמל ענפיות בע"מ; דח"צ בנור אינק אינוביישנס בע"מ.
תאגידים נוספים בהם הוא מכהן	דירקטור בחברות כמפורט להלן:	דח"צית יו"ר ועדת ביקורת	קופת חולים מאוחדת –	דירקטור בסקיילין; דירקטור

שם הדירקטור:	אמיר תמרי	רות פורטנוי- דהן	אורלי גרטי- סרוסי	עמית מוכתר
<b>כדירקטור:</b>	חברות בת של החברה; יו"ר דירקטוריון סקיייליין; דירקטור בקסטרו מודל בע"מ; דירקטור בחילן; מכהן כדירקטור בא.תמרי ניהול ויזמות בע"מ; יו"ר דירקטוריון (בהתנדבות) אקספו תל אביב.	ותגמול, יו"ר ועדת מאזן בקבוצת דלק בע"מ; דח"צית ויו"ר ועדת מאזן, דח"צית ויו"ר ועדת מאזן, רכבת ישראל בע"מ	דירקטורית, יו"ר ועדת ביקורת, חברת ועדת כספים ומשאבי אנוש. סולרוס אחזקות בע"מ – דח"צ, יו"ר ועדת מאזן ותגמול, חברת ועדת ביקורת אגודת המים כפר סבא – חברה בועדת כספים וועדת השקעות.	חיצוני בנור אינק אינוביישנס בע"מ, דירקטור חיצוני באיסתא נכסים בע"מ
בן משפחה של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא

**תקנה 26א – נושאי משרה בכירה (שאינם דירקטורים)**

שם	תחילת כהונה	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת של החברה או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה	השכלה וניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות
אלון וקסמן	מאי 2022	30.12.1969	מנכ"ל החברה ודירקטור בחברות הבת של החברה בהן: סקיליין אינווסטמנטס אינק.; מישורים מגדלי רעננה בע"מ; מישורים קרית מטלון בע"מ ומישורים יו.אס.איי בע"מ	לא	בוגר כלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה; שמאי מקרקעין מוסמך, החוג לשמאות מקרקעין, אוניברסיטת תל אביב; מנהל מערך הנדל"ן, דואר ישראל; סמנכ"ל חטיבת נדל"ן, כלל חברה לביטוח בע"מ
לירן קוטס	מרס 2024	15.10.1979	סמנכ"ל הכספים	לא	בוגר בחשבונאות ומשפטים אוניברסיטת תל אביב; סמנכ"ל כספים ותפעול בפרמיה ספיין בע"מ, סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל באירודרום בע"מ;
אסף סחרוב	אפריל 2018	26.1.1975	מנהל נכסים	לא	תואר ראשון במשפטים, מכללת נתניה; תואר שני במסלול למנהלים ב"ניהול שרשרת אספקה, רכש ולוגיסטיקה", אוניברסיטת בר אילן; הוסמך כעורך דין;
נועם שנהב	ינואר 2024	30.9.1983	חשב	לא	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות המסלול האקדמי המכללה למנהל; תואר שני במנהל עסקים ומימון האקדמית תל אביב רו"ח במשרד שיף הזנפרץ, רואי חשבון
אמירן שובל	אפריל 2024	08.09.1993	חשב	לא	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות המסלול האקדמי המכללה למנהל; חשב בחברת דיסקונט השקעות ונכסים ובניין; רו"ח במשרד קוסט פורר גבאי את קסירר (EY), רואי חשבון
יוסי ארנסט	ינואר 2021	1.2.1966	מבקר פנים	לא	רואה חשבון מוסמך, מבקר פנימי מוסמך (CIA), שותף במשרד רו"ח רוזנבלום הולצמן; בעל ניסיון, בין היתר, בביקורת פנימית בחברות ציבוריות, בחברות ממשלתיות, ברשויות מקומיות, בתאגידים קיבוציים ובחברות פרטיות העוסקים במגוון תחומים, לרבות נדל"ן מניב וכן, בביקורת פנימיות וביקורות מיוחדות בסניפים של תאגידים ישראלים בחו"ל.

**תקנה 26ב – מורשה החתימה של התאגיד**

נכון למועד הדוח, אין לחברה מורשה חתימה עצמאי.

**תקנה 27 – רואה החשבון של החברה**

בריטמן אלמגור זהר ושות', Deloitte, רואי חשבון ממרכז עזריאלי 1, תל אביב.

**תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון**

בשנת הדוח, לא נעשה שינוי בתזכיר או בתקנון ההתאגדות של החברה.

**תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים**

**החלטות אסיפה כללית מיוחדת**

ביום 4 במאי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו מחדש של הדח"ציות ה"ה רות פורטנוי דהן ואורלי גרטי סרוסי לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים החל מתום תקופת

הכהונה הקודמת (היינו: עד ליום 25.8.2028).

### **תקנה 29א – החלטות החברה**

**פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה:**

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 25 במרס 2021 לאחר המלצת ועדת התגמול מיום 23 במרס 2021, החברה מימשה את האופציה הקבועה בפוליסת הביטוח המאפשרת רכישת כיסוי ביטוחי (בסכום של עד 15 מיליון דולר ארה"ב) בגין תקופת גילוי מוארכת בת שבע שנים (Run-Off) שתחילתה ביום 31 במרס 2021 וסיומה ביום 30 במרס 2028. ביום 26 ו-28 במרס 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה את הארכת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לכיסוי פעילותה השוטפת עד ליום 30 במרס 2025, בפרמיה שנתית בסך של כ-65,910 דולר ארה"ב בתוספת מס ככל ויידרש. תנאי הפוליסה הנם כדלקמן: כיסוי ביטוחי בגבולות אחריות של 15 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; גובה ההשתתפות העצמית הנו כדלקמן: השתתפות עצמית לתביעות כנגד דירקטורים ונושאי משרה בשיפוי החברה: 50 אלפי דולר ארה"ב לתביעות המוגשות בכל העולם, למעט 100 אלפי דולר ארה"ב לתביעות המוגשות בארה"ב או קנדה. השתתפות עצמית בגין תביעות כנגד החברה עקב הפרת דיני ניירות ערך: 150 אלפי דולר ארה"ב בכל העולם. לנושאי משרה אין השתתפות עצמית.

ביום 23 במרס 2026 ו-26 במרס 2026 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאמה את הארכת הפוליסה לשנה נוספת (עד ליום 30 במרס 2027) ובפרמיה שנתית בסך של כ- 50 אלפי דולר ארה"ב בתוספת מס ככל ויידרש.

ביום 23 במרס 2026 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, כי תנאי ההתקשרות בפוליסה הינם בהתאם למדיניות התגמול הנוכחית של החברה בנוסח שאושר ביום 4 ביולי 2023 על-ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, ההתקשרויות הינן בתנאי שוק ואינן עשויות להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. ועדת התגמול והדירקטוריון, אישרו, בהתאם לתקנה 1ב1(א)(5) לתקנות ההקלות, כי ההתקשרויות זהות לכל נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי המשרה מקרב בעלי השליטה כפי שיהיו מעת לעת.

ביום 4 בינואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקת כתבי פטור לנושאי משרה ודירקטורים המכהנים בחברה ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת. על סדר יומה של האסיפה הייתה גם הענקת כתב פטור למנכ"ל החברה אשר לא אושרה. לפרטים נוספים לרבות נוסח כתבי הפטור, ראה הזימון המתוקן לאסיפה מיום 27 בדצמבר 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-133273).

## דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, (בפיקוח הדירקטוריון של מישורים השקעות נדל"ן בע"מ (להלן - התאגיד)), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אלון וקסמן, מנהל כללי;

2. לירן קוטס, סמנכ"ל כספים;

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1) מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון; (ב) תהליך עריכה וסגירת הדוחות; (ג) בקרות כלליות על מערכות המידע; (ד) תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי (תהליכי נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בחברת Skyline); הכנסה ממלונאות, הוצאות תפעול מלונות והוצאות שכר בחברת Skyline; גזברות (מזומנים, חוב ועמידה באמות מידה פיננסיות) בחברת Skyline; (ה) הוצאות והכנסות מייזום בחברת Skyline.

2) מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3) הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות המפתח.

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.

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת מנהל כללי**



אני, אלון וקסמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של מישורים השקעות נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - 4.1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולות 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-
  - 4.2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - 5.1. 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-
  - 5.2. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את המהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - 5.3. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית של 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.

26/03/2026

אלון וקסמן, מנכ"ל

תאריך

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

### הצהרת מנהלים

#### **הצהרת נושא המשרה בכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, לירן קוטס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מישורים השקעות נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - 4.1. 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-
  - 4.2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - 5.1. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - 5.2. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את המהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - 5.3. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26/03/2026

לירן קוטס, סמנכ"ל כספים

תאריך