

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דו"ח תקופתי 2025



SUMMIT
REAL ESTATE GROUP



מדיסון בניין משרדים, מנהטן, ניו יורק

תוכן עניינים

תוכן עניינים

- פרק 1 -

תיאור עסקי התאגיד

- פרק 2 -

דוח דירקטוריון

- פרק 3 -

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

- פרק 4 -

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2025

- פרק 5 -

פרטים נוספים בהתאם לתקנות ניירות ערך

- פרק 6 -

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



מתחם גלובוס סנטר, 80,000 מ"ר מסחר ולוגיסטיקה. מבקעים, אשקלון

פרק 1 | תיאור עסקי התאגיד

פרק א' - תאור עסקי החברה

1. כללי

בדוח זה, אלא אם כן נאמר אחרת, "החברה" משמעה סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ו/או חברות בנות שלה.

כל הנתונים בדוח זה, אלא אם צוין אחרת, נקובים בש"ח (ללא מע"מ), והינם ליום 31.12.2025. הנתונים ביחס ליתרות מאזניות הקשורות בפעילות בגרמניה ובפעילות בארה"ב המפורטים בש"ח בדוח זה הינם לפי שער החליפין של האירו/ש"ח של הדולר/ש"ח, בהתאמה, ליום המאזן אליו מתייחסים הנתונים. הנתונים ביחס ליתרות תוצאתיות הקשורות בפעילות בגרמניה ובפעילות בארה"ב הנם לפי שער החליפין הממוצע של האירו/ש"ח של הדולר/ש"ח, בהתאמה, בהתאם לתקופה אליה מתייחסים הנתונים. נתונים אלו אינם משקפים שינויים שחלו עד לתאריך הדוחות הכספיים בשערי החליפין האמורים.

2. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

2.1 כללי

החברה הוקמה בישראל כחברה פרטית בחודש דצמבר 1965, תחת השם "חוף הדקל בע"מ" בחודש ספטמבר 1997 שינתה החברה את שמה לשם חייל אחזקות (1965) בע"מ ובחודש פברואר 1998 הפכה לחברה ציבורית.

בחודש יוני 2003, רכש מר זוהר לוי את השליטה בחברה, במסגרת הסדר בין החברה לבין נושיה. בחודש מרץ 2004 שינתה החברה את שמה לשם הנוכחי.

בשנת 2005 החלה החברה ברכישת נכסים מניבים בגרמניה. בשנים 2005 – 2007 רכשה החברה נכסים מניבים בגרמניה. נכסים אלו נמכרו בשנים 2006 – 2007 לחברה הבת Summit Properties Limited (לשעבר Summit Germany Limited) ("סאמיט גרמניה"), המרכזת מאז את פעילות החברה בנדל"ן בגרמניה.

בשנת 2021 החלה סאמיט גרמניה לפעול בתחום הדיור להשכרה בניו-יורק, וכן לרכוש נכסים מסחריים ברחבי ארה"ב. לפרטים נוספים אודות סאמיט גרמניה ראה סעיף 2.3 להלן.

2.2 גיוסי חוב בבורסה והנפקות פרטיות

במהלך השנים 2023-2025, הנפיקה החברה אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בסכום מצטבר של כ- 1,616 מיליון ₪ ע.ג. ונפרעו בתקופה הנ"ל כ- 1,214 מיליון ₪ ע.ג. אגרות חוב וניירות ערך מסחריים.

לפרטים נוספים אודות הנפקות אגרות חוב, ראה ביאורים 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

לתאריך פרסום דוח זה, קיימות במחזור אגרות החוב דלהלן:

(א) 71,342,756 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') שהונפקו בחודש אוגוסט 2016. לפירוט נרחב יותר בדבר הנפקה זו – ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים, תשקיף המדף של החברה מיום 27 בפברואר, 2014, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 2.8.2016 ודוח מידי של החברה מיום 4.8.2016 בדבר תוצאות ההנפקה (אמסכתאות 2016-01-096319, ו- 2016-01-097384), אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות פדיון מוקדם חלקי בסך של 2,659 אלפי ש"ח מתוך אגרות חוב (סדרה ח') שבמחזור, ראה דוח מידי של החברה מיום 3.11.2016 (אסמכתא 2016-01-072156), אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ב) 252,000,000 מיליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') שהונפקו בחודש פברואר 2018. לפירוט נרחב יותר בדבר הנפקה זו – ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 18.2.2018 ודוח מידי של החברה מיום 19.2.2018 בדבר תוצאות ההנפקה (אמסכתאות 2018-01-016297 ו- 2018-01-017131, בהתאמה), אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ג) 800,123,278 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') שהונפקו בחודש ינואר 2022, בחודש יולי 2023 ובחודש אפריל 2025. לפירוט נרחב יותר בדבר הנפקות אלה – ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 23.1.2022 ודוח מידי של החברה מיום 24.1.2022 בדבר תוצאות ההנפקה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 19.7.2023 ודוח מידי משלים של החברה מיום 23.7.2023 בדבר תוצאות ההנפקה, דוח הנפקת מדף מיום 1.4.2025 ודוח מידי מיום 2.4.2025 בדבר תוצאות ההנפקה (אמסכתאות 2022-01-009762, 2022-01-010251, 2023-01-068197, 2023-01-069178, 2025-01-023884 ו- 2025-01-024335, בהתאמה), אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ד) 135,975,450 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') שהונפקו בחודש יולי 2024. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 3.7.2024 ודוח מידי של החברה מיום 4.7.2024 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2024-01-068214 ו- 2024-01-068913, בהתאמה), אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ה) 176,966,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') שהונפקו בחודש ספטמבר 2025. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 10.9.2025 ודוח מידי של החברה מיום 11.9.2025 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2025-01-068547 ו- 2025-01-068908, בהתאמה), אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ו) כמו כן, לתאריך פרסום דוח זה, קיימים במחזור 300,000,000 ₪ ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) שהונפקו בחודש יולי 2025. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 6.7.2025 ודוח מידי של החברה מיום 7.7.2025 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2025-01-049066 ו- 2025-01-049940, בהתאמה), אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש אפריל 2025, ביצעה החברה פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה ז') במחזור באותה עת.

בחודש יולי 2025, ביצעה החברה פירעון סופי ומלא של ניירות הערך מסחריים (סדרה 2) במחזור באותה עת.

2.3 סאמיט גרמניה

סאמיט גרמניה פעילה ברכישה, אחזקה וניהול של נדל"ן מניב בגרמניה והחל משנת 2021, פעילה גם בתחום הדיור להשכרה בניו-יורק וכן ברכישה, אחזקה וניהול של נכסים מסחריים ברחבי ארה"ב. מימון רכישות הנכסים שנרכשו על ידי סאמיט גרמניה נעשה באמצעות הונה העצמי והיתרה באמצעות הלוואות בנקאיות ואגרות חוב. נכון ליום 31.12.2025, החברה מחזיקה (באמצעות חברה בת) בכ- 99.16% מהונה המונפק של סאמיט גרמניה.

במהלך שנת 2023, ביצעה סאמיט גרמניה רכישה חוזרת חלקית של אגרות החוב אשר הנפיקה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, במסגרתה החברה הבת הנ"ל רכשה כ- 73 מיליוני אירו ע.ג., תמורת כ- 68 מיליוני אירו. במהלך שנת 2024, ביצעה החברה הבת רכישה חוזרת של כ- 6.7 מיליוני ע.ג. תמורת כ- 6.3 מיליוני אירו. בשנת 2025, פרעה סאמיט גרמניה את יתרת אגרות החוב במלואה.

2.3.1 פעילות בגרמניה

לתאריך הדוח, עיקר השקעת החברה בנכסים בגרמניה מתבצע באמצעות החזקה בשיעור של כ- 90% בחברת Deutsche Real Estate AG (להלן - "דויטשה"), חברה ציבורית המאוגדת בגרמניה ונסחרת בבורסה בפרנקפורט, שנרכשה על ידי סאמיט גרמניה בשנת 2007.

פורטפוליו הנדל"ן המניב של החברה בגרמניה ליום 31 בדצמבר 2025, כולל 30 נכסים בגרמניה בשווי של כ- 472 מיליון אירו, בשטח כולל להשכרה של כ- 340 אלפי מ"ר, המניבים לסאמיט גרמניה הכנסות מדמי שכירות בסך מצטבר של כ- 24 מיליון אירו בשנה ובעלי זכויות בניה נוספות בהיקף של מעל 200 אלפי מ"ר. מרבית הנכסים ממוקמים בערים הגדולות או בסמיכות להם ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ- 260 שוכרים, בחוזים שונים לתקופות שונות.

דמי השכירות בגרמניה הינם קבועים וכוללים העלאה קבועה של 1% עד 5% לשנה או לחילופין, כוללים הצמדה למדד המחירים לצרכן הגרמני. לפרטים בדבר תקופת השכירות הממוצעת בנכסי סאמיט גרמניה בגרמניה ליום 31 בדצמבר 2025, ראה פרק 8.2 להלן.

לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

2.3.2 פעילות בארה"ב

נכון למועד דוח זה, חברה בת זרה בשליטת סאמיט גרמניה, מחזיקה בכ- 90 בנייני מגורים בעיר ניו יורק הכוללים כ- 3,100 יחידות דיור, בעלי שטח להשכרה של כ- 250 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

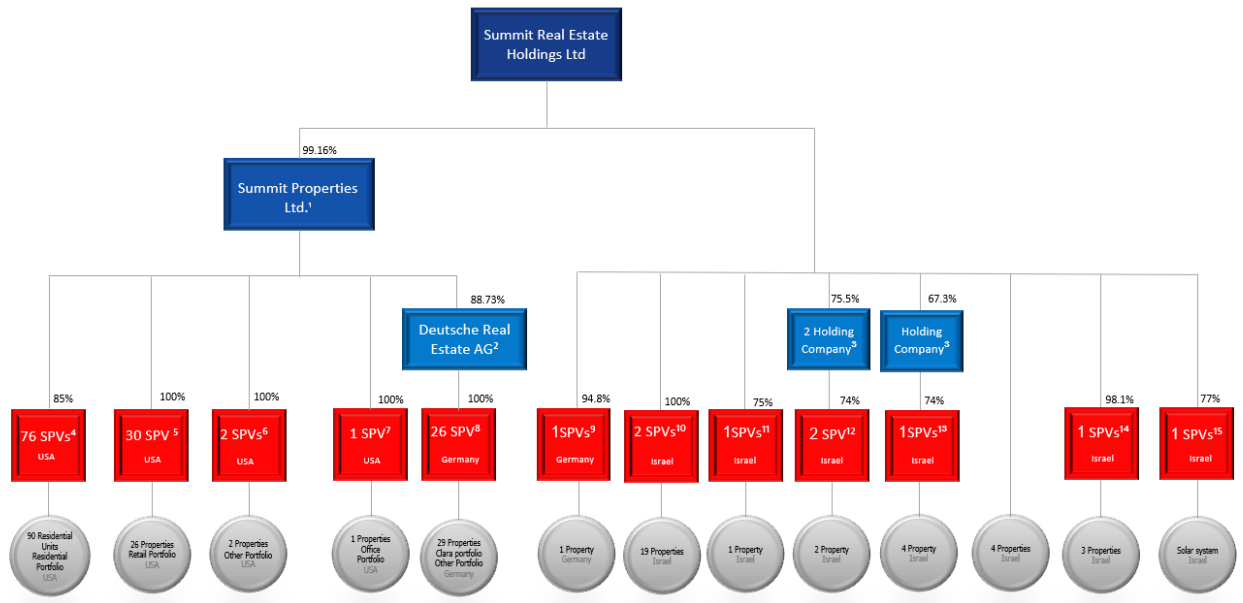
כמו כן, נכון למועד דוח זה, חברה בת זרה בשליטת סאמיט גרמניה, מחזיקה ב- 26 מרכזים מסחריים ברחבי ארה"ב המשתרעים על קרקעות בשטח כולל של כ- 5.4 מיליון מ"ר וכוללים שטח להשכרה של כ- 1.1 מיליון מ"ר. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

כמו כן, בבעלות סאמיט גרמניה שני בתי מלון במיקומים מרכזיים במנהטן הכוללים 514 חדרים.

בנוסף, בבעלות סאמיט גרמניה מגדל משרדים בניו-יורק בעל שטח להשכרה של כ- 46 אלפי מ"ר.

לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח.

2.3.3 להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה והחברות הבנות ל- 31 בדצמבר 2025



פירוט הפורטפוליו וחברות הנכס:

1. Summit Properties Ltd (לשעבר- Summit Germany Ltd) ("סאמיט גרמניה")- עד שנת 2020 סאמיט גרמניה נסחרה בבורסה ה- AIM בלונדון. לפרטים נוספים ראה 2.3 לעיל.
2. Deutsche Real Estate AG - חברה גרמנית ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה בפרנקפורט. השליטה בקבוצה נרכשה ע"י סאמיט גרמניה בשנת 2007.
3. חברות פרטיות ישראליות.
4. חברות נכס המחזיקות בנכסי פעילות המגורים בארה"ב. ראה רשימת החברות בביאור 28 לדוחות הכספיים - 171 – 321 (אי זוגי).
5. חברות נכס המחזיקות בנכסי פעילות המסחר בארה"ב. ראה רשימת החברות בביאור 28 לדוחות הכספיים - 103, 104, 107-113, 115, 118, 121, 123, 129-136, 140, 143, 146, 149, 152, 155, 158, 161, 164, 167-169
6. SHOREHAM HOTEL HOLDING LLC ,GALLIVANT HOTEL HOLDING LLC
7. 444 MADISON AVE, LLC
8. ,DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG , Drestate Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH ,Drestate Objekte Dritte GmbH & Co. KG ,DRESTATE ,DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße ,DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ,Objekt Erste GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. , ,DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelsohnstraße GmbH & Co. KG ,GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Saarbrücken, ,DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße ,DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohlfurth GmbH & Co. KG ,KG ,DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ,Kaiserstraße ,GbR Heidelberg, Mannheimer Straße ,DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Zweite GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH ,K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG ,K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekte Achte GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekte Sechste GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekte Fünfte GmbH & Co. KG ,& Co. KG ,DRESTATE ,DRESTATE Objekte Elfte GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekte Zehnte GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekte Neunte GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Berlin ,DRESTATE Objekt Kassel GmbH ,DRESTATE Objekte Dreizehnte GmbH & Co. KG ,Objekte Zwölfte GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Berlin Storkower Straße GmbH ,Saatwinkler Damm GmbH
9. Summit Real-Estate Sigma GmbH
10. חייל השקעות ונכסים בע"מ וחייל נכסים (1991) בע"מ
11. ביתן גינון ופיתוח בע"מ
12. מסחר מבקיעים בתנופה-חברה בע"מ ושירותי דרך מבקיעים בתנופה-חברה בע"מ
13. לוגיסטיקה ב' מבקיעים בתנופה-חברה בע"מ
14. פישמן מפעלי קרור בע"מ
15. די. או אחזקות מיחזור בע"מ, תמנע אחזקות (1997) בע"מ, מכרות נחושת תמנע בע"מ, מצוקי תמנע בע"מ

החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל, בגרמניה ובארה"ב. למידע בדבר סוגי הנכסים של החברה ותמהיל השוברים ראה סעיף 3 להלן.

2.4 נכסי החברה

נכסי החברה בגרמניה

החברה מחזיקה 30 נכסים מניבים הפרוסים בערים המרכזיות בגרמניה, הכוללים 17 נכסים המשמשים למשרדים, 10 נכסים לוגיסטיים ו-3 נכסים המשמשים למסחר. לפרטים נוספים ראה סעיפים 3 ו-8 להלן.

נכסי החברה בישראל

החברה מחזיקה 33 נכסים מניבים אשר כוללים למועד פרסום הדוח, 11 נכסים המשמשים למשרדים, 8 נכסים המשמשים למסחר, 13 נכסים לוגיסטיים ומקבץ דיור אחד. לפרטים ראה סעיפים 3 ו-8 להלן.

נכסי החברה בארה"ב

פורטפוליו החברה בארה"ב מונה למועד פרסום הדוח, 26 נכסים מסחריים, 90 בנייני מגורים הכוללים כ-3,100 יחידות דיור, שני בתי מלון עם 514 חדרים ומגדל משרדים אחד. לפרטים ראה סעיפים 3 ו-8 להלן.

3. תחומי פעילות החברה

פעילותה העיקרית של החברה, במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה, מתמקדת באחזקה, השכרה, ניהול רכישה ומכירה של נכסים מניבים בישראל, בארה"ב ובגרמניה (ראה סעיף 2 לעיל וסעיף 8.2 להלן).

גרמניה

בגרמניה, נכסי החברה כוללים בעיקר בנייני משרדים ומבנים לוגיסטיים, הפרוסים בערים המרכזיות בגרמניה, ואשר מרביתם מתאפיינים בכך שהם ממוקמים באזורי ביקוש גבוה ובחלקם מושכרים לשוכר יחיד או למספר שוכרים עיקריים, כאשר בחלק ניכר מהמקרים השוכרים העיקריים בנכסים הינם חברות מוכרות ובעלות איתנות פיננסית כגון חברות קמעונאיות מובילות, משרדים ממשלתיים וחברות ממשלתיות.

בנוסף, במהלך שנת 2024, השלימה החברה את הקמת 68 יחידות הדיור בפרויקט בנכס בבעלות החברה הממוקם בפרנקפורט. הפרויקט מומן מהונה העצמי של החברה. למועד פרסום הדוח, כמחצית מהדירות נמכרו והתמורה עבורן נגבתה במלואה.

ארה"ב

- ליום פרסום הדוח, מחזיקה החברה בכ- 90 בנייני מגורים בעיר ניו יורק הכוללים כ- 3,100 יחידות דיור, בעלי שטח להשכרה של כ- 250 אלפי מ"ר. הנכסים ממוקמים ברחבי העיר ניו יורק על כל רובעייה, לרבות מנהטן, ברוקס, ברוקלין, קווינס והסביבה. הנכסים נרכשו באמצעות חברות ייעודיות הנמצאות בשליטת החברה, בעוד שמנהל מקומי אחראי על ההפעלה השוטפת של הנכסים והחברות הייעודיות.
- ליום פרסום הדוח, מחזיקה החברה ב- 26 נכסים מסחריים הממוקמים ברחבי ארה"ב, המשתרעים על קרקעות בשטח של כ- 5.9 מיליון מ"ר וכוללים שטח להשכרה של כ- 1.1 מיליון מ"ר. ההכנסה השנתית מהם הסתכמה בשנת 2025 בכ- 84 מיליון דולר. עסקאות הרכישה התבצעו ע"י סאמיט גרמניה באמצעות חברה זרה בשליטתה ("**החברה הבת**") יחד עם מנהל מקומי ("**המנהל המקומי**"). על-פי ההסכמים בין הצדדים, החברה הינה בעלת השליטה בחברה הבת ובאמצעותה בחברות הנכס, כאשר המנהל המקומי היה אחראי על ההפעלה השוטפת של הנכסים. החל מחודש אפריל 2024, הסכימו החברה והמנהל המקומי על תיקון ההסכמים ביניהם, כך שמאותו מועד, הנכסים מנוהלים ישירות ובאופן עצמאי על ידי חברה בת אחרת של החברה. לפיכך, החברה הקימה בשנת 2024 פלטפורמה המאפשרת ניהול עצמי של הנכסים, בדומה לניהול הפלטפורמה בגרמניה ובישראל. בשנת 2025, החברה הבת אחראית לכל היבטי ניהול הנכסים. בשנת 2024, החברה הבת רכשה מהמנהל המקומי, תמורת סך של כ- 10 מיליון דולר, כ- 3% מהון המניות של חברות הנכס ו- 41% מזכויותיו בדמי ההצלחה, ככל שיהיה זכאי להם. עוד הוסכם, כי הזכויות לדמי הצלחה תשולם למנהל המקומי לאחר החזר כל השקעת החברה על בסיס מצטבר בכל הנכסים ולא על בסיס ההשקעה בכל נכס בנפרד כמוסכם לפני תיקון ההסכם. לחברה הבת ניתנו גם אופציות לרכישת יתרת ההחזקות של המנהל המקומי בהון המניות של החברות הזרות ובדמי ההצלחה המתוארים לעיל. בשנת 2025 רכשה החברה הבת 18% מהזכויות לדמי ההצלחה, כך שהמנהל המקומי מחזיק ב- 41% מזכויות אלו בלבד.
- לאחר רכישתם, החברה מתמקדת בייצוב הנכסים ע"י חידוש והארכה של חוזי שכירות של דיירים קיימים, החלפת שוכרים, השכרת שטחים פנויים, שיפור מבנה ההוצאות בנכסים ומימון מחדש. כמו כן, החברה פועלת למכירת חלקות משנה, שהינן בדרך כלל מבנים עצמאיים הכוללים בשטח הנכס וניתנים למכירה באופן עצמאי ולמכירה של מרכזים מסחריים בשלמותם אשר אינם בליבת הפעילות של החברה. החברה נמצאת בשלבים שונים של מכירת חלקות משנה ונכסים כאמור. ההכנסה מפורטפוליו המרכזים המסחריים בארה"ב בשנת 2025, בניכוי הוצאות תפעול, הסתכמה בכ- 46 מיליון דולר.
- כמו כן, בבעלות החברה שני בתי מלון במיקומים מרכזיים במנהטן הכוללים 514 חדרים. מאז רכישתם בשנת 2021, במהלך ימי הקורונה, פעלה החברה להשבחתם, ובכלל זה הארכת הסכמי החכירה של בתי המלון לתקופה של כ- 100 שנה. בשנת 2025, הועבר ניהול בתי המלון לחברת ניהול מובילה בארצות הברית. שוק המלונאות בניו יורק התאושש באופן משמעותי כתוצאה מביקוש גבוה, אשר הוביל לעלייה בתפוסה ולהגדלת

- מחירי השכירות. בהתאם לכך, שוערכו בתי המלון למועד המאזן בשווי כולל של כ- 110 מיליון דולר. מכיוון שבתי המלון הינם נכס תפעולי, הרווח משערך נטו, בסך של כ- 170 מיליון ש"ח, נרשם ברווח הכולל האחר.
- בחודש ספטמבר 2025, רכשה חברה בת של החברה מגדל משרדים בן 42 קומות ובשטח להשכרה של כ- 500 אלף רגל רבוע, במיקום מרכזי ביותר במנהטן, לאורך שדרות מדיסון בין הרחובות 49 ו-50. מחיר הרכישה הינו 42 מיליון דולר, המשקף עלות הזדמנותית של כ- 86 דולר לרגל רבוע. זכויות חכירת הקרקע עליה בנוי המגדל הינן לתקופה של כ- 28 שנים נוספות עם אופציות הארכה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.4 להלן.
- החברה התקשרה בהסכם לרכישת פורטפוליו בנייני מגורים בניו יורק תמורת 451 מיליון דולר. הפורטפוליו הנרכש כולל 5,150 יח"ד ב- 98 בנייני מגורים, וכן 52 יחידות מסחריות, 326 מקומות חניה וחניון. הבניינים מושכרים בשיעור תפוסה של כ- 95% וממוקמים ברובעים מרכזיים בעיר ניו - יורק: כ- 50% בברוקלין, כ- 25% במנהטן וכ- 18% בקווינס. ה- NOI השנתי מהפורטפוליו, הכנסות מדמי שכירות בניכוי הוצאות תפעול, מוערך בכ- 36 מיליון דולר, המשקפים תשואה נטו של כ- 8.0%. מחיר הרכישה משקף עלות של כ- 87 אלף דולר ליחידה או כ- 1,030 דולר למ"ר. הפורטפוליו הנרכש הוערך בספרי החברה המוכרת בשווי של כ- 562 מיליון דולר ליום 30 בספטמבר 2025, וזאת לאחר שליום 31 בדצמבר 2024 הוערך הפורטפוליו בכ- 817 מיליון דולר. להבטחת השלמת העסקה, החברה הפקידה בנאמנות 25% ממחיר הרכישה. היתרה תמומן באמצעות הלוואה מגוף פיננסי לתקופה של שלוש שנים, עם אופציית להארכה בשנה נוספת. ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור של 5.25%, ללא פירעונות קרן במהלך שלוש השנים הראשונות.

ישראל

- בישראל, נכסי החברה כוללים בעיקר מבני משרדים, מתקנים לוגיסטיים ותעשייתיים, בתי קירור, מרכזים מסחריים ומקבצי דיור. הנכסים מפוזרים גאוגרפית ברחבי הארץ, עם מיקוד בעיקר באזור חיפה והצפון ובדרום הארץ. חלק גדול מהנכסים מתאפיין בכך שהם מושכרים לשוכר יחיד או למספר שוכרים עיקריים, כאשר בחלק ניכר מהמקרים השוכר העיקרי בנכס הנו חברה מוכרת או גופים מוסדיים שהינם בעלי איתנות פיננסית כגון: משרדי ממשלה, קופות חולים, חברות הייטק, בנקים, חברות דלק ורשתות קמעונאיות מובילות.
- בשנים 2017-2018, רכשה החברה ארבעה נכסים לוגיסטיים המשמשים כבתי קירור והממוקמים בקיסריה, נהריה, א.ת. באר טוביה ואשדוד. במהלך שנת 2023, מכרה חברה

בת של החברה 90% מאחזקותיה בנכס בבאר טוביה המשמש כבית קירור בדרום הארץ. בחודש אוגוסט 2025, רכשה החברה בית קירור נוסף בדרום הארץ. הנכס כולל כ- 5,000 מ"ר, בנוי על קרקע בשטח של כ- 9 דונם ובעל נפח אחסון של כ- 11,000 משטחים. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50.01% מהון המניות של חברה ייעודית המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 20 דונם. בכוונת הצדדים לקדם פיתוח נכס על הקרקע בהיקף של כ- 14,000 מ"ר, כאשר כ- 70% ממנו מיועדים להשכרה לחברה יצרנית מובילה בתחום המזון במסגרת הסכם שכירות ארוך טווח. יתרת השטחים יכללו שטחי אחסנה בקירור להשכרה לצדדים שלישיים. הרכישה הושלמה במהלך שנת 2026. להערכת החברה, ההקמה והאכלוס צפויות להימשך כשלוש שנים. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.4 להלן. לאחר הרכישות הנ"ל, שטחי הקירור מסתכמים בכ- 41 אלפי מ"ר הבנויים על קרקעות בהיקף של כ- 100 אלפי מ"ר (לא כולל רכישת הקרקע במהלך שנת 2026 כאמור לעיל). החברה משכירה את שטחי הקירור ללקוחות חיצוניים ובחלק מהמתקנים מספקת שירותי קירור בעצמה, בדרך של תפעול אחסנה ופריקה, בהתאם לאחת החלופות המפורטות להלן:

- (א) הנכס מושכר לשוכר על ידי התקשרות בחוזה שכירות לטווח ארוך. השוכר אחראי על תפעול המתחם, כולל אספקת הקירור.
 - (ב) השכרת הנכס לשוכר עם אחריות המשכיר לוויסות הטמפרטורה בחדרי הקירור - ההתקשרות מול השוכר הינה בחוזה שכירות לטווח ארוך תוך הגדרת סוג הקירור המסופק לשטחי הקירור המושכרים.
 - (ג) אספקת שירותי לוגיסטיקה וקירור מלאים ללקוחות החל משלב קבלת הסחורה ופריקתה למחסן הקירור, מעקב וויסות טמפרטורה, הוצאת הסחורה ממחסן הקירור והעמסתה למשלוח. ההתקשרות עם הלקוחות הינה באמצעות הסכם מסגרת והחיוב הינו בהתאם ליזמן האחסון ושירותי הפריקה וההעמסה שצרך הלקוח. פעילות זו דומה לפעילות ההשכרה בכך שהחברה משכירה ללקוחותיה שטחים מקוררים מבוקרים לטווחים שונים, כולל מתן אופציה להארכת תקופת השכירות. החברה מספקת שירותי בקרת טמפרטורה לחדרי הקירור שבמתחם וכן שירותי ניהול מקובלים כגון שמירה, גינון, אחזקה וכיו"ב. בשונה מפעילות השכירות כנדל"ן מניב כמתואר בס"ק (א) ו- (ב) לעיל, במתן השירות המתואר בס"ק זה, החברה מתפעלת באופן עצמי את פעילות הפריקה אל מחסן הקירור ומתוך מחסן הקירור למשלוח עבור לקוחותיה וזאת בנוסף לאספקת שירותי קירור מבוקרים.
- החברה מבטחת את מכלול סיכונים בהתאם לשירות המסופק על ידה.

- כמו כן, החברה הינה בעלת מערכות פוטו-וולטאיות בהיקף של כ- 12.2 מגה וואט .

4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פירוט בדבר מימושי אופציות למניות החל משנת 2022:

שנה	נייר	כמות	מניות שנבעו
2022	אופציות לא סחירות	45,031	45,031
2023	אופציות לא סחירות	33,119	33,119
2024	אופציות לא סחירות	18,666	18,666
2025	אופציות לא סחירות	31,849	31,849

בחודש ספטמבר 2022, בוצעה רכישה עצמית אחת בה נרכשו, ע"י חברה בת, 141,777 מניות של החברה בעלות כוללת כ- 8,709 אלפי ₪. ליום פרסום הדוח, לא מחזיקה החברה במניות של עצמה, ואילו חברות בנות של החברה מחזיקות 4,674,847 מניות של החברה.

5. חלוקת דיבידנדים

5.1 להלן פרטים אודות דיבידנדים אשר החברה הכריזה וחילקה בשנים 2024 – 2025:

במהלך חודשים אפריל וספטמבר 2024, חילקה החברה דיבידנדים בסך של 10 ו- 25 מיליון ₪, בהתאמה.

במהלך חודשים יוני ואוקטובר 2025, חילקה החברה דיבידנדים בסך של 10 מיליון ו- 300 מיליון ש"ח, בהתאמה.

יובהר, כי החלוקות האמורות לא הצריכו אישור בית משפט.

5.2 יתרת הרווחים ליום 31.12.2025 מסתכמת בכ- 4,533 מיליוני ₪.

5.3 על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לסדרה האמורה מיום 2.8.2016, כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') במחזור, כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת דיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ-800 מיליון ₪, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ-27.5%, הכל על פי דוחותיה הכספים האחרונים של החברה שהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

5.4 על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה י') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לסדרה האמורה מיום 14.2.2018, כל עוד אגרות החוב (סדרה י') במחזור, כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת דיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או

גבוה מ-900 מיליון ₪, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים/הפסדים הנובעים משינוי בערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ-30%, הכל על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

5.5 על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה יב') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לסדרה האמורה מיום 23.1.2022, כל עוד אגרות החוב (סדרה יב') במחזור, כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ-1.7 מיליארד ₪, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 50% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול כל סכום שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים/הפסדים הנובעים משינוי בערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ-30%, הכל על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על ביצוע החלוקה.

5.6 על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה יג') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לסדרה האמורה מיום 3.7.2024, כל עוד אגרות החוב (סדרה יג') במחזור, כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ-2 מיליארד ₪, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 50% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול כל סכום שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים/הפסדים הנובעים משינוי בערך של נדל"ן להשקעה ובנטרול הכנסות/הוצאות הנובעות מהפרשים בשער חליפין של מטבע זר החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ-32%, הכל על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על ביצוע החלוקה.

5.7 על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לסדרה האמורה מיום 10.9.2025, כל עוד אגרות החוב (סדרה יד') במחזור, כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ-2 מיליארד ₪, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 50% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול כל סכום שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים/הפסדים הנובעים משינוי בערך של נדל"ן להשקעה ובנטרול הכנסות/הוצאות הנובעות מהפרשים בשער חליפין של מטבע זר החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ-27%, הכל על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על ביצוע החלוקה.

5.8 על-פי תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 3) (להלן: "נע"מ 3"), כל עוד יהיו נע"מ 3 קיימים במחזור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה ובלבד ש: (א) הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר החלוקה כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ-2 מיליארד ש"ח; ו- (ב) התקיימו כל התנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת נע"מ 3 לפירעון מיידי ולא תתקיים עילת פרעון מיידי כאמור כתוצאה מהחלוקה; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה על ביצוע החלוקה החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות של נע"מ 3, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי נע"מ 3.

5.9 מעבר לאמור לעיל, ובכפוף לכך שחלוקה לא תגרום לאי עמידה בהתניות הפיננסיות להן התחייבה החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), אגרות החוב (סדרה י'), אגרות החוב (סדרה יב'), אגרות החוב (סדרה יג'), אגרות החוב (סדרה יד') וניירות הערך המסחריים (סדרה 3), אין בתנאי אגרות החוב ו/או ניירות הערך המסחריים הנ"ל כדי להטיל מגבלות נוספות על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד על ידה או רכישה עצמית של מניותיה, או ביצוע חלוקה בכל דרך אחרת. חלוקת דיבידנד, רכישה עצמית או כל חלוקה אחרת תעשנה (ככל שתעשנה) בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ומכל סיבה שתמצא לנכון.

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

6.1 להלן תמצית בדבר פעילות ההשכרה של הנכסים המניבים ופעילות ייזום המגורים (במאחד) (באלפי ₪):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ₪			
924,627	894,592	877,493	סך הכנסות פעילות ההשכרה ואחרות במאחד
20,591	30,651	6,649	סך הכנסות פעילות ייזום המגורים במאחד
(554,042)	(164,777)	(222,803)	הפסדים משערוכים (מאחד)
(275,767)	217,323	596,636	רווח (הפסד) נקי (מאחד)
-	506,813	477,720	NOI מנכסים זהים (same property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאחד)
-	439,585	430,412	NOI מנכסים זהים (same property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)
547,399	520,089	491,679	סה"כ NOI פעילות ההשכרה (מאחד)
451,759	467,444	431,183	סה"כ NOI פעילות ההשכרה (חלק התאגיד)
4,894	6,970	1,688	סה"כ NOI פעילות ייזום המגורים (מאחד)
4,324	6,157	1,485	סה"כ NOI פעילות ייזום למגורים (חלק התאגיד)

6.2 להלן תמצית בדבר פעילות ההשכרה והניהול של נכסים מניבים ומכירת דירות (במאחד) בישראל, ארה"ב ובגרמניה (באלפי ₪):

מיקום	הכנסות מדמי שכירות ומכירת דירות	הכנסות (הוצאות) אחרות ¹	עלות ההכנסות והוצאות הנהלה וכלליות	רווח גולמי	שנת 2025		נכסים סה"כ	סה"כ התחייבויות
					רווח מפעולות רגילות	שווי הוגן מבנים * להשכרה		
ישראל	186,616	399,592	59,229	161,103	479,765	2,193,564	3,345,841	2,394,095
גרמניה	98,894	161,572	49,272	79,301	206,181	1,768,050	2,292,141	398,408
ארה"ב	598,632	(281,772)	366,057	252,963	(30,925)	3,666,039	4,562,945	2,252,540
סה"כ	884,142	279,392	474,558	493,367	655,021	7,627,653	10,200,927	5,045,043

* כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות

¹ הכנסות אחרות, נטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 21' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

מיקום	הכנסות מדמי שכירות ומכירת דירות	הכנסות (הוצאות) אחרות ²	עלות ההכנסות והוצאות הנהלה וכלליות	רווח גולמי	שנת 2024 רווח מפעולות רגילות		שווי הוגן מבנים להשכרה*	סה"כ נכסים	סה"כ התחייבויות
					מיוחס לבעלי המניות	מיוחס למיעוט			
ישראל	167,770	(2,827)	51,747	144,194	81,177	32,018	2,015,601	3,233,699	2,137,128
גרמניה	129,021	62,405	66,861	91,346	126,843	1,792	1,854,194	2,707,162	1,259,188
ארה"ב	628,453	(241,661)	346,074	291,520	34,519	2,128	4,304,878	4,587,829	2,069,579
סה"כ	925,243	(182,083)	464,683	527,060	242,539	35,938	8,174,673	10,528,690	5,465,895

*כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות.

מיקום	הכנסות מדמי שכירות ומכירת דירות	הכנסות (הוצאות) אחרות ¹	עלות ההכנסות והוצאות הנהלה וכלליות	רווח גולמי	שנת 2023 רווח מפעולות רגילות		שווי הוגן מבנים להשכרה*	סה"כ נכסים	סה"כ התחייבויות
					מיוחס לבעלי המניות	מיוחס למיעוט			
ישראל	177,215	52,146	57,409	150,655	144,910	27,042	1,901,852	2,868,945	1,994,546
גרמניה	117,211	(362,113)	63,602	83,437	(282,971)	(25,533)	1,953,487	3,095,882	1,414,031
ארה"ב	650,792	(278,706)	334,980	318,201	32,493	4,613	4,440,798	4,710,072	2,274,770
סה"כ	945,218	(588,673)	455,991	552,293	(105,568)	6,122	8,296,137	10,674,899	5,683,347

*כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות.

6.3 להלן תמצית בדבר פעילות יזום (במאוחד) (באלפי ₪):

31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	
20,591	30,651	6,649	הכנסות מבנייה למגורים
4,894	6,970	1,688	רווח תפעולי המיזוס לבנייה למגורים
102,544	87,005	81,485	סך הנכסים המיוחסים לבנייה למגורים
-	-	-	סך ההתחייבויות המיוחסות לבנייה למגורים

² הכנסות אחרות, נטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 21ב' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

האמור בסעיף זה להלן מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות. השפעתם של הגורמים השונים המפורטים להלן משתנה מעת לעת בהתאם לנסיבות המיוחדות של כל נכס מנכסי החברה.

7.1 מצב הכלכלה הגלובלית

שנת 2025 נפתחה בסימן שינוי מבני בסחר הבינלאומי, ואופיינה במעבר מגלובליזציה רחבה לריבונות כלכלית. הפעילות הכלכלית בעולם רשמה התפתחות מתונה. על פי מדדי סנטימנט שונים פעילותה של ארה"ב המשיכה להתרחב, לרבות התוצר אשר צמח ברבעון השלישי ב-4.3% במונחים שנתיים. לאחר מחצית ראשונה מעורבת למדי, מדדי המניות בארה"ב רשמו תוצאות טובות במחצית השנייה. שיעור האינפלציה (CPI) עמד בחודש נובמבר על 2.7%. כלכלת גוש האירו המשיכה להתאושש, עם שיעור אינפלציה אשר נותר מתון. סין רשמה צמיחה מעט מעל התחזיות, על אף חולשה מסוימת בצריכה הפרטית. ברוב המדינות, האינפלציה המשיכה להתמתן לרבות הודות לירידת מחירי האנרגיה והרגיעה היחסית במלחמת הסחר. חילופי הממשל בארה"ב הובילו ליישום מדיניות מכסים נרחבת, כאשר החזית המרכזית מתנהלת מול סין. מדיניות המכסים השפיעה ישירות על נפחי הסחר הבינלאומי וליבתה מחדש חששות מפני אינפלציה בצד ההיצע. כתוצאה מכך, רצף הפחתות הריבית שהחל בארה"ב בשלהי 2024 נעצר, והתחדש רק לקראת סוף שנת 2025. מגמות אלו הכבידו על שוקי המניות במחצית הראשונה של שנת 2025, אם כי לאחר ריכוך במלחמת הסחר והפחתת המכסים, שבו השווקים להפגין עוצמה. מדדי המניות המרכזיים שברו שיאים והניבו תשואות דו ספרתיות, בהובלת מניות הטכנולוגיה ומניות ה-AI. הצמיחה בארה"ב עלתה ב-2.2%, עם נתוני צריכה חזקים למדי שתומכים בתוצר האמריקאי. ברקע, שוק העבודה נחלש, והאינפלציה נותרה דביקה למדי. כלכלת גוש האירו המשיכה לדשדש עם צמיחה מתונה, ורגולציה שמכבידה על התוצר. עם זאת, שוק ההון האירופאי מגלה תמונה אחרת, עם מדדים שהפגינו ביצועי יתר בשנה החולפת.

גרמניה מתמודדת עם תחרות הולכת וגוברת מצד סין, עלויות אנרגיה גבוהות ושחיקה מתמשכת במגזר התעשייתי. עם זאת, ממשלה חדשה בראשותו של פרידריך מרץ, אשר מקדמת רפורמות כלכליות במטרה להמריץ את הצמיחה, החלה לעורר עניין רב בקרב המשקיעים הגלובליים.

אינפלציה – בשנה החולפת, נפערו פערים ברמות האינפלציה בין ארה"ב לבין גוש האירו. ארה"ב ממשיכה להתמודד עם אינפלציה "עיקשת", בפרט בצל מלחמת הסחר שהביאה להתייקרות המוצרים המיובאים לשטחה, שעה שגוש האירו הצליח להשיג את יעדי האינפלציה של הבנק המרכזי - 2% בדצמבר 2025. בארה"ב, האינפלציה השנתית רושמת שיעור של 2.9% בדצמבר 2025, כשאינפלציית הליבה עומדת על 3.0%, מעל ליעד האינפלציה ארוך הטווח של

הפדרל ריזרב, שעומד על 2% בלבד. בגרמניה, האינפלציה נסוגה לרמה של 1.8% בדצמבר 2025, עם אינפלציה ליבה בשיעור של 2.4%.

ריבית – גם כאן נרשמו פערים בצעדים שנקטו הבנקים המרכזיים בארה"ב ובגוש האירו, בניסיון לאזן בין אתגרי שוק העבודה והאינפלציה. בארה"ב, רצף הפחתות הריבית שהחל בשלהי 2024 ניקטע עם כניסתו של הנשיא טראמפ לבית הלבן, וההכרזה על מדיניות המכסים הנרחבת, אשר ליבתה את החששות מפני עליית מחירים. במחצית השנייה של שנת 2025, התקררות בשוק העבודה היוותה את מוקד תשומת ליבו של הפדרל ריזרב ("ה-FED"), ומאז ספטמבר האחרון, הפחית ה-FED את הריבית שלוש פעמים, סה"כ ב-75 נקודות בסיס, וכעת הריבית עומדת על 3.50%-3.75%. לעומת זאת, בגוש האירו, הריבית המשיכה במגמת הירידה לתוך שנת 2025, ובמחצית הראשונה של השנה, בוצעו ארבע הפחתות ריבית. סבב הפחתות הריבית הסתיים במחצית השנייה של 2025, ומאז חודש יוני 2025, הריבית נותרה ברמה של 2.00%.

שוק העבודה – במהלך השנה החולפת, החלו להופיע סדקים בשוק העבודה האמריקאי, שהתאפיין ברוח של "No-Hiring, No-Firing". בשל כניסה עודפת של אזרחים למעגל התעסוקה, ללא התאמה בקצב יצירת המשרות במשק, שהואט באופן ניכר במהלך השנתיים האחרונות, שיעור האבטלה עלה לרמה של 4.4% בדצמבר 2025, לאחר שהגיע ל-4.5% בנובמבר 2025, שיעור האבטלה הגבוה ביותר מאז 2021. בגוש האירו, שיעור האבטלה ממשיך להיות יציב, ועומד על 6.2% בדצמבר 2025, אך אבטלת הצעירים בגוש גבוהה ועומדת על 14%, ומצביעה על קושי מבני לשלב צעירים בשוק העבודה. בגרמניה, שיעור האבטלה התייצב לרמה של 6.3% בשנה החולפת, לאחר שעלה במשך שנתיים רצופות.

סחורות – שנת 2025 הייתה שנה תנודתית למדי בגזרת הסחורות, שכן הושפעה כל עיקר ממלחמת הסחר שהגיחה באפריל 2025, לצד העלייה הניכרת במחירי המתכות האצילות, בפרט הזהב והכסף. מדד ה-CRB, שעוקב אחר סחורות מרכזיות, רשם ירידה של למעלה מ-10% בשבוע שבין ה-2 לאפריל (הכרזת טראמפ על מדיניות המכסים של הממשל) ועד ל-9 לאפריל (הכרזה על הקלות משמעותיות בשיעורי המכסים מול מרבית מדינות העולם). הירידה במדד ה-CRB הושפעה גם מהצניחה בסקטור האנרגיה, בפרט במחירי הנפט WTI (-20.72%). אולם, לאחר ההקלות הניכרות במכסים מצד ארה"ב מול מרבית המדינות, חל תיקון במדד ה-CRB, שעלה בסה"כ ל-4.6% בשנת 2025, ורשם את הרמה הגבוהה ביותר מאז 2008. במגזר המתכות, שנת 2025 היוותה את אחת השנים התנודתיות ביותר שנרשמו, בהובלת הזהב והכסף, ששברו שיאים חדשים, עם עלייה מצטברת של כ-70% ו-145%, בהתאמה. עליית מחירים ניכרת נרשמה גם בגזרת המתכות התעשייתיות, כמו נחושת (46%) ואלומיניום (25%). השפעת המתכות על מדד ה-CRB קוזה, במידה מסוימת, על ידי הסחורות הרכות, עם ירידות משמעותיות שנרשמו בסחורות כגון קקאו (-49.20%) וסוכר (-25.58%), לאחר שאלו עלו באופן ניכר במהלך שנתיים שקדמו. גם סקטור האנרגיה הציג חולשה יחסית, ברקע היצע גבוה, צמיחה מתונה בביקושים וירידה

בפרמיית הסיכון הגיאוגרפית במהלך המחצית השנייה של 2025. במהלך שנת 2026 החלה המלחמה עם איראן, אשר גרמה לעלייה במחירי הנפט לרמות של כ-100 דולר לחבית נפט.

גרמניה

לאחר שנתיים רצופות של התכווצות, כלכלת גרמניה הצליחה לרשום צמיחה חיובית, גם אם מתונה יחסית, בשיעור של 0.2%. בניגוד לשנים קודמות, בהן התוצר הושפע ברובו מסקטור היצוא, הצמיחה בשנת 2025 התאפשרה אודות לעלייה בהוצאות הממשלה והצריכה הפרטית. במאי 2025, לאחר משבר פוליטי ובחירות מוקדמות, נבחר פרידריך מרץ (מהמפלגה השמרנית) לקנצלר גרמניה. מרץ אשר החל להוביל קואליציה של "מודרניזציה של גרמניה", התניע תוכנית השקעות בהיקף של כ-500 מיליארד אירו ל-12 השנים הבאות, להשקעה בתשתיות. תחת הנהגתו, תקציב הביטחון זינק לשיא של כ-86 מיליארד אירו ב-2025. מרץ הצליח להעביר רפורמה חוקתית המאפשרת למדינה להיכנס לגירעון תקציבי בתנאים מסוימים, מה שמאפשר לממשלה גמישות פיננסית שלא הייתה לה בעשור האחרון. האינפלציה בגרמניה המשיכה להתמתן ועמדה על 1.8% בסוף השנה. שוק העבודה הגרמני התייצב, עם שיעור אבטלה של 6.3% לאורך מרבית השנה, לאחר שנתיים רצופות של עלייה ניכרת באבטלה, מרמה של 5% ב-2022. ענף השירותים המשיך להיות יציב, עם זאת, ענף הייצור והתעשייה הכבדה (בדגש על רכב וכימיקלים) המשיך לסבול מהתחרות מול סין וממחירי אנרגיה שנותרו גבוהים יחסית. למרות הצמיחה הכלכלית האיטית, מדד ה-DAX הגרמני רשם שנה יצאת דופן עם תשואה חיובית של כ-23%, בעיקר הודות לאופטימיות של המשקיעים מהשינוי בממשלה ומהרפורמות המבניות של הקנצלר החדש, ומגמה של "Sell America" (מכירת נכסים אמריקאים על ידי משקיעים) שהתקבעה החל מהרבעון השני של השנה, לאחר הכרזתו של נשיא ארה"ב טראמפ על הטלת מכסים, ותמכה בהשקעות אלטרנטיביות, לדוגמה בגוש האירו, לצד סביבת ריבית נמוכה שתמכה אף היא במדדי המניות בגרמניה, ובגוש האירו ככלל.

ישראל

שנת 2025 החלה בהמשך ישיר ל-2024, קרי תחת לחימה בעצימות גבוהה יחסית בעזה וחילופי אש בצפון. המשמעות הכלכלית הייתה גירעון תקציבי משמעותי בצל הוצאות הביטחון, פרמיית סיכון גבוהה ואי-ודאות בשווקים. המשק סבל ממחסור בדיים עובדות בשל גיוס מילואים ממושך.

חודש יוני היווה נקודת מפנה, עם פתיחת מבצע "עם כלביא", במהלכו התנהלה מערכה עצימה של פעילות צבאית באיראן בתמיכת ממשלת ארה"ב אשר הובילה להתכווצות בפעילות הכלכלית.

נקודת המפנה השנייה לשנת 2025 הייתה הסכם הפסקת האש שחל באוקטובר ועימו סיום המלחמה העצימה בעזה ושובם של החטופים האחרונים לביתם. הפעילות הכלכלית במשק הישראלי התאוששה בחדות, נרשמה ירידה חדה בפרמיית הסיכון של ישראל, ירידה בהוצאות הביטחוניות וצמצום הגירעון התקציבי, שובם של כוחות המילואים לשוק העבודה ושל השקעות

זרות ועוד. לאחר ההתכווצות של 4.8% במונחים שנתיים ברבעון השני, קצב הצמיחה ברבעון השלישי של 2025 במונחים שנתיים בגובה 11%, משקף גידול בכל רכיבי התוצר. כמו כן, ברבעון השלישי נרשמה עלייה בשימושים שקיבלה מענה, בין היתר, באמצעות עלייה חדה ביבוא – נתון המצביע על כך שבמהלך המחצית הראשונה של 2025, המשיכו מגבלות ההיצע בשוק המקומי להעיב על רמת הפעילות הכלכלית. שוק העבודה נותר הדוק במהלך המחצית הראשונה והתאפיין בשיעור אבטלה נמוך ועליית שכר מהירה במגזר העסקי. עם זאת, בנתוני הקצה חלה הקלה מסוימת במגבלות ההיצע אשר השתקפה בעלייה בשיעורי ההשתתפות והתעסוקה, בירידה בשיעור הנעדרים בשל שירות מילואים, ובירידה בקצב עליית השכר במגזר העסקי.

בענף הבינוי מספר העובדים המשיך לעלות ברבעון השלישי והוא חזר לרמתו טרם המלחמה. ברבעונים השני והשלישי של 2025 נרשמה ירידה חדה בעודף במאזן הסחורות והשירותים.

ישראל סיימה את שנת 2025 עם צמיחה חיובית של 3.1%, מעל לצפי שעמד על 2.8%, וביחס לשיעור צמיחה של כ-1% בשנת 2024. התוצר לנפש עלה ב-1.7%, לאחר שנתיים רצופות של התכווצות, גבוה מממוצע ה-OECD שרשם צמיחה ממוצעת לנפש בשיעור של 1.3% בלבד. הצריכה הפרטית עלתה ב-2.6%, קצב מתון יותר מהעלייה בשיעור של 3.9% אשתקד. ההשקעה בנכסים קבועים רשמה אף היא התאוששות ניכרת, ועלתה ב-8.1% ביחס לאשתקד, לאחר ירידה של 5.5% בשנת 2024. יבוא הסחורות והשירותים עלה בשנת 2025 ב-7.7%, לאחר ירידה של 0.7% בשנת 2024. יצוא הסחורות והשירותים עלה ב-5.9%, לאחר ירידה של 4.7% בשנת 2024. בסיכום שנת 2025, נרשם גרעון תקציבי בשיעור 4.7% מהתוצר, לצד גידול ביחס החוב לתוצר לשיעור של 68.5%. שוק העבודה נותר הדוק, חרף חזרתם של כוחות המילואים לשוק העבודה, ושיעור האבטלה עמד על 3.1% בסה"כ נכון לנובמבר 2025.

שוק ההון הישראלי רשם ביצועים מרשימים במהלך 2025, ומרבית המדדים המקומיים סיימו את שנת 2025 בתשואה חיובית: מדד ת"א 35 עלה ב-52.83%, מדד ת"א 125 עלה ב-52.19%. הבנקים הישראליים בלטו בעליות, כשמדד ת"א בנקים עלה ב-60.94%. ענף הבנייה אף הוא אופיין בתשואה חיובית משמעותית, עם עלייה של 24.79% בת"א נדל"ן ו-10.30% במדד ת"א בנייה, זאת בצל המלחמה והשלכותיה על הענף שחוזה צמצום ניכר בכוח העבודה, ועל אף סביבת הריבית הגבוהה. מדד חברות הנדל"ן המניב בישראל הצטרף למגמה החיובית, עם עלייה של 34.75% במהלך 2025.

התשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי שקלי בריבית קבועה ל-10 שנים ירדה לרמה של כ-4.09% במהלך מבצע "עם כלביא" ולאחר מכן, פחתה ל-3.85% ערב הפסקת האש מול חמאס בעזה, ונותרה בשיעור זה בקירוב עד סיומה של שנת 2025.

במהלך הרבעון השלישי, נצפתה גם ירידה ניכרת בפרמיית הסיכון של ישראל. חוזה ה-CDS (Credit Default Swap), אשר הינו מכשיר פיננסי נגזר המשמש כביטוח של משקיעים המחזיקים באג"ח של מדינה או חברה, מהווה אינדיקטור מרכזי להערכת סיכון האשראי של מדינה. במקרה של ישראל, החוזה משקף את תפיסת המשקיעים הבינלאומיים ביחס ליציבותה הכלכלית והביטחונית. עם פרוץ המלחמה באוקטובר 2023, ה-CDS עבור אג"ח ל-10 שנים של ישראל,

זינוק בכ-100%. בוקר התקיפה באיראן, ב-13 ליוני 2025, המדד עלה ב-23.08 נקודות בסיס, אולם עם סיום המבצע, המדד רשם ירידה של 37.48 נקודות בסיס. לאחר הסכם הפסקת האש מול עזה באוקטובר האחרון, המדד ירד ב-21.70 נקודות בסיס, וסגר את השנה ב-100 נקודות, בסימן הקלה ברמת הסיכון שמייחסים המשקיעים לכלכלה הישראלית. עם זאת, פרמיית הסיכון המגולמת במחיר ה-CDS עבור אג"ח ל-10 שנים של ממשלת ישראל נכון לסוף 2025, עודנה גבוהה בכ-17% מעל למחירה ערב המלחמה.

ארה"ב

שנת 2025 התאפיינה בשינויים ניכרים בחזית סחר החוץ של הכלכלה הגדולה בעולם. הקדנציה השנייה של הנשיא טראמפ נפתחה השנה, כשבין הצעדים הראשונים של הנשיא היה להביא לצמצום גירעון הסחר של ארה"ב מול העולם. באפריל האחרון, הוטלו מכסי יבוא בשיעורים ניכרים על מרבית מדינות העולם, כשהחזית המרכזית מול סין. בהמשך השנה התמתנו המכסים במידה ניכרת, אך הם עדיין מצויים ברמה גבוהה ביחס לערב ההודעה על מדיניות המכסים של ארה"ב באפריל האחרון. בצל מדיניות המכסים, שיצרה חוסר ודאות לגבי קצב עליית המחירים במשק, החליט ה-FED להקפיא את תהליך הפחתת הריבית שהחל בשלהי 2024, ולמעשה ריבית הפד נותרה ברמה של 4.50% לאורך מרבית השנה. ואכן, האינפלציה בארה"ב טיפסה משיעור של 2.3% באפריל 2025 ל-3% בספטמבר 2025. במקביל, שוק העבודה האמריקאי אותה על חולשה, כשמספר המשרות שנוספות לשוק האמריקאי בכל חודש הלך והתמעט, ושיעור האבטלה טיפס ל-4.5% בנובמבר 2025. הופעת הסדקים בשוק העבודה האמריקני בשנה החולפת לא קבלו ביטוי ישירות בנתוני הצמיחה ברבעונים השני והשלישי, שרשמו עליה נאה בשיעור של 3.8%-4.4%, בהתאמה, לאחר התכווצות של 0.6% ברבעון הראשון. יש לציין, כי ברבעון הראשון של 2025, הירידה בתוצר יוחסה לאיתותים בדבר מדיניות המכסים של טראמפ, ועלייה ביבוא מוצרים לשטחה של ארה"ב בניסיון לפסוח על המכסים שיוטלו בהמשך השנה. ואכן, ברבעונים השני והשלישי, נרשמה התאוששות מרשימה, שמרביתה מיוחסת לצריכה פרטית איתנה וצמצום גירעון הסחר שאף הוא תרם לצמיחה. הצמיחה בארה"ב בשנת 2025 הסתכמה בשיעור של -2.2%, אחרי צמיחה בשיעור של 2.4% בשנת 2024. הפדרל ריזרב, שנאלץ להכריע בין האינפלציה לשוק העבודה, החליט בספטמבר 2025 לשוב להרחבה מוניטרית, על מנת לספק חמצן לשוק העבודה, ומאז הפחית את הריבית שלוש פעמים, ב-75 נקודות בסיס, לרמה של 3.50%-3.75%.

חרף רצף הפחתות הריבית ברבעון האחרון של שנת 2025, תשואות האג"ח ארוכות הטווח של ממשלת ארה"ב טיפסו מכ-4.00% בספטמבר 2025 לכ-4.20% בדצמבר 2025, כאשר ברקע החוב התופח של הממשל וציפייה לעלייה בשיעור האינפלציה בטווח הרחוק.

שוק המניות האמריקני סגר את שנת 2025 בעליות: מדד ה-S&P500 סיים את השנה בעלייה של 15.14%, מדד הנאסד"ק עלה ב-18.19% ומדד הדאו-ג'ונס עלה ב-13.22%.

ההסלמה הצבאית בין ארה"ב וישראל לבין איראן הובילה לעלייה ברמת אי-הוודאות הכלכלית, הן ברמה המקומית והן ברמה הגלובלית. בישראל ניכרת השפעה בטווח הקצר, המתבטאת בתנודתיות בשווקים הפיננסיים, היחלשות אפשרית של המטבע המקומי, עלייה בפרמיות הסיכון והאטה בפעילות הכלכלית, לצד גידול בהוצאות הביטחוניות והשלכות על הגירעון התקציבי. בנוסף, עלולים להיווצר לחצים אינפלציוניים, בין היתר על רקע פיחות המטבע ועלייה במחירי אנרגיה ותשומות, אשר עשויים להשפיע על מדיניות הריבית של בנק ישראל ולהוביל לעיכוב בהפחתות ריבית או אף להידוק מוניטרי, ככל שהלחצים יתבססו. בארצות הברית, ההשפעה באה לידי ביטוי בעיקר דרך השווקים הפיננסיים ושוקי האנרגיה, לרבות תנודתיות במחירי הנפט והגז, העלולה לתרום ללחצים אינפלציוניים ולהשפיע על מדיניות הריבית של הפדרל ריזרב, לרבות האטה בקצב הפחתות ריבית או שינוי בתוואי המדיניות. ברמה הגלובלית, החרפת המתיחות במזרח התיכון, אזור בעל חשיבות אסטרטגית לאספקת אנרגיה, תורמת לעלייה במחירי סחורות, לשיבושים בשרשראות האספקה ולהגברת התנודתיות בשוקי ההון, תוך יצירת לחצים אינפלציוניים במספר כלכלות מרכזיות והשפעה אפשרית על מדיניות הריבית בעולם. הימשכות או החרפה של העימות עלולה להעמיק מגמות אלו ולהשפיע לרעה על קצב הצמיחה העולמי.

7.2 שינויים בהיצע וביקוש לשטחי השכרה

גידול בהיצע שטחים המוצעים על ידי בעלי נכסים באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה עלול להביא לירידת הכנסות החברה משכר דירה ולקיטון בשווי הנכסים. מנגד, גידול בביקושים על ידי שוכרים ומשקיעים עשוי להביא לעליה בהכנסות משכר דירה ובשוויים של נכסי החברה. המצב הכלכלי הגלובלי והמקומי המתואר לעיל משפיע באופן ישיר על היקף ההיצע והביקוש לשטחי השכרה.

7.3 שיעורי ריבית לטווח קצר ולטווח ארוך

עיסוקה של החברה בתחום הנדל"ן המניב מושפע משינויים בשיעורי הריבית לטווח קצר ולטווח ארוך בשווקים השונים, לרבות השווקים באירופה ובארה"ב, אשר להם השפעה מהותית על החברה לאור חשיפתה לשוק הנדל"ן הגרמני והשוק האמריקאי. על פי רוב, החברה נוהגת לצמצם חשיפות בשל שינוי בשיעורי הריביות בדרך של קבלת מימון בריבית קבועה לטווח ארוך, לרבות באמצעות ביצוע עסקאות הגנה לקיבוע ריבית (SWAP). עליה בשיעורי הריבית עלולה להביא לירידה במחירי הנכסים (לרבות השקעות באגרות חוב) ולגרום לחשיפה מסוימת בגין הלוואות שאמורות להתחדש בטווח הקצר או הלוואות בריבית משתנה. כמו כן, לשינויים בשיעור הריבית ישנה השפעה על שווי ההון של מכשיר ה-SWAP המבטיח קיבוע ריבית.

7.4 מדד המחירים לצרכן

שינויים בסביבת האינפלציה עלולים להביא לגידול בהתחייבויות הצמודות של החברה. כדי להימנע ממצב כאמור, החברה נוהגת להתקשר בהסכמי אשראי שאינם צמודי מדד. מרבית הסכמי ההלוואות ואגרות החוב של החברה אינן צמודות למדד. במרבית הסכמי השכירות של נכסי החברה בגרמניה קיים מנגנון הצמדה מלא או חלקי למדד המחירים לצרכן המקומי, או לחלופין מנגנון של עליה קבועה בדמי השכירות בשיעור של 1% - 5% לשנה כאשר מנגד אשראי החברה אינו צמוד למדד. במרבית הסכמי השכירות של נכסי החברה בישראל הנקובות בש"ח קיים מנגנון של עליה קבועה בדמי השכירות בשיעור של 3% - 5% לשנה או הצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן המקומי. בארה"ב ההלוואות וחוזי השכירות אינם צמודים למדד. שכר הדירה בנכסי המגורים של החברה בניו יורק כפוף להעלאות ע"פ מועצת ההנחיות בשכירות (Rent Guidelines Board) אשר עדכן את שכר הדירה בחודש יוני 2023 בשיעור של 3.0% לחוזים של שנה וכ- 3% לחוזים של שנתיים, בחודש יוני 2024 בשיעור של 2.75% לחוזים של שנה ו- 5.25% לחוזים של שנתיים ובחודש יוני 2025 בשיעור של 3% לחוזים של שנה ו- 4.5% לחוזים של שנתיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.1 (ג) להלן.

7.5 שערי חליפין

החברה חשופה בעיקר לשינויים בשער החליפין של האירו ושל הדולר. החשיפה לאירו נובעת מפעילותה של החברה בגרמניה ומיתרות המזומנים וההשקעות לזמן קצר של החברה הנקובות במטבע זה (ליום המאזן לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו ובדולר בסך כ- 3.8 מיליארד ₪). החשיפה לדולר נובעת מפעילותה בארה"ב. לאחר תאריך המאזן, חלה ירידה של כ- 3.1% בשער החליפין של האירו וירידה של כ- 1.3% בשער החליפין של הדולר, לעומת הש"ח, אשר צפויה להביא לירידה של כ- 76 מיליון ₪ בהונה העצמי של החברה.

7.6 מיסי מקרקעין

העלאת מיסים מקומיים על מקרקעין, כגון ארנונה בישראל ומיסים מקומיים בגרמניה ובארה"ב, עלולה לפגוע ברווחיות החברה, שכן היא עלולה לפגוע בכדאיות הכלכלית של שוכר פוטנציאלי לשכור מהחברה נכס מניב בו הועלו תעריפי המיסוי, או לחלופין, להוות עילה לדרוש הפחתה בדמי השכירות. העלאה כאמור תגרום גם להגדלת הוצאותיה של החברה בגין שטחים פנויים. כמו כן, העלאת מיסי מקרקעין הקשורים ברכישה או במכירה של נכסים עשויה לפגוע ברמת האטרקטיביות של עסקאות ולהביא לירידת מחירי הנדל"ן.

8. מידע על תחום פעילות החברה – תחום הנדל"ן המניב ונדל"ן למגורים

8.1 שינויים בתחום הפעילות

א. נדל"ן מניב בגרמניה

לאחר תקופה ממושכת בה כלכלת גרמניה התנהלה תחת רגולציה עודפת, עלויות אנרגיה גבוהות, ומחסור במנועי צמיחה, שנת 2025 היוותה תפנית בכלכלה הגדולה באיחוד האירופי. הממשלה החדשה, בראשות הקנצלר מרץ, יזמה תיקון לחוק ה "Debt Brake" שבמסגרתו הוחלט לאפשר היקפי גירעון תקציבי גבוהים יותר למימון הוצאות ביטחון ותשתיות, כולל הקמת קרן מיוחדת בהיקף של כ-500 מיליארד אירו להשקעה בתשתיות. במקביל, ננקטו צעדי הקלה מוניטרית, שהחלו ב-2024 ונמשכו לתוך 2025, וביניהם ארבע הפחתות ריבית אשר הקלו באופן משמעותי על שוק הנדל"ן, שסבל מהאטה עקב עלויות מימון גבוהות לצד ירידה בביקושים.

חרף האמור, האקלים הכלכלי בענף הנדל"ן המשרדי בגרמניה ממשיך להיות מאתגר, וב-2025 היקף ההשקעות בסגמנט זה הסתכם ב-5.5 מיליארד אירו בסה"כ, המהווה ירידה של כ-11% ביחס לשנת 2024. הנדל"ן המשרדי היווה 17% מכלל העסקאות בשוק הנדל"ן בגרמניה במהלך השנה החולפת. כ-80% מההשקעות התרכזו בשמונה הערים הגדולות בגרמניה (ברלין, דיסלדורף, אסן, פרנקפורט, המבורג, קלן, לייפציג ומינכן). בערים הגדולות, שכר הדירה הממוצע של משרדי הפריים ירד קלות ל-47 אירו למ"ר, ביחס לכ-48 אירו למ"ר בשנת 2024.

היקף העסקאות בענף נדל"ן המשרדי בגרמניה בשנת 2025, שמר על תוצאות דומות לשנה הקודמת. המיקומים המרכזיים של משרדים בשמונה הערים הגדולות בגרמניה כאמור לעיל, רשמו היקף עסקאות שנתי כולל של כ-2.7 מיליון מ"ר, המשקף עלייה קלה של 1.4% בהשוואה ישירה לאשתקד, אך עודנו נמוך מהממוצע ארוך הטווח של 3.45 מיליון מ"ר לשנה. התפתחות השוק הושפעה בעיקר מחוזים גדולים שנחתמו כבר בתחילת השנה ומהאצה משמעותית בפעילות ההשכרה בשטחי משרדים בגודל בינוני. פרנקפורט הובילה את שנת 2025 עם היקף העסקאות הגבוה ביותר, שהסתכם ב-611,000 מ"ר, כלעומת 400,000 מ"ר בלבד בשנת 2024. בשאר הערים הגדולות, נצפתה ירידה במספר העסקאות ביחס לשנת 2024, למשל בברלין, היקף העסקאות עמד על 486,000 מ"ר בסוף השנה (ירידה של 16% בהשוואה לשנה הקודמת), במינכן היקף העסקאות הסתכם ב-581,000 מ"ר (ירידה של 4% בהשוואה לשנה הקודמת).

לאחר תקופה של יציבות, היקף השטחים הפנויים במגזר הנדל"ן המשרדי עלה ל-8.8 מיליון מ"ר בשלהי 2025. שיעור שטחים פנויים גבוה במיוחד נרשם בערים דיסלדורף (12.7%) ופרנקפורט (12.1%), ונמוכים יותר בערים ברלין (8.9%), מינכן (7.9%) והמבורג (6.2%). מינכן נותרה השוק היקר ביותר עבור משרדים, בשווי של למעלה מ-58 אירו למ"ר, עלייה של 9.5% ביחס לשנה הקודמת.

נכסי התעשייה והלוגיסטיקה הפגינו עמידות בסביבה כלכלית מאתגרת והציגו מגמה חיובית לאורך שנת 2025. ההיקף הכספי המצטבר של העסקאות הסתכם בכ-6.1 מיליארד אירו, מדובר בעלייה משמעותית של 14% לעומת השנה הקודמת. עם זאת, ההיקף עדיין נמוך ב-13% מהממוצע לעשור האחרון. במהלך שנת 2025, נרשמה עלייה מתונה ברמות השכירות ברוב האזורים, הן בשכר הדירה פריים והן בממוצע. שכר הדירה פריים לנכסי לוגיסטיקה עלה בממוצע ב-3.8% בשווקים המובילים. מינכן נותרה השוק היקר ביותר, עם עלייה ל-11.25 אירו למ"ר ברבעון הרביעי (עלייה של 7% לעומת סוף 2024) בשכר הדירה פריים. בפרנקפורט, שכר הדירה פריים עמד על 8.80 אירו למ"ר (עלייה של 11%), בדיסלדורף 8.70 אירו למ"ר (עלייה של 2%), ובהמבורג נותר ללא שינוי ועמד על 8.50 אירו למ"ר. גם שכר הדירה הממוצע עלה כמעט בכל הערים הגדולות, עם עלייה ממוצעת של 5.7% לעומת 2024.

שוק הנדל"ן הקמעונאי בגרמניה רשם היקף עסקאות מצטבר של 6.4 מיליארד אירו בשנת 2025, עלייה של 2% לעומת השנה הקודמת. מאז 2021, עלה בהתמדה חלקם של נכסי הקמעונאות בשוק ההשקעות בנדל"ן מסחרי, וכיום הוא עומד על 26%. אחת הסיבות לעלייה, היא 12 עסקאות גדולות שבוצעו במהלך 2025, כל אחת בהיקף של מעל 100 מיליון אירו. עם זאת, רק ארבעה מתוך שבעת שווקי ההשקעה המרכזיים רשמו היקפים משמעותיים: מינכן עם 896 מיליון אירו, ברלין עם 512 מיליון אירו, דיסלדורף עם 304 מיליון אירו והמבורג עם 195 מיליון אירו. מנגד, פרנקפורט, שטוטגרט וקלן דיווחו על השקעות בהיקפים קטנים מאוד, שנותרו הרבה מתחת ל-50 מיליון אירו.

לתיאור סוגי הנכסים של החברה בגרמניה ותמהיל השוכרים ראה סעיף 3 לעיל. לפרטים בדבר שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות ראה סעיף 8.4 להלן.

ב. נדל"ן מניב בישראל

שנת 2025 התאפיינה ברמת אי-ודאות גבוהה ובמורכבות מבנית בענף הנדל"ן בישראל. חרף ציפיות מוקדמות להתייצבות ביטחונית, להקלה מוניטרית ולשיפור בהיצע כוח האדם, פעל הענף בפועל, תחת שילוב של סביבת ריבית ריאלית גבוהה, אי-ודאות ביטחונית מתמשכת ומחסור משמעותי בכוח עבודה בענף הבנייה.

מלחמת "חרבות ברזל", שפרצה בסוף 2023, לא הייתה אירוע חולף עבור שוק הנדל"ן. גם כיום, יותר משנתיים לאחר פרוץ המלחמה, השפעותיה ניכרות כמעט בכל רבדי הענף: מעיכובים בלוחות זמנים, דרך מחסור בכוח אדם מקצועי, ועד שינוי בגישותיהם של רוכשים ויזמים כאחד.

עם זאת, לצד לחצים פיננסיים ותפעוליים, ניכרה דינמיות בשוק ההון, כאשר חברות נדל"ן רבות פנו לבורסה לצורך גיוסי חוב והון, במטרה לחזק נזילות ולהמשיך בקידום פרויקטים רחבי היקף, בפרט בתחומי ההתחדשות העירונית.

בנוסף, המגבלות המתמשכות על תנועת נוסעים בינלאומית כתוצאה מהמלחמה, תרמו לעלייה בצריכה המקומית, שתמכה בפעילות המרכזים המסחריים והקמעונאיים בישראל.

מגמה זו באה לידי ביטוי בגידול בהיקפי הפעילות העסקית והמקצועית בתחום המסחר, חרף סביבת המאקרו המאתגרת.

בשוק המשרדים, שנת 2025 הייתה בסימן האטה, בעיקר בקצב התחלות הבנייה בסגמנט זה. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, היקף התחלות הבנייה ליצירת שטחי משרדים במחצית הראשונה של 2025, עמד על כ-235 אלף מ"ר בלבד, הרמה הנמוכה ביותר מאז 2016 וירידה חדה לעומת נתוני חציון 2024, אשר משקפת ירידה של כ-37%. עם זאת, קצב גמר הבנייה המשיך להיות גבוה, והיקף שטחי המשרדים שהושלמו במחצית הראשונה של 2025 שבר שיא כל הזמנים, בעיקר בשל פרויקטים שבנייתם החלה בשנים קודמות והגיעה לכדי סיום ב-2025.

הפער בין היקפי ההתחלות לבין סיום הבנייה עשוי להצביע על עודף היצע משמעותי בשוק המשרדים, אשר משפיע על יזמים וגורם להם לצמצם פרויקטים חדשים ולשקול התאמות אסטרטגיות, כולל האטה במיזמים עתידיים או שינוי ייעוד שימוש. האטה זו תואמת מגמות רחבות יותר בענף, הכוללות תפוסות משתנות וירידה בביקושים הפרטיים לשטחי משרדים מסורתיים, אשר מושפעים גם ממעבר חלקי לעבודה היברידית ואיודאות כלכלית.

בתל אביב, משרדי A Class רשמו עלייה ממוצעת של כ-4.32% במחירי השכירות המבוקשים, מ-119.89 שקל למ"ר בחציון השני של 2024 ל-124.21 שקל למ"ר בשנת 2025, וירידה קלה בשיעור האכלוס הממוצע, מ-95.45% ל-93.94%. סקר משרדי B Class מלמד על מגמה דומה, דמי השכירות המבוקשים עמדו על ממוצע של 87.15 שקל - עליה של 1.83% לעומת אשתקד, ושיעורי האכלוס היו בירידה של 1.38%. העיר המובילה בשיעורי האכלוס והמחירים היא הרצליה, עם 99 ש"ח למ"ר.

היקף הגיוסים הגבוה בענף הטכנולוגיה, בפרט במחצית השנייה של 2025, השיבו את הביקושים לשטחי משרדים. עקב כך, שוק מגדלי המשרדים בתל אביב שמר על ביקוש גבוה ברוב האזורים, וניכרה עלייה במחירי השכירות, בעיקר במשרדי Class A בתל אביב ובהרצליה פיתוח, וכן במיקומים הנהנים מקרבה לתחנות רכבת ורכבת קלה.

סקטור הנדל"ן התעשייתי והלוגיסטי בישראל המשיך להפגין יציבות יחסית, חרף הסביבה הביטחונית והכלכלית המאתגרת. הביקושים לשטחי אחסנה והפצה נתמכים במגמת הגידול המתמשכת במסחר המקוון, שהואצה בתקופת הקורונה, ובפרט בענפי המזון, המשלוחים, המוצרים הרפואיים והקמעונאים הפועלים בפלטפורמות דיגיטליות. התרחבות פעילותם של ענפים אלה מחייבת הגדלת שטחי אחסון ולוגיסטיקה בהיקפים משמעותיים.

המשך המלחמה בחציון הראשון של 2025, תרם אף הוא לגידול בביקושים, בעיקר מצד חברות בתחומי הביטחון, הרפואה, המזון והתעשיות הנלוות, מה שהעמיק את הצורך בשטחי תעשייה ואחסנה ברחבי הארץ.

מרכזים לוגיסטיים חדשים באזורי ביקוש במרכז הארץ, נסחרו בשנת 2025 בטווח של כ-12,000–15,000 מ"ר בקומת קרקע, בעוד שמבני B Class בפריפריה תומחרו בטווח של כ-4,500–6,500 מ"ר.

לסיכום, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן המסחרי נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.5%. סביבת המימון בענף הנדל"ן נותרה מצמצמת, כאשר רמות הריבית על הלוואות לנדל"ן נעו

סביב כ-7% (פריים + 1%), רמה הדומה לתשואות המבוקשות כיום בנכסים מניבים. בהיעדר מרווח חיובי מהותי בין תשואת הנכס לעלות המימון, כדאיות המינוף מוגבלת, והדבר ממשיך לדחוף להיקף נמוך יחסית של עסקאות רכישה. במציאות זו, הרוכשים הדומיננטיים הם בעיקר משתמשי קצה, ובפרט בתחום התעשייה והלוגיסטיקה. קונים אלו מונעים מצרכים תפעוליים ארוכי טווח ופחות משיקולי תשואה פיננסית גרידא, ופועלים בשוק המאופיין בהיצע מוגבל יחסית של קרקעות ונכסים.

לצד סוגיית תנאי המימון, בשנה החולפת נכנס לתוקף חוק "הרווחים הכלואים", אשר עשוי להשפיע על דפוסי ההשקעה בנדל"ן. החוק, המתייחס בעיקר לחברות יחיד, מחייב חלוקת רווחים שנצברו ומכיר בהכנסות נדל"ן כחלק מהכנסה אישית של בעל השליטה. יישומו צפוי לצמצם את יכולתם של משקיעים פרטיים לפעול באמצעות חברות ולהפחית את הביקוש לרכישת נכסים בטווחי שווי של עשרות מיליוני שקלים.

ג. נדל"ן מניב בארה"ב

נדל"ן מסחרי

שנת 2025 התאפיינה בשיפור הדרגתי בשוק הנדל"ן הקמעונאי בארה"ב, לאחר תקופה של חולשה יחסית. השיפור נתמך בשילוב של היצע חדש מוגבל, פעילות אינטנסיבית של אכלוס מחדש של שטחים שהתפנו (Backfilling), וכן בירידה באי-הוודאות סביב מדיניות המכסים של טראמפ.

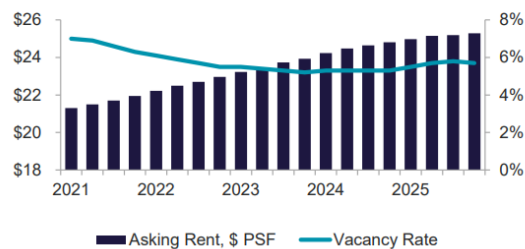
ברבעון הרביעי של 2025, נרשמה התאוששות מובהקת, כאשר השוק ספג כ-3.4 מיליון רגל רבוע של שטחי מסחר, הנתון הרבעוני הגבוה ביותר מאז סוף 2023. לאחר שלושה רבעונים של ספיגה שלילית (יותר שטחים התפנו מאשר הושכרו מחדש), כל אזורי המדינה עברו לספיגה חיובית (יותר שטחים הושכרו מאשר התפנו) ברבעון הרביעי. אזור ה-Midwest הוביל עם 1.2 מיליון רגל רבוע, אחריו המערב עם 1.0 מיליון, צפון-המזרח עם 638 אלף רגל רבוע והדרום עם 589 אלף רגל רבוע. עם זאת, למרות ההתאוששות בסוף השנה, כלל האזורים סיימו את 2025 עם ספיגה שנתית שלילית.

שיעור ה-Vacancy בארה"ב עלה ל-5.7% בסוף 2025, עלייה של 40 נקודות בסיס לעומת סוף 2024. רמה זו הייתה גבוהה מהתחזיות המוקדמות, שלא גילמו את השפעת המכסים שהוטלו במהלך השנה. פתיחת 2025 התאפיינה באי-ודאות כלכלית ומדינית ובסגירות מרוכזות של רשתות קמעונאיות, אשר הפעילו לחץ כלפי מעלה על שיעורי ה-Vacancy. עם זאת, במחצית השנייה של 2025, נרשמה התייצבות. במונחי חתך גיאוגרפי, כ-25% מהשווקים שנבחנו הציגו ירידה ב-Vacancy בהשוואה לשנה הקודמת, בעיקר בדרום ובמערב, בעוד שעליות חדות יותר נרשמו בערי המטרופולין המאופיינות בהתכווצות אוכלוסייה.

למרות העלייה השנתית ב-Vacancy, רמתו נותרה נמוכה במונחים היסטוריים. טרם הקורונה, עמד שיעור ה-Vacancy הממוצע סביב 7%, ולכן רמה של 5.7% משקפת שוק הדוק יחסית. משמעות הדבר היא, כי היצע שטחי מסחר איכותיים מוגבל ברוב האזורים, וכי התנודתיות שנרשמה בשנים 2024–2025 לא שינתה באופן מהותי את תמונת המחסור המבני במיקומים מבוקשים.

להלן גרף המשקף את שיעורי השטחים הפנויים ודמי השכירות המבוקשים:

OVERALL VACANCY & ASKING RENT



היצע חדש של שטחי מסחר בשנת 2025 היה נמוך היסטורית, כאשר רק כ-10.2 מיליון רגל רבוע נוספו למלאי במהלך השנה, הרמה הנמוכה ביותר שנרשמה אי פעם, וכ-63% מתחת לממוצע בשנים 2015–2019. לחצי העלויות שנבעו ממדיניות המכסים, החריפו את מצב הבנייה בסגמנט זה, פגעו בכדאיות הכלכלית של ייזום פרויקטים חדשים וחזקו את המחסור בהיצע שאפיין את השוק מאז תקופת הקורונה.

עם זאת, החוסן היחסי של תחום הקמעונאות מושך בהדרגה יותר תשומת לב מצד יזמים. היקף הפרויקטים הנמצאים כיום בבנייה עומד על כ-12.7 מיליון רגל רבוע, הרמה הגבוהה ביותר בחמש השנים האחרונות. מרכזים שכונתיים מובילים את עיקר פעילות הבנייה (כ-8.5 מיליון רגל רבוע, המהווים כ-67% מההיקף), ומשקפים ביקוש מתמשך לאתרים מסחריים מבוססי נוחות ושירות קהילתי, שהוכיחו עמידות גבוהה יותר מול התחרות מצד המסחר המקוון ושינויים דמוגרפיים. כמעט 50% מהחנויות שנפתחו בשנת 2025, במונחי שטח, היו רשתות מזון וחנויות נוחות, רובן ממוקמות במרכזים שכונתיים.

נדל"ן מניב למגורים

סקטור הנדל"ן למגורים בניו-יורק הציג במהלך 2025 סימני התייצבות וחזרה הדרגתית של השקעות, לאחר תקופה של האטה, כאשר הנזילות והיקפי העסקאות התחזקו באופן ניכר במחצית השנייה של השנה. מכירות הדירות במנהטן הושפעו בעיקר משיעורי הריבית על המשכנתאות, אשר ירדו בהדרגתיות לאורך 2025: ריבית קבועה ל-30 שנה ירדה ל-6.15% בממוצע בשלהי 2025, לאחר שפתחה את 2025 בשיעור של קרוב ל-7%. ריבית קבועה ל-15 שנה ירדה אף היא ל-5.44% בממוצע בשלהי 2025, לעומת 6.13% שנה לפני. הירידה ההדרגתית נתפסה כסימן חיובי לשוק הדיר, שכן רמות ריבית נמוכות יותר עשויות לתמוך בחידוש הביקושים מצד רוכשים פוטנציאליים.

ברבעון הרביעי של 2025, נרשמה האצה משמעותית בפעילות ההשקעות, כאשר היקף עסקאות הנדל"ן למגורים הגיע ל-41.3 מיליארד דולר, עלייה של 14% לעומת הרבעון הקודם, ושל 16.7% במונחים שנתיים. ניו-יורק הייתה השוק בעל היקף העסקאות הגבוה ביותר, עם מעל ל-3 מיליארד דולר ברבעון הרביעי.

גם בשוק השכירות, ניו-יורק הובילה עם ספיגה חיובית של כ-27,000 יחידות דיור במהלך השנה, נתון המעיד על עלייה בביקוש לשכירות. במנהטן לבדה בוצעו 70 עסקאות ברבעון

הרביעי, עלייה של 11.1% לעומת הרבעון הקודם, בעוד שבברוקלין נרשמו 107 עסקאות, עם עלייה של 34.1% בהיקף העסקאות שבוצעו ברבעון, ל-553.5 מיליון דולר. המחיר הממוצע ליחידה עמד על כ-215 אלף דולר, יציב כמעט לחלוטין במונחים שנתיים (+0.1%). שילוב של גידול בהיקף העסקאות, ספיגה משמעותית ויציבות מחירים מצביע על מעבר משלב של חולשה לשלב של התייצבות ושיפור בנזילות במהלך 2025. מדד קייס שילר, הבוחן את השינוי במחירי הדירות הפרטיות ב-20 הערים הגדולות בארה"ב, שפורסם עבור חודש נובמבר 2025, עמד על 337.27, ומשקף עלייה שנתית של כ-1.3% במחירי הדירות, הנמוכה מהעלייה לשנת 2024 שעמדה על 4.2%. עם זאת, בסגמנט המגורים מפקחי שכר הדירה, מגמות אלו מושפעות במידה רבה מהסביבה הרגולטורית. הביקוש ליחידות מפקחות נותר גבוה, בין היתר על רקע מחסור בדירור בר-השגה, אולם יכולת בעלי הנכסים להעלות את דמי השכירות מוגבלת, ולעיתים אינה מדביקה את העלייה בהוצאות התפעול, התחזוקה והמימון, באופן היוצר לחץ על שיעורי הרווחיות והתשואה התפעולית ביחס לנכסים בשוק החופשי. בנוסף, הסביבה הפוליטית והרגולטורית מהווה גורם אי-ודאות מרכזי. בחירתו של ראש העיר החדש, ממדאני, מלווה בהצהרות בדבר כוונה להרחיב את הפיקוח על שכר הדירה, לרבות אפשרות להקפאת דמי השכירות המפקחים למשך מספר שנים, העלאת מיסים על בעלי נכסים והגדלת מעורבות המדינה בשוק הדירור. צעדים אלו, ככל שיישמו, עשויים להוביל להמשך שחיקה בהכנסות הריאליות של משכירים ולהגביר את תפיסת הסיכון בענף. על רקע האמור, עשויה להיווצר דרישה לתשואות גבוהות יותר מצד משקיעים בנכסים מפקחים, בין היתר נוכח העלייה ברמת הסיכון הנתפסת והאי-ודאות הרגולטורית. מגמה זו, ככל שתתממש, עשויה להביא ללחץ כלפי מטה על שווי הנכסים, וזאת לצד השפעות אפשריות נוספות הנובעות משינויים רגולטוריים, סביבת הריבית והיקפי הביקוש.

נדל"ן מניב למשרדים

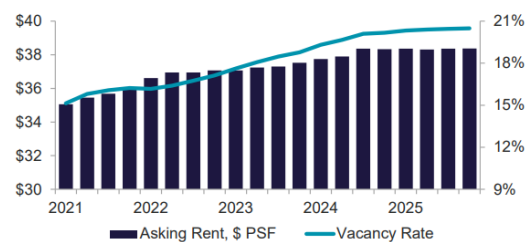
שוק הנדל"ן למשרדים החל להתאושש עוד בראשית 2024, ורשם שיא בהיקפי שטחי חכירת המשנה (Sublease), לצד עלייה בשיעורי ה-Vacancy (שיעור השטחים הפנויים להשכרה מתוך סך השטחים הקיימים בשוק). במחצית השנייה של 2025, הספיגה נטו (Net-Absorption) חזרה למגמה חיובית, והציגה את רצף הרבעונים החזק ביותר מאז תקופת הקורונה, למעט ההתאוששות הקצרה שנרשמה בתחילת 2021. לאחר 12 רבעונים רצופים של ספיגה שלילית (יותר שטחים שהתפנו/נסגרו כלעומת שטחים שהושכרו), נירשם ביקוש חיובי בשני הרבעונים האחרונים של 2025 אף כי הספיגה השנתית ב-2025 נותרה שלילית (6.7- מיליון רגל רבוע) בסגמנט זה, מדובר בשיפור מהותי ביחס לממוצע השלילי של חמש השנים האחרונות, שעמד על כ-50.5 מיליון רגל רבוע בשנה. משרדי Class A הציגו ספיגה חיובית (יותר שטחים שהושכרו כלעומת שטחים שהתפנו/נסגרו) של כ-3.5 מיליון רגל רבוע ברבעון הרביעי של 2025, ולמעלה מ-9.2 מיליון רגל רבוע בסיכום שנתי.

הביקוש לשטחי משרדים מצוי במגמת התרחבות, הן בהיקפו והן בפריסתו הגיאוגרפית. בשנת 2025, נרשמה ספיגה חיובית ב-50 שוקי משרדים בארה"ב, לעומת 33 שווקים בלבד בשנת 2024. מספר זה מהווה את המספר הגבוה ביותר של שווקים עם ספיגה שנתית חיובית מאז 2019. שבעה שווקים בלטו במיוחד, עם ספיגה חיובית של מעל מיליון רגל רבוע, בהובלת מידטאון מנהטן (+6.1 מיליון), סן חוזה (+3.1 מיליון), דאלאס (+2.2 מיליון), צפון ניו ג'רזי (+1.6 מיליון), קליבלנד (+1.3 מיליון), מידטאון סאות' מנהטן (+1.3 מיליון) ואוסטין (+1.1 מיליון). בנוסף, כשליש מהשווקים בארה"ב רשמו בשנת 2025 ספיגה חיובית של למעלה מ-100 אלף רגל רבוע.

ברבעון הרביעי של 2025, הושלמו בארה"ב כ-4 מיליון רגל רבוע של שטחי משרדים חדשים, היקף המסירה הרבעוני הנמוך ביותר מאז 2012. השילוב בין שיפור בביקוש לבין קצב בנייה מצומצם, הוביל ליציבות יחסית בשיעור ה-Vacancy (שיעור השטחים הפנויים להשכרה מתוך סך השטחים הקיימים בשוק) ברבעון הרביעי, שעלה ב-5 נקודות בסיס בלבד בהשוואה לרבעון הקודם. במקביל, שיעור ה-Vacancy במשרדי Class A אף ירד ב-5 נקודות בסיס ברבעון הרביעי.

שיעור ה-Vacancy בארה"ב עמד על 20.5% בסוף 2025, עלייה של 30 נקודות בסיס לעומת הרבעון הרביעי של 2024, העלייה השנתית המתונה ביותר מזה כחמש וחצי שנים. אחד הגורמים המרכזיים להתייצבות התפוסות הוא הירידה בהיצע שטחי חכירת המשנה (Sublease). היקף השטחים המוצעים בחכירת משנה ירד בכ-20% מהשיא שנרשם ברבעון הראשון של 2024. במהלך 2025 לבדה, הצטמצם היצע חכירת המשנה ב-14% במונחים שנתיים, כאשר יותר מ-60% מהשווקים רשמו ירידה שנתית. להלן גרף המשקף את שיעור השטחים הפנויים ודמי השכירות המבוקשים:

OVERALL VACANCY & ASKING RENT



פעילות הבנייה נותרה מצומצמת במיוחד. היקף שטחי המשרדים בבנייה ירד מתחת ל-20 מיליון רגל רבוע, שפל לשנות ה-2000. היקף הפרויקטים הצטמצם ב-35% במהלך 2025, וכעת מהווה כ-15% בלבד מהיקפו בשיא שנרשם ברבעון הראשון של 2020 (136 מיליון רגל רבוע). בפועל, מלאי שטחי המשרדים הכולל בארה"ב אף קטן בכ-20.7 מיליון רגל רבוע במהלך ששת הרבעונים האחרונים, כאשר הריסות והסבות שימוש החלו לעלות בהיקפן על פני מסירות חדשות.

להלן טבלה המפרטת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גאוגרפים בהם פועלת החברה:

ארה"ב			ישראל			גרמניה			פרמטרים מאקרו כלכליים
\$			\$			\$			
לשנה שנסתיימה ביום									
31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.23	31.12.24	31.12.25	
27,810	29,300	30,620	522.53	540.61	567.57	5,876	6,017	6,153	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדים)
82.52	86.14	89.6	53.07	54.13	55.77	70.6	71.8	73.55	תוצר לנפש (PPP) (באלפים)
6.59%	5.36%	4.51%	5.80%	3.46%	4.99%	3.33%	2.40%	2.20%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי (PPP)
6.07%	4.39%	4.02%	3.48%	2.00%	3.03%	2.45%	2.01%	2.40%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
2.60%	2.60%	2.80%	3.30%	2.00%	3.03%	3.70%	1.60%	1.80%	שיעור אינפלציה
4.30%	4.57%	4.15%	4.20%	4.46%	3.91%	2.50%	2.36%	2.69%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
AA+	AA+	AA+	AA-	A-	A	AAA	AAA	AAA	דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (S&P)
3.627	3.647	3.19	1	1	1	4.0116	3.80	3.75	שע"ח ביחס למטבע המקומי ליום 31 בדצמבר

ד. מדיניות רכישה ומימוש של נכסים

כחלק מפעילותה, בוחנת החברה הזדמנויות לרכישה ומימוש של נכסים מעת לעת. הקריטריונים המנחים את החברה בבואה לרכוש נכסים הינם בעיקר מחיר הנכס והתשואה הקיימת והפוטנציאלית הנגזרת ממנו; סוג השימוש; מיקום הנכס; אורך החוזה; איתנות השוכר; אפשרויות ההשבחה של הנכס (כגון: אכלוס שטחים פנויים ככל שישנם, העלאת דמי השכירות הנדרשים בנכס, מימוש זכויות בניה); היכרותה עם השוק בו נמצא הנכס; זמינות של מקורות לביצוע הרכישה; התאמה לאסטרטגיה הכללית של החברה. הקריטריונים המנחים את החברה בבואה לממש נכסים הינם בעיקר מיצוי פוטנציאל ההשבחה בנכס; מימוש הזדמנויות ורווחיות הנובעת ממכירת הנכס; ומיחזור הון למטרות שונות.

8.2 נכסי המקרקעין של החברה

בטבלאות שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות נכסי המקרקעין שבבעלות החברה וחברות בנות שלה ליום 31 בדצמבר 2025, 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023:

***31.12.2025**

שם הפורטפוליו	מיקום הנכסים	תאריך הרכישה של הזכויות	מהות הזכויות	מספר שוכרים	שטח כולל להשכרה במ"ר	% מהשטח שוכר/ים עיקרי/ים (% ההכנסות מהנכס שמקורן בשוכר/ים אלו)	תקופת שכירות ממוצעת (שנים)	תפוסה ב- %		הכנסות שנתיות מדמי שכירות - 31.12.25 (\$ / €'000)	הכנסות חודשיות ממוצעות (€/ \$) למ"ר בשנת 2025	הכנסות חודשיות ממוצעות (€/ \$) למ"ר בשנת 2025	שווי הוגן ליום 31/12/25 *(\$ / €'000)	שווי הוגן ליום 31/12/25 (\$ / €'000)
								ליום 31/12/25	ממוצע לשנת 2025					
גרמניה	גרמניה	2006-2018	בעלות	256	342,693	-	4	87%	86%	€ 23,729	88,876	€ 8.6	€ 453,549	1,698,768
ארה"ב	ארה"ב	2021-2025	בעיקר בעלות	5,213	1,373,030	-	2	75%	75%	\$ 156,225	498,357	\$ 12.9	\$ 1,124,882	3,588,375
ישראל	ישראל	1966-2025	בעיקר חכירה מהמנהל	489	273,8344	-	4	94%	95%	-	190,234	-	-	2,441,944

* כולל נכסים המסווגים כרכוש קבוע בדוח הכספי, ולא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות כמפורט בסעיף 8 להלן.

***31.12.2024**

שם הפורטפוליו	מיקום הנכסים	תאריך הרכישה של הזכויות	מהות הזכויות	מספר שוכרים	שטח כולל להשכרה במ"ר	% מהשטח שוכר/ים עיקרי/ים (% ההכנסות מהנכס שמקורן בשוכר/ים אלו)	תקופת שכירות ממוצעת (שנים)	תפוסה ב- %		הכנסות שנתיות מדמי שכירות - 31.12.24 (\$ / €'000)	הכנסות חודשיות ממוצעות (€/ \$) למ"ר בשנת 2024	הכנסות חודשיות ממוצעות (€/ \$) למ"ר בשנת 2024	שווי הוגן ליום 31/12/24 *(\$ / €'000)	שווי הוגן ליום 31/12/24 (\$ / €'000)
								ליום 31/12/24	ממוצע לשנת 2024					
גרמניה	גרמניה	2006-2018	בעלות	258	343,093	-	4	89%	87%	€ 24,225	91,969	€ 8.3	€ 455,358	1,728,729
ארה"ב	ארה"ב	2021-2023	בעיקר בעלות	5,247	1,406,468	-	2	77%	77%	\$ 143,334	522,737	\$ 11.2	\$ 1,190,311	4,341,066
ישראל	ישראל	1966-2022	בעיקר חכירה מהמנהל	457	266,064	-	3	95%	95%	-	168,865	-	-	2,179,676

* כולל נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח הכספי, ולא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות כמפורט בסעיף 8 להלן.

***31.12.2023**

שם הפורטפוליו	מיקום הנכסים	תאריך הרכישה של הזכויות	מהות הזכויות	מספר שוכרים	שטח כולל להשכרה במ"ר	% מהשטח המושכר ע"י שוכר/ים עיקרי/ים (% ההכנסות מהנכס שמקורן בשוכר/ים אלו)	תקופת שכירות ממוצעת (שנים)	תפוסה ב- %		הכנסות שנתיות מדמי שכירות - 31.12.23 (\$ / €'000)	הכנסות חודשיות ממוצעות (€/ \$) למ"ר בשנת 2023	הכנסות חודשיות ממוצעות (€/ \$) למ"ר בשנת 2023	שווי הוגן ליום 31/12/23 *(\$ / €'000)	שווי הוגן ליום 31/12/23 *(\$ / €'000)
								ליום 31/12/23	ממוצע לשנת 2023					
גרמניה	גרמניה	2006- 2018	בעלות	276	342,742	-	4	88%	88%	€ 25,033	€ 7.7	27.6	€ 469,238	1,882,396
ארה"ב	ארה"ב	2021- 2022	בעיקר בעלות	5,326	1,468,348	-	2	77%	75%	\$ 149,131	\$ 11.2	40.0	\$ 1,224,372	4,440,798
ישראל	ישראל	1966- 2022	בעיקר חכירה מהמנהל	480	231,999	-	3	95%	95%	-		57.6	-	1,952,364

* כולל נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח הכספי, ולא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות כמפורט בסעיף 8 להלן.

להלן טבלת פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2025*:

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	שימושים	
	במ"ר							אזורים
17%	342,693	-	-	19,847	147,737	175,108	במאוחד	גרמניה
17%	300,066	-	-	17,461	129,427	153,178	חלק התאגיד	
69%	1,373,030	27,827	247,342	1,052,015	-	45,847	במאוחד	ארה"ב
71%	1,281,593	27,827	212,714	995,206	-	45,847	חלק התאגיד	
14%	273,834	-	5,966	56,530	154,662	56,676	במאוחד	ישראל
12%	234,463	-	5,966	36,650	135,588	56,259	חלק התאגיד	
100%	1,987,377	27,827	253,308	1,128,392	302,399	275,451	במאוחד	סה"כ
100%	1,813,942	27,827	218,680	1,049,318	265,015	253,104	חלק התאגיד	
	100%	1%	13%	57%	15%	14%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	1%	12%	58%	15%	14%	חלק התאגיד	

* כולל נכסים המסווגים כרכוש קבוע בדוח הכספי, ולא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות כמפורט בסעיף 8 להלן.

להלן טבלת פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2024*:

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	שימושים	
	במ"ר							אזורים
17%	343,093	-	-	19,687	147,737	175,669	במאוחד	גרמניה
17%	303,274	-	-	17,321	130,051	155,902	חלק התאגיד	
70%	1,406,468	27,827	247,342	1,131,299	-	-	במאוחד	ארה"ב
71%	1,292,649	27,827	212,714	1,052,108	-	-	חלק התאגיד	
13%	266,065	-	5,959	54,870	149,226	56,010	במאוחד	ישראל
12%	226,535	-	5,959	35,747	129,237	55,592	חלק התאגיד	
100%	2,015,626	27,827	253,301	1,205,856	296,963	231,679	במאוחד	סה"כ
100%	1,822,458	27,827	218,673	1,105,176	259,288	211,494	חלק התאגיד	
	100%	1%	13%	60%	15%	11%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	2%	12%	61%	14%	12%	חלק התאגיד	

* כולל נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח הכספי, ולא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות כמפורט בסעיף 8 להלן.

להלן טבלת פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2025*:

אזור	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	מגורים	אחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
במטבע פעילות								
גרמניה (באלפי אירו)	במאוחד	273,507	135,142	44,900		-	453,549	22%
	חלק התאגיד	240,908	115,811	39,503		-	396,222	23%
ארה"ב (באלפי דולר)	במאוחד	47,664	-	515,426	451,793	110,000	1,124,883	46%
	חלק התאגיד	47,664	-	482,775	388,542	110,000	1,028,981	50%
אלפי ₪								
גרמניה	במאוחד	1,024,421	506,174	168,173	-	-	1,698,768	22%
	חלק התאגיד	902,320	433,769	147,959	-	-	1,484,048	23%
ארה"ב	במאוחד	152,048	-	1,644,207	1,441,220	350,900	3,588,375	46%
	חלק התאגיד	152,048	-	1,540,053	1,239,499	350,900	3,282,450	50%
ישראל	במאוחד	513,887	1,135,577	719,580	72,900	-	2,441,944	32%
	חלק התאגיד	509,887	759,696	474,093	65,700	-	1,809,376	28%
סה"כ	במאוחד	1,690,355	1,641,751	2,531,962	1,514,120	350,900	7,729,087	100%
	חלק התאגיד	1,564,255	1,193,465	2,162,105	1,305,149	350,900	6,575,874	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	22%	21%	33%	20%	4.54%		
	חלק התאגיד	24%	18%	33%	20%	5%		

* כולל נכסים המסווגים כרכוש קבוע בדוח הכספי ולא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות כמפורט בסעיף 8 להלן.

להלן טבלת פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2024*:

אזור	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	מגורים	אחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
במטבע פעילות								
גרמניה (באלפי אירו)	במאוחד	274,586	135,064	45,710	-	-	455,360	21%
	חלק התאגיד	243,384	119,114	40,216	-	-	402,714	21%
ארה"ב (באלפי דולר)	במאוחד	-	-	640,159	518,230	31,922	1,190,311	53%
	חלק התאגיד	-	-	595,348	445,678	31,922	1,072,948	54%
אלפי ₪								
גרמניה	במאוחד	1,042,441	512,755	173,533	-	-	1,728,729	21%
	חלק התאגיד	923,985	452,203	152,675	-	-	1,528,863	21%
ארה"ב	במאוחד	-	-	2,334,661	1,889,985	116,420	4,341,066	53%
	חלק התאגיד	-	-	2,171,234	1,625,387	116,420	3,913,041	54%
ישראל	במאוחד	459,135	1,003,233	644,408	72,900	-	2,179,676	26%
	חלק התאגיד	455,135	891,484	418,932	65,700	-	1,831,251	25%
סה"כ	במאוחד	1,501,576	1,515,988	3,152,602	1,962,885	116,420	8,249,471	100%
	חלק התאגיד	1,379,120	1,343,687	2,742,841	1,691,087	116,420	7,273,155	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	18%	18%	38%	24%	2%		
	חלק התאגיד	19%	18%	38%	23%	2%		

* כולל נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח הכספי ולא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות כמפורט בסעיף 8 להלן.

להלן טבלת פילוח NOI מנדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025*:

אזור	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	מגורים	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI הנכסים
במטבע פעילות								
גרמניה (באלפי אירו)	במאוחד	10,574	6,998	2,365	-	-	19,938	16%
	חלק התאגיד	9,296	6,058	2,081	-	-	17,435	16%
ארה"ב (באלפי דולר)	במאוחד	329	-	46,071	25,576	1,284	73,260	51%
	חלק התאגיד	329	-	43,583	21,995	1,284	67,191	54%
אלפי ₪								
גרמניה	במאוחד	41,163	27,243	9,208	-	-	77,614	16%
	חלק התאגיד	36,188	23,582	8,101	-	-	67,871	16%
ארה"ב	במאוחד	1,134	-	159,081	88,312	4,434	252,961	51%
	חלק התאגיד	1,134	-	150,490	75,948	4,434	232,006	54%
ישראל	במאוחד	33,230	79,848	42,755	5,271	-	161,104	33%
	חלק התאגיד	32,813	68,098	26,608	5,271	-	132,790	31%
סה"כ	במאוחד	75,527	107,091	211,044	93,583	4,434	491,679	100%
	חלק התאגיד	70,135	91,680	185,199	81,219	4,434	432,667	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	במאוחד	15%	22%	43%	19%	1%	100%	
	חלק התאגיד	16%	21%	43%	19%	1%	100%	

* כולל נכסים המסווגים כרכוש קבוע בדוח הכספי.

להלן טבלת פילוח NOI מנדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024*:

אזור	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	מגורים	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI הנכסים
במטבע פעילות								
גרמניה (באלפי אירו)	במאוחד	10,926	7,687	2,470	-	-	21,083	16%
	חלק התאגיד	9,710	6,776	2,173	-	-	18,659	16%
ארה"ב (באלפי דולר)	במאוחד	-	-	54,899	23,911	-	78,810	56%
	חלק התאגיד	-	-	51,057	20,563	-	71,620	57%
אלפי ₪								
גרמניה	במאוחד	43,726	30,764	9,885	-	-	84,375	16%
	חלק התאגיד	38,861	27,116	8,697	-	-	74,675	16%
ארה"ב	במאוחד	-	-	203,074	88,446	-	291,520	56%
	חלק התאגיד	-	-	188,859	76,063	-	264,922	57%
ישראל	במאוחד	31,893	66,995	40,152	5,154	-	144,194	28%
	חלק התאגיד	31,505	64,319	26,869	5,154	-	127,847	27%
סה"כ	במאוחד	75,619	97,758	253,112	93,600	-	520,089	100%
	חלק התאגיד	70,367	91,435	224,425	81,217	-	467,444	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	במאוחד	15%	19%	48%	18%	-	100%	
	חלק התאגיד	15%	20%	48%	17%	-	100%	

* כולל נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח הכספי.

להלן טבלת פילוח NOI מנדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023*:

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ	אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	שימושים	
	במטבע פעילות							אזורים
14%	19,687	-	-	2,633	7,464	9,590	במאוחד	גרמניה (באלפי אירו)
16%	17,559	-	-	2,335	6,624	8,600	חלק התאגיד	
58%	86,239	-	23,387	62,852	-	-	במאוחד	ארה"ב (באלפי דולר)
54%	67,310	-	20,171	47,139	-	-	חלק התאגיד	
	אלפי ₪							
14%	78,544	-	-	10,504	29,780	38,260	במאוחד	גרמניה
16%	70,052	-	-	9,316	26,427	34,309	חלק התאגיד	
58%	318,200	-	86,290	231,910	-	-	במאוחד	ארה"ב
55%	248,357	-	74,425	173,932	-	-	חלק התאגיד	
28%	150,655	-	5,071	36,641	76,904	32,039	במאוחד	ישראל
31%	138,420	-	5,071	24,922	76,769	31,658	חלק התאגיד	
100%	547,399	-	91,361	279,055	106,684	70,299	במאוחד	סה"כ
100%	451,759	-	74,426	208,170	103,196	65,967	חלק התאגיד	
	100%		17%	51%	19%	13%	במאוחד	אחוז מסך NOI הנכסים
	100%		16%	46%	23%	15%	חלק התאגיד	

להלן טבלת פילוח רווחי והפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025*:

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	שימושים	אזורים
במטבע פעילות								
21%	(12,339)	-	-	(1,072)	(6,488)	(4,779)	במאוחד	גרמניה
19%	(10,059)	-	-	(943)	(5,255)	(3,860)	חלק התאגיד	(באלפי אירו)
126%	(83,500)	-	(73,918)	(9,509)	-	(73)	במאוחד	ארה"ב
121%	(72,638)	-	(63,569)	(8,995)	-	(73)	חלק התאגיד	(באלפי דולר)
אלפי ₪								
21%	(46,780)	-	-	(4,065)	(24,596)	(18,119)	במאוחד	גרמניה
19%	(38,134)	-	-	(3,577)	(19,922)	(14,635)	חלק התאגיד	
126%	(280,785)	-	(248,563)	(31,975)	-	(247)	במאוחד	ארה"ב
121%	(244,262)	-	(213,767)	(30,248)	-	(247)	חלק התאגיד	
(47%)	104,762	-	(30)	67,469	17,448	19,875	במאוחד	ישראל
(40%)	81,040	-	(30)	39,832	21,363	19,875	חלק התאגיד	
100%	(222,803)	-	(248,593)	31,429	(7,148)	1,509	במאוחד	סה"כ
100%	(201,356)	-	(213,797)	6,007	1,441	4,993	חלק התאגיד	
	100%	0%	112%	(14%)	3%	(1%)	במאוחד	אחוז מסך NOI הנכסים
	100%	0%	106%	(3%)	(1%)	(2%)	חלק התאגיד	

* כולל שיערוך נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות. ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

להלן טבלת פילוח רווחי והפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024*:

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	שימושים	אזורים
במטבע פעילות								
32%	(13,646)	-	-	7	(3,778)	(9,875)	במאוחד	גרמניה
30%	(11,893)	-	-	6	(3,318)	(8,581)	חלק התאגיד	(באלפי אירו)
100%	(44,495)	-	(24,974)	(19,521)	-	-	במאוחד	ארה"ב
95%	(39,632)	-	(21,478)	(18,154)	-	-	חלק התאגיד	(באלפי דולר)
אלפי ₪								
32%	(53,984)	-	-	26	(14,946)	(39,064)	במאוחד	גרמניה
30%	(47,051)	-	-	23	(13,127)	(33,947)	חלק התאגיד	
100%	(162,690)	-	(91,315)	(71,375)	-	-	במאוחד	ארה"ב
95%	(145,680)	-	(79,301)	(67,031)	-	-	חלק התאגיד	
(31%)	51,897	-	(12)	3,917	37,851	10,142	במאוחד	ישראל
(25%)	38,384	-	(12)	(569)	28,823	10,142	חלק התאגיד	
100%	(164,777)	-	(92,223)	(68,133)	22,996	(27,418)	במאוחד	סה"כ
100%	(154,710)	-	(79,313)	(67,577)	15,777	(23,597)	חלק התאגיד	
	100%	-	56%	41%	(14%)	17%	במאוחד	אחוז מסך NOI הנכסים
	100%	-	51%	44%	(10%)	15%	חלק התאגיד	

* כולל שיערוך נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות. ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

להלן טבלת פילוח רווחי והפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023*:

שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	מגורים	אחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
אזורים							
גרמניה (באלפי אירו)	במאוחד	(73,593)	(12,589)	(1,905)	-	(88,087)	64%
	חלק התאגיד	(65,567)	(11,205)	(1,690)	-	(78,462)	68%
ארה"ב (באלפי דולר)	במאוחד	-	-	(53,696)	(20,198)	(73,894)	50%
	חלק התאגיד	-	-	(40,272)	(17,421)	(57,693)	46%
אלפי ₪							
גרמניה	במאוחד	(296,387)	(51,728)	(7,827)	-	(355,942)	64%
	חלק התאגיד	(269,410)	(46,039)	(6,942)	-	(322,391)	68%
ארה"ב	במאוחד	-	-	(202,276)	(75,690)	(277,966)	50%
	חלק התאגיד	-	-	(151,708)	(66,599)	(218,307)	46%
ישראל	במאוחד	33,434	31,408	20,410	(5,386)	79,866	(14%)
	חלק התאגיד	33,434	24,540	13,254	(5,386)	65,842	(14%)
סה"כ	במאוחד	(262,953)	(20,320)	(189,693)	(81,076)	(554,042)	100%
	חלק התאגיד	(235,976)	(21,499)	(145,396)	(71,985)	(474,856)	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	במאוחד	47%	4%	34%	15%	0%	100%
	חלק התאגיד	50%	4%	31%	15%	0%	100%

* כולל שיערוך נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות. ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

להלן טבלת פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024*:

מגורים		מסחר		לוגיסטי		משרדים		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר								אזורים
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
-	-	12.0	12.0	6.0	6.2	10.4	10.8	גרמניה (€)
-	-	11.6-31.5	12.0-29.7	4.3-18.8	3.5-18.9	6.8-30.9	7.1-26.8	גרמניה טווח (€)
76.0	77.1	77.8	82.6	47.5	59.5	49.6	53.1	ישראל (₪)
76.0	77.1	23-322	19-322	9-105	9-105	19-130	25-130	ישראל טווח (₪)
19.9	20.6	8.8	8.7	-	-	-	64.8	ארה"ב (\$)
10.5-37.5	10.9-36.1	2.9-80.7	2.1-69.3	-	-	-	29.6-315.1	ארה"ב טווח (\$)

* טווח דמי השכירות למ"ר המוצג בטבלה הינו רחב, וזאת בשל שונות מהותית בין הנכסים והחוזים הכלולים בפילוח. השונות נובעת, בין היתר, מהבדלים במיקום הגיאוגרפי של הנכסים (לרבות אזורי ביקוש שונים ומאפייני שוק מקומיים), מיקום השטח בתוך הנכס (קומת קרקע לעומת קומות עליונות, חזית מסחרית לעומת שטח עורפי, נגישות וחשיפה), איכות המפרט והגמר של השטח המושכר, וכן היקף והתאמת השיפורים במושכר (Tenant Improvements) אשר מומנו על ידי החברה ו/או השוכר. בנוסף, טווח התעריפים מושפע מהשימוש הספציפי בשטח, מאורך תקופת השכירות ותנאיה (לרבות תקופות אופציה, מנגנוני עדכון, והיקף השתתפות בעלויות הנכס), מרמת הביקוש באזור הרלוונטי וממאפייני הסיכון של השוכר.

להלן טבלת פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לגבי החוזים שנחתמו בתקופת הדיווח לפי אזורים ושימושים*:

מגורים		מסחר		לוגיסטי		משרדים		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר								אזורים
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
-	-	12.4	11.2	4.9	9.0	10.2	12.7	גרמניה (€)
-	-	12.0-14.5	10.0-18.0	3.5-8.5	8.0-12.0	6.0-23.0	10.0-15.0	גרמניה טווח (€)
20.4	21.2	6.8	5.5	-	-	-	72.5	ארה"ב (\$)
10.6-37.5	11.0-36.1	3.3-80.7	2.0-69.3	-	-	-	31.4-93.0	ארה"ב טווח (\$)
-	-	61.0	74.0	42.8	54.6	35.5	47.0	ישראל (₪)
-	-	31-93	19-322	40-56	9-105	32-53	25-130	ישראל טווח (₪)

* טווח דמי השכירות למ"ר המוצג בטבלה הינו רחב, וזאת בשל שונות מהותית בין הנכסים והחוזים הכלולים בפילוח. השונות נובעת, בין היתר, מהבדלים במיקום הגיאוגרפי של הנכסים (לרבות אזורי ביקוש שונים ומאפייני שוק מקומיים), מיקום השטח בתוך הנכס (קומת קרקע לעומת קומות עליונות, חזית מסחרית לעומת שטח עורפי, נגישות וחשיפה), איכות המפרט והגמר של השטח המושכר, וכן היקף והתאמת השיפורים במושכר (Tenant Improvements) אשר מומנו על ידי החברה ו/או השוכר. בנוסף, טווח התעריפים מושפע מהשימוש הספציפי בשטח, מאורך תקופת השכירות ותנאיה (לרבות תקופות אופציה, מנגנוני עדכון, והיקף השתתפות בעלויות הנכס), מרמת הביקוש באזור הרלוונטי וממאפייני הסיכון של השוכר.

להלן טבלאות פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2025, לשנת 2025 ולשנת 2024:

מגורים			מסחר			לוגיסטי			משרדים			שימושים
ב %												אזורים
לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.25	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.25	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.25	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.25	
-	-	-	100%	99%	98%	91%	89%	89%	78%	78%	77%	
95%	95%	95%	73%	72%	72%	-	-	-	-	53%	55%	
100%	100%	100%	88%	88%	86%	99%	99%	99%	92%	88%	87%	

להלן טבלת פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים:

שימושים		משרדים		לוגיסטי		מסחר		מגורים		אחר		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר												אזורים
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025			
-		-	-	3	3	10	10	17	17			
2	2	90	90	27	26	-	-	-	1			
-	-	1	1	8	8	12	13	11	11			
2	2	91	91	38	37	22	23	28	29			

*לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה כמפורט בסעיף 9 להלן.

להלן טבלת פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי הנדל"ן לסוף שנה) בפועל לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2025:

מגורים		מסחר		לוגיסטי		משרדים		שימושים	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר								אזורים	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025		
-	-	5.4%	5.3%	5.7%	5.2%	4.0%	3.9%		גרמניה
4.6%	5.7%	8.6%	8.9%	-	-	-	5.5%		ארה"ב
7.1%	7.2%	6.2%	5.9%	6.7%	7.0%	6.9%	6.5%		ישראל

להלן טבלאות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים):

תקופת הכרה בהכנסות	Q1.2026	Q2.2026	Q3.2026	Q4.2026	שנת 2027	שנת 2028	שנת 2029	שנת 2030 ואילך	סה"כ
הכנסות גרמניה (באלפי €)	5,851	5,596	5,496	5,413	20,258	16,434	12,121	32,661	103,830
הכנסות גרמניה (באלפי ₪)	21,916	20,958	20,584	20,275	75,876	61,553	45,400	122,332	388,894
הכנסות בארה"ב (באלפי \$)	38,595	38,494	37,791	33,213	118,862	80,472	21,785	34,893	404,104
הכנסות בארה"ב (באלפי ₪)	123,118	122,796	120,553	105,949	379,169	256,704	69,493	111,309	1,289,091
הכנסות ישראל (באלפי ₪)	50,247	49,551	48,350	46,992	178,290	151,329	66,809	223,129	814,697
סה"כ הכנסות (באלפי ₪)	195,281	193,305	189,487	173,216	633,335	469,586	181,702	456,770	2,492,682
מס' חוזים מסתיימים – גרמניה	62	11	6	14	35	34	16	67	245
מס' חוזים מסתיימים - ארה"ב	1	134	1,032	635	1,600	1,494	191	141	5,228
מס' חוזים מסתיימים – ישראל	21	34	31	57	213	45	29	59	489
מס' חוזים מסתיימים - סה"כ	84	179	1,069	706	1,848	1,573	236	267	5,962
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) – גרמניה	9	3	2	15	32	48	13	104	226
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) - ארה"ב	2	10	83	52	275	504	50	57	1,033
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) – ישראל (*)	5	7	7	22	48	16	15	99	219
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) - סה"כ	16	20	92	89	355	568	78	260	1,478

(*) לא כולל שטחים בהפעלה עצמית.

הכנסות מרכיבים משתנים - הכנסות החברה מרכיבים משתנים הן בשיעור לא מהותי. יובהר, כי רק למיעוט משוכרי החברה רכיב משתנה בשכר הדירה המשולם על ידיהם.

להלן טבלה בדבר מכירת ורכישת נכסים (מצרפי), לפי אזורים:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור	
31.12.23	31.12.24	31.12.25			
1	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	ישראל
175,995	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)		
13.6	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)		
11,353	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (במאוחד) (באלפי ₪)		
17,047	-	-	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (במאוחד) (באלפי ₪)		
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו	נכסים שנרכשו	
-	-	99,000	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)		
-	-	12,000	NOI של נכסים שנרכשו (במאוחד) (באלפי ₪)		
-	-	5	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)*		

* הנכס הינו נכס תפעולי ולכן סווג כרכוש קבוע.

גרמניה- בגרמניה לא נרכשו או נמכרו נכסי נדל"ן בשנים 2023-2025.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור		
31.12.23	31.12.24	31.12.25				
1	1	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו*	ארה"ב	
34,921	26,558	94,956	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)			
9,075	7,000	27,500	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי דולר)			
38	44	62	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)			
981	-	5,802	NOI של נכסים שנמכרו (במאוחד) (באלפי ₪)			
273	-	1,680	NOI של נכסים שנמכרו (במאוחד) (באלפי דולר)			
8,909	18,286	20,718	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (במאוחד) (באלפי ₪)			
2,414	4,479	6,000	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (במאוחד) (באלפי דולר)			
1	-	1	מספר נכסים שנרכשו	נכסים שנרכשו		
124,100	-	146,750	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)			
	-	42,500	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי דולר)			
11,304	-	13,812	NOI של נכסים שנרכשו (במאוחד) (באלפי ₪)			
	-	4,000	NOI של נכסים שנרכשו (במאוחד) (באלפי דולר)			
46	-	46	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)			

* לא כולל מכירת חלקות משנה בנכסים מסחריים בארה"ב אשר נמכרו מתחילת הפעילות ועד ליום פרסום הדוח תמורת כ- 109.6 מיליוני דולר, אשר הניבו NOI שנתי בסך כ- 7.3 מיליוני דולר.

להלן פרטים אודות נכס מהותי מאוד:

הפירוט של נכס מהותי מאוד נדרש עקב שיעבוד הנכס לטובת אגרות חוב (סדרה ח'). לפרטי אגרות החוב, ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
אודיטוריום	שם הנכס:
מרכז הכרמל, חיפה	מיקום הנכס:
6,766	שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים:
באמצעות חברה בת	מבנה ההחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
-	ציון שמות השותפים לנכס:
מאי, 2012	תאריך רכישת הנכס:
חכירה מעיריית חיפה	פירוט זכויות משפטיות בנכס: [בעלות, חכירה וכד']:
זכות חוזית בגינה נרשמה הערה בטאבו	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
-	נושאים מיוחדים [חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכד']:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
-	פרטים על נכס שנמכר:

נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)		132,380	129,400	137,500	נרכש תמורת כ- 46 מ"ח. עלות הקמת שלב ב' הינו כ- 47 מ"ח.
רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח)		869	(4,236)	5,975	מועד רכישה
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)		ל"ר	ל"ר	ל"ר	נרכש במאי 2012. סיום שלב ב' - במהלך 2015
שיעור תפוסה ממוצע (%)		100%	94%	91%	שיעור תפוסה (%)
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		6,511	6,180	6,188	NOI (אלפי ש"ח)
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		11,226	12,241	11,468	2,171
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)		114	132	116	
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע (לחודש) בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)		97.66	85	113.52	
NOI (באלפי ש"ח)		8,179	8,247	7,568	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)		10,366	9,570	9,477	
שיעור תשואה בפועל (%)*		6.2%	6.4%	5.5%	
שיעור תשואה מותאם (%)*		7.8%	7.4%	6.9%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)		41	39	38	
לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר*		ל"ר			

* מובהר כי בידי החברה אין מידע אודות פדיון השוכרים בנכס זה, שכן אין לחברה חוזים. בנכס זה הכוללים רכיב של דמי שכירות הנקבעים כפונקציה של היקף הפדיון של השוכר.

הכנסות והוצאות

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%
באלפי ש"ח			הכנסות:
8,935	9,766	8,594	מדמי שכירות – קבועות
			מדמי שכירות – משתנות
2,291	2,474	2,874	מדמי ניהול
			מהפעלת חניונים
			אחרות
11,226	12,241	11,468	סה"כ הכנסות
			עלויות:
3,047	3,994	3,900	ניהול, אחזקה ותפעול
			פחת (אם נרשם)
			הוצאות אחרות
3,047	3,994	3,900	סה"כ עלויות:
8,179	8,247	7,568	רווח:
8,179	8,247	7,568	:NOI

שוכרים עיקריים בנכס- אין שוכרים עיקריים בנכס.

הכנסות שכירות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2030 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2029	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2028	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2027	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2026	(נתונים לפי 100% - חלק התאגיד 100%)
באלפי ש"ח					
3,004	1,336	1,966	4,948	6,968	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
3,004	1,366	1,966	4,948	6,968	סה"כ

המידע בטבלה זו דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על חוזי השכירות הקיימים בהם התקשרה הקבוצה. מידע זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, בין היתר, בשל סיום חוזי השכירות מכל סיבה שהיא, אובדן זכויות הקבוצה בנכס, וכן בשל עניינים שאינם בהכרח בשליטת החברה.

השבחות- לא צפויות השבחות בנכס.

מימון ספציפי

הלוואה א':			
71,123	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2025 (אלפי ש"ח)	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
0	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
5,436	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	
71,065	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
70,286	שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)		
4.8.2016	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
124,616	גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)		
3.0949%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)		
פרעון קרן חצי שנתי בשיעור של 2.25% וב- 12.26 פרעון סופי בשיעור 55%		מועדי פירעון קרן וריבית	
ההון העצמי המאוחד של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, לא יפחת מ - 600 מיליון ש"ח. היחס בין ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן של החברה, על פי המאוחדים, לא יפחת מ - 21%. בנוסף, התחייבה החברה לשעבד נכסים לטובת מחזיקי האג"ח אשר שוויים הבטיחותי (שווי הנכסים מוכפל ב- 0.74), יהיה שווה לפחות לסך הערך הנקוב של אגרות החוב.		תניות פיננסיות מרכזיות	
אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכד']		
לא	ציון האם הופרו בתניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
מלוא שווי הנכס	הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח')	דרגה ראשונה	שעבודים
		דרגה שנייה	
			אחר

פרטים אודות הערכת שווי

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
132,380	129,400	137,500	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אודלס קינן בע"מ			זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
9.2023	9.2024	9.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן ספציפי לפי הערכת השווי שניתנה)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
6,511	6,562	6,766	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	גישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
132.67	130.14	128.38	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (בש"ח)	
132.67	130.14	128.38	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (בש"ח)	
132.67	130.14	128.38	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)	
10,366	10,247	10,424	תזרים מייצג/NOI לצורך הערכת שווי (באלפי ₪)	
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (אלפי ₪)	
מסחר-מושכר 7.5% פנוי אין משרדים- מושכר 7.5% פנוי	מסחר-מושכר 7.5% פנוי 7.7% משרדים- מושכר 7.5% פנוי 7.7%	מסחר-מושכר 7.0% פנוי 7.5% משרדים- מושכר 7.2% פנוי 7.7%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	זמן עד מימוש רעיוני	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	פרמטרים מרכזיים אחרים	

ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
שינוי בשווי באלפי ש"ח				
לא מתאפשר במצב קיים 100% תפוסה	136,280	144,375	עלייה של 5%	שיעורי תפוסה
125,760	122,520	130,625	ירידה של 5%	
126,800	124,000	131,900	עלייה של 5%	שיעורי היוון
138,440	135,200	143,500	ירידה של 5%	
138,690	135,500	143,700	עלייה של 5%	דמי שכירות למטר
126,080	123,200	131,300	ירידה של 5%	

להלן טבלת התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי:

ליום באלפי ₪ (מאוחד)			
31.12.2024	31.12.2025		
8,249,471	7,729,079	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
-	93,089	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה (מאוחד)	
271,881	452,165	סה"כ קרקעות (מאוחד)	
8,521,352	8,274,333	סה"כ מאוחד	
(346,679)	(790,642)	נכסים המסווגים כרכוש קבוע בדוח"כ	התאמות
	143,962	מקדמה בגין נדל"ן להשקעה	
8,174,673	7,627,653	סה"כ אחרי התאמות	
8,174,673	7,627,653	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	
-	-	סעיף נדל"ן מוחזק למכירה	הצגה בדוח על המצב הכספי
8,174,673	7,627,653	סה"כ	

להלן טבלאות התאמה לרווחי FFO בהתאם להנחיית גילוי רשות ניירות ערך בישראל (באלפי ש"ח)*

Funds From Operations – FFO לשנה שהסתיימה ביום			הבהרות	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
(275,767)	217,323	596,636		רווח (הפסד) לשנה
				התאמות :
(23,934)	(75,014)	(41,585)		נטרול רווח מפעילות משנית**
7,962	7,631	14,470		פחת והפחתות
554,042	164,777	222,803		הפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	-		רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירות פעילות
(12,602)	(11,826)	(3,900)		הכנסות חד פעמיות או חריגות
-	-	-		הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי 36 IAS (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת בשיטת השווי המאזני) או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
21,310	2,802	11,490		הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
-	-	4,900		עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
9,146	(22,477)	(26,749)		השפעות המס השוטף והנדחה וההשפעות העקיפות בשל ההתאמות לעיל
-	(29,373)	(552,568)		התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
280,157	253,843	225,497		FFO לפי גישת הרשות
(37,671)	(28,828)	(24,272)		התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
242,486	225,015	201,225		FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
13,285	99,533	76,107		התאמות ל- FFO לפי גישת ההנהלה***
255,771	324,548	277,332		FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה

* כולל עדכון מספרי השוואה התאמת עלויות גיוס חוב ופעילות משנית על פי נייר עמדה של רשות ניירות ערך בנושא FFO.

** על פי דרישת רשות ניירות ערך, הופרדה פעילות הקירור כפעילות משנית. בנוסף, הופחת בסעיף זה הכנסות דיבידנד מהשקעה בנכסים פיננסיים (פז ובז"א).

***** להלן טבלת התאמות נוספות לפי גישת ההנהלה (באלפי ש"ח):**

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>הבהרות</u>	
23,934	22,622	28,024		רווח הפסד מפעילות משנית
(11,652)	(21,619)	1,885		הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער ומימון
-	101,867	46,198		הכנסות דיבידנד מנכסים פיננסיים ומהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,003	(3,337)	-		הכנסות (הוצאות) אחרות
13,285	99,533	76,107		סה"כ התאמות לגישת ההנהלה

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

ככל שהחברה פועלת לשינוי ייעוד של נכסיה, לשינוי התב"ע החלה על נכסיה ולניצול זכויות בניה לא מנוצלות, עליה לקיים את דיני התכנון והבניה ולקבל שורה של היתרים ואישורים מרשויות מקומיות ו/או רשויות שלטוניות. דינים אלו הופכים את השלמת הפעולות האמורות לפעולה מורכבת ובדרך כלל ממושכת, מבלי שקיימת וודאות באשר לתוצאות התהליך.

חוקי דיני הסביבה מחייבים את החברה לאתר זיהום בקרקע או במבנה שבבעלותה ולהפחית את רמת הזיהום לרמה המותרת על פי דין, זאת אף אם אינה אחראית לו ואף אם מקור הזיהום אינו בשטח שבבעלות החברה.

8.4 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

- במהלך שנת 2021 החלה החברה בהקמת שלושה מבנים לוגיסטיים על קרקע פנויה הסמוכה לאשקלון בשטח כולל להשכרה של 35 אלפי מ"ר. במהלך שנת 2022 סיימה החברה את הקמת המבנה הראשון. בניית המבנה השני הסתיימה במהלך שנת 2024 ובניית המבנה השלישי הסתיימה בסוף שנת 2024. ההכנסות המלאות מהשכרת מבנים אלו הסתכמו בשנת 2025 בכ- 8.8 מיליוני ש"ח.

- במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, רכשה חברה בת זרה של החברה את זכויות המיעוט במלון השני מבין שני בתי המלון אותם מחזיקה החברה בניו יורק כך שהחל מהרבעון הראשון של שנת 2023, מחזיקה החברה במלוא הזכויות בכל אחד מבתי המלון הנ"ל.

- במהלך שנת 2023, רכשה חברה בת זרה של החברה, מרכז מסחרי בארה"ב תמורת כ- 34 מיליון דולר. המרכז המסחרי כולל שטח להשכרה בסך כ- 46 אלפי מ"ר על פני שטח קרקע של כ- 190 דונם. ההכנסה השנתית מהנכס, על בסיס חוזים קיימים, נטו בניכוי הוצאות תפעול, הינה כ- 5.8 מיליון דולר. הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בסך 20 מיליון דולר לתקופה של 10 שנים, ללא קובננטים. ההלוואה נושאת ריבית קבועה ל- 3 השנים הראשונות בשיעור 7.1% והחזר קרן שנתי בשיעור של 6.9%.

- במהלך שנת 2023, מכרה חברת בת זרה של החברה, מרכז מסחרי אחד וכן יחידות נפרדות במרכזים מסחריים של החברה בארה"ב, תמורת סך של כ- 50 מיליון דולר. הנכסים הנפרדים הניבו NOI שנתי בסך של כ- 3 מיליון דולר. סך של כ- 29 מיליון דולר שימש לפירעון מלוא ההלוואה אשר הועמדה לצורך רכישת הנכס.

- במהלך שנת 2023, השלימה חברה בת של החברה מכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה בישראל בתמורה של כ- 176 מיליון ש"ח המשקפים שווי נכס של כ- 195 מיליון ש"ח. החברה התחייבה, כי חלק הרוכשת בתזרים התפעולי מהנכס לא יפחת מ- 9.9 מיליון ש"ח לשנה. בנוסף, לחברה יש אופציה למכירת יתרת אחזקותיה בעתיד וכן מנגנון להגדלת מחיר המכירה הכפוף לעמידה ביעדים. מימוש האופציה יחד עם תוספת מחיר המכירה יכול להביא את התמורה הנוספת לסך של עד כ- 55 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי מיום 18.9.2023 (אסמכתא 2023-01-087322) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.
 - במהלך שנת 2024, מכרה חברת בת זרה של החברה, יחידות נפרדות במרכזים מסחריים ומרכז מסחרי של החברה בארה"ב תמורה כוללת של כ- 14.4 מיליון דולר. הנכסים הנמכרים הניבו NOI שנתי בסך כ- 0.5 מיליון דולר. סך של כ- 2.8 מיליון דולר שימש לפירעון הלוואה אשר הועמדה לצורך רכישת חלק מהנכסים שנמכרו.
 - בחודש אוגוסט 2025, רכשה החברה בית קירור בדרום הארץ בתמורה לכ- 99 מיליון ₪ בתוספת עלויות רכישה. הנכס כולל כ- 5,000 מ"ר בנוי על קרקע בשטח של כ- 9 דונם ובעל נפח אחסון של כ- 11,000 משטחים. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50.01% מהון המניות של חברה ייעודית המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 20 דונם, בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח. בכוונת הצדדים לקדם פיתוח נכס על הקרקע בהיקף של כ- 14,000 מ"ר, כאשר כ- 70% ממנו מיועדים להשכרה לחברה יצרנית מובילה בתחום המזון במסגרת הסכם שכירות ארוך טווח. יתרת השטחים יכללו שטחי אחסנה בקירור להשכרה לצדדים שלישיים. הרכישה הושלמה בשנת 2026. להערכת החברה ההקמה והאכלוס צפויים להימשך כשלוש שנים, והתשואה השנתית הצפויה בהנחת תפוסה מלאה נאמדת בכ- 8%. לפרטים נוספים ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודוח מידי מיום 14.8.2025 (אסמכתא 2025-01-060448) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.
 - בחודש ספטמבר 2025, רכשה חברה בת של החברה מגדל משרדים בן 42 קומות ובשטח להשכרה של כ- 500 אלף רגל רבוע, במיקום מרכזי ביותר במנהטן, לאורך שדרות מדיסון בין הרחובות 49 ו- 50. מחיר הרכישה הינו 42 מיליון דולר, המשקף עלות הזדמנותית של כ- 86 דולר לרגל רבוע. זכויות חכירת הקרקע עליה בנוי המגדל הינן לתקופה של כ- 28 שנים נוספות עם אופציות הארכה. העסקה מומנה באמצעות מקורותיה הנזילים של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודוחות מידיים מיום 27.7.2025 ומיום 21.9.2025 (אסמכתאות 2025-01-055464 ו- 2025-01-070876), אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה.
 - במהלך חודש אוקטובר 2025, הושלמה מכירת מרכז מסחרי בטקסס תמורת סך של 27.5 מיליון דולר. שווי הנכס בספרי החברה הינו כ- 20 מיליון דולר והוא מניב הכנסה שנתית נטו בסך כ- 1.5 מיליון דולר. הרווח מהמכירה, נטו לפני מס, הינו כ- 6 מיליון דולר. מכיוון שאין חוב בגין הנכס, תמורת המכירה הינו תזרים פנוי בידי החברה. בנוסף, החברה התקשרה בהסכמים למכירת חלקות משנה במרכזים מסחריים אחרים בארה"ב, בהיקף כולל של כ- 15 מיליון דולר. חלקות אלה מניבות הכנסה שנתית נטו בסך כ- 1.1 מיליון דולר. השלמת העסקאות צפויה בחודשים הקרובים. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 16.10.25 (אסמכתא 2025-01-075682) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.
 - החברה התקשרה בהסכם לרכישת פורטפוליו בנייני מגורים בניו יורק תמורת 451 מיליון דולר. הפורטפוליו הנרכש כולל 5,150 יח"ד ב- 98 בנייני מגורים, וכן 52 יחידות מסחריות, 326 מקומות חניה וחניון. הבניינים מושכרים בשיעור תפוסה של כ- 95% וממוקמים ברובעים מרכזיים בעיר ניו - יורק: כ- 50% בברוקלין, כ- 25% במנהטן וכ- 18% בקווינס.
- ה- NOI השנתי מהפורטפוליו, הכנסות מדמי שכירות בניכוי הוצאות תפעול, מוערך בכ- 36 מיליון דולר, המשקפים תשואה נטו של כ- 8.0%.

מחיר הרכישה משקף עלות של כ-87 אלף דולר ליחידה או כ-1,030 דולר למ"ר. הפורטפוליו הנרכש הוערך בספרי החברה המוכרת בשווי של כ-562 מיליון דולר ליום 30 בספטמבר 2025, זאת לאחר שליום 31 בדצמבר 2024 הוערך הפורטפוליו בכ-817 מיליון דולר.

להבטחת השלמת העסקה, החברה הפקידה בנאמנות 25% ממחיר הרכישה. היתרה תמומן באמצעות הלוואה מגוף פיננסי לתקופה של שלוש שנים, עם אופציית להארכה בשנה נוספת. ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור של 5.25%, ללא פירעונות קרן במהלך שלוש השנים הראשונות. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מיום 25.12.2025, 12.1.2026 ו-19.1.2026 (אסמכתאות 2025-01-103477, 2026-01-005033 ו-2026-01007483) אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים ביחס לרכישות ומכירות נכסים, ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים.

8.5 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות

- 8.5.1 לפרטים בדבר התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות ראה סעיפים 7, 8.1 א', 8.1 ב' ו-8.1 ג' לעיל.
- 8.5.2 לא חל שינוי מהותי במאפייני הלקוחות של החברה.
- 8.5.3 חלק ניכר מחוזי השכירות של החברה עם דייריה בישראל הינם לתקופה של 3 עד 7 שנים, עם אופציות להארכת תקופת השכירות. דמי השכירות צמודים למדד או כפופים לעלייה של דמי השכירות השנתיים בשיעור קבוע.
- 8.5.4 חלק ניכר מחוזי השכירות של החברה עם דיירי נכסיה בגרמניה כוללים את התנאים הבאים:
- (א) תקופת השכירות נעה בין 3 ל-5 שנים.
 - (ב) לדייר קיימות בדר"כ אופציות להארכת תקופת השכירות ל-2 עד 5 שנים נוספות, כל אחת, בכפוף להודעת מימוש הניתנת על ידי הדייר לא יאוחר משנה לפני מועד הסיום הנקוב בחוזה השכירות.
 - (ג) עלייה קבועה של דמי השכירות (תוספת של 1% עד 5% לשנה) או הצמדה של דמי השכירות למדד.
- 8.5.5 בתחום המרכזים המסחריים בארה"ב מבדילים בין 3 סוגי שוכרים עיקריים- שוכרי עוגן, סניפי רשתות ארציות ושוכרים מקומיים. חלק ניכר מחוזי השכירות כוללים את התנאים הבאים:
- תקופת השכירות- שוכרי עוגן- 10 שנים, רשתות ארציות- 3-5 שנים, שוכרים מקומיים- 1-2 שנים.
- הרכב דמי השכירות- דמי השכירות נקבעים לפי סכום קבוע או אחוז מההכנסות או שילוב ביניהם.
- אופציית ביטול על ידי השוכר- בחלק מההסכמים של שוכרי העוגן והרשתות ניתנת להם הזכות לבטל את הסכם השכירות בהתאם לתנאים הספציפיים הקבועים בהסכם. בדרך כלל זכות הביטול ניתנת בכפוף לירידה בהיקף מכירות לאורך זמן, ירידה בשיעורי התפוסה במרכז המסחרי או עזיבה של שוכרי עוגן. השוכרים מחויבים להודיע מראש על כוונתם לבטל את ההסכם ולתת לבעל הנכס תקופה לתיקון ושיפור המצב. לשוכרים מקומיים, בדרך כלל, אין אפשרות לבטל את ההסכם.
- 8.5.6 בתחום נדל"ן למגורים בניו-יורק, מרבית השוכרים הם שוכרים בשכירות מפוקחת. מרבית הסכמי השכירות דומים במהותם וכוללים בין היתר:
- מטרת השכירות- למגורים בלבד של השוכר ומשפחתו הקרובה ללא אפשרות לשכירות משנה ללא הסכמה מראש של בעל הנכס ועל פי הדין החל.
- דמי שכירות- לפי הדין החל לדיירים מפוקחים וכן לפי הנחיות המועצה להנחיות שכירות מפוקחת בניו יורק (ה- NYC Rent Guidelines Board) בגין ההעלאות השנתיות המותרות של חוזי שכירות בשכר דירה מפוקח בניו יורק (שכירות Stabilized Rent) כמפורט להלן.

מיסים עירוניים והוצאות- משולמים על ידי בעל הנכס.

ביום 30 ביוני, 2025, הודיעה המועצה להנחיות שכירות מפוקחת בניו יורק (ה- NYC Rent Guidelines Board) על ההעלאות השנתיות המותרות של חוזי שכירות בשכר דירה מפוקח בניו יורק (שכירות Rent Stabilized) כדלקמן:

1. בגין חוזה שכירות לתקופה של שנה - העלאה מותרת בדמי השכירות של 3%.
 2. בגין חוזה שכירות לתקופה של שנתיים - העלאה מותרת בדמי השכירות של 4.5%.
- ההנחיה האמורה רלוונטית להסכמי שכירות חדשים או חידוש של הסכמי שכירות קיימים, לתקופות שתחלנה ביום 1 אוקטובר 2025 ועד ליום 30 בספטמבר 2026.
- להעלאות המותרות בדמי השכירות צפויה להיות השפעה חיובית על תוצאותיה התפעוליות של החברה. מנגד, קיימים משתנים נוספים אשר עלולים להשפיע לשלילה על תוצאות החברה בפועל כגון גידול בהוצאות ניהול ותפעול הנכסים, שיעורי גביית שכ"ד, שינוי במצב שוק השכירות בניו יורק ועוד.

8.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה של החברה הינם:

- א. מקצועיות והכרת השוק ויכולת לאתר נכסים ועסקאות.
- ב. איתנות פיננסית, יכולת לממן את העסקאות ויכולת לגייס כסף שיושקע כהון עצמי בעסקאות לרכישת נכסים מניבים.
- ג. ניהול מקצועי ומערכות יחסים מתמשכות עם שוכרים אסטרטגיים בנכסי החברה, כמו גם יכולת איכלוס שטחים ריקים או שטחים שהתפנו.
- ד. ריבוי תחרות יכול להפחית הנגישות לנכסים טובים, במיוחד כאשר למתחרים רבים יש נגישות טובה יותר למקורות מימון.

8.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, פעילות בתחום הנכסים המניבים דורשת מקורות כספיים זמינים להשקעה כהון עצמי בנוסף למימון בנקאי המשמש לרכישת נכסים חדשים. בנוסף, דרושים ניסיון וידע בניהול נכסים קיימים, באיתור נכסים אטרקטיביים ובהיערכות לשינויים בשוק. יציאה מתחום הפעילות תלויה לרוב במצב השוק וביכולת החברה לממש את נכסיה.

8.8 נכסים בהקמה (מצרפי)

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור
31.12.23	31.12.24	31.12.25		
2	-	1	מספר נכסים בהקמה בתום	ישראל
32	-	8	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
55,000	-	26,275	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (אלפי ₪)	
130,787	-	93,089	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	
47,700	-	92,000	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ₪)	
47,700	-	114,600	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן עלויות לתום התקופה) (אלפי ₪)	
100%	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות	
(*)	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)	

(*) נוכח אי הוודאות ששררה בסוף שנת 2023 ותחילת שנת 2024 על רקע מלחמת חרבות ברזל, לא הייתה לחברה אפשרות לצפות את היקף ההכנסות בשנה העוקבת מהפרויקטים.

8.9 קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי)

אזור	פרמטרים		לשנה שנסתיימה ביום	
			31.12.24	31.12.25
ישראל	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)		182,596	98,275
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)		31	17
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)*		23	16
גרמניה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)		89,285	69,292
	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		23,500	18,500
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)		43	50
	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר) למגורים		-	-
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)**		72	77
ארה"ב	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)		-	284,599
	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי דולר)		-	89,216
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)		-	791
	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר) למגורים		-	-
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)***		-	791
			-	-

* בשנת 2025 כ- 13 אלפי מ"ר לוגיסטי, כ- 3 אלפי מ"ר למגורים, בשנת 2024 כ- 18 אלפי מ"ר לוגיסטי, כ- 3 אלפי מ"ר למגורים וכ- 2 אלפי מ"ר משרדים, בשנת 2023 כ- 18 אלפי מ"ר לוגיסטי וכ- 3 אלפי מ"ר למגורים.
 ** הזכויות הינן בשימוש מעורב וכוללות לוגיסטיקה, משרדים ומסחר.
 *** הזכויות הינן בשימוש מסחר.

8.10 שיווק והפצה

על פי רוב, החברה משווקת בעצמה שטחים פנויים בנכסיה המניבים, באמצעות אנשי שיווק, מתווכים וגורמי שיווק חיצוניים אחרים, פרסומים בעיתונים ובאינטרנט ושילוט על גבי הנכס עצמו. במקרים מסוימים, החברה פונה באופן יזום לגופים אשר החברה סבורה כי עשויים להיות מעוניינים לשכור נכס שלה, עקב מיקומו או אופיו.

8.11 תחרות

התחרות בתחום הנכסים המניבים מבוססת על המיקום הגיאוגרפי של הנכסים. ברוב האתרים בהם קיימים נכסים של החברה, מוצעים להשכרה שטחים גם על ידי חברות אחרות. במקרה של בניינים ברמה וייעוד דומים,

התחרות הינה, בעיקרה, על גובה דמי השכירות, ביצוע התאמות לצורכי השוכר ועלויות נוספות (דמי ניהול, ארנונה וכיו"ב).

החברה מתמודדת עם התחרות על ידי קיום קשר ישיר ומתמשך עם מתווכים מובילים, בישראל, בארה"ב ובגרמניה, המאחרים עבור החברה נכסים מניבים לרכישה וכן, במידת הצורך, מאחרים עבורה שוכרים לשטחים פנויים בנכסיה. כמו כן, החברה מקפידה לקיים קשר שוטף מול דייריה למענה על צרכיהם בזמן קצר ומנהליה עוקבים מקרוב אחר השינויים בשווקים בהם היא פעילה, דבר המאפשר לחברה להיערך מבעוד מועד לשינויים אפשריים בשווקים ובנכסים, ובמידת האפשר לנקוט צעדים אשר יעניקו לה יתרון יחסי או יפחיתו את חשיפתה מהתפתחויות שליליות.

מאחר ושכר הדירה המפוקח נמוך משכר הדירה בשוק החופשי, התחרות בתחום השכירות המפוקחת בניו-יורק אינה בצד הביקוש של שוכרים לדירות החברה, אלא בתחרות הקשורה ברכישת נכסי נדל"ן בתחום פעילות זה, בו היא פועלת לצד מתחרים רבים.

בתחום המרכזים המסחריים, התחרות נובעת ממרכזים מסחריים הממוקמים בסמוך ואשר מתחרים ביניהם על שוכרים - לרבות על שוכרי עוגן ושוכרים איכותיים אשר ימשכו קהל לקוחות רב וישפיעו על גובה דמי השכירות והתפוסה במרכזים המסחריים של החברה. בנוסף, תחום המרכזים המסחריים נתון לתחרות מצד הקניות ברשת האינטרנט, הצובר תאוצה בשנים האחרונות על חשבון הקניות בחנויות ה"פיזיות". החברה מתמודדת עם תחרות זו באמצעות ניהול תמהיל נכון ומגוון של השוכרים, ביצוע תחזוקה שוטפת וטובה אשר יעניקו חווית קניה לבאי המרכז המסחרי והקפדה על הוצאות ניהול יעילות.

9. מידע אודות פעילות החברה - הנדל"ן היזמי

9.1 שינויים בתחום הפעילות

בשנת 2024, החברה השלימה הקמת פרויקט לפיתוח יחידות דיור כאמור בסעיף הבא.

9.2 הפרויקטים היזמיים של החברה

לחברה פרויקט לפיתוח יחידות דיור על קרקע פנויה בנכס אשר בבעלות החברה הממוקם בפרנקפורט. מרבית היחידות הן חלק ממבנה חדש, ואילו היחידות נובעות מהמרת שטחי משרדים פנויים, ללא השפעה על שכר הדירה השוטף הצפוי מתהליך הבנייה. הקמת הפרויקט, אשר זכה לפרס על עיצוב אדריכלי, הושלם במחצית הראשונה של שנת 2024. נכון למועד פרסום הדוח, כמחצית מיחידות הדיור בפרויקט נמכרו, והתמורה עבורן נגבתה במלואה.

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

לוח התקבולים מרוכשי דירות בגרמניה המפורט בדין הגרמני והינו כדלקמן: 30% עם תחילת עבודות הבניה, 28% עם השלמת השלד, 12.6% עם השלמת הגג והתקנת חלונות, 10.5% עם השלמת התקנת הצנרת הפנימית (מים, חשמל, ביוב) והמערכות בבניין (מעליות, חימום וכי), 7% עם השלמת עבודות הגמר (פנים וחוץ), 8.4% עם מסירת הדירה ו- 3.5% עם השלמת כלל העבודות בפרויקט (לדוגמא, במידה שעבודות הפיתוח הסביבתי טרם הושלמו עם איכלוס הדירות).

כמו כן, עם קבלת התקבול הראשון על חשבון תמורת המכר, במידה שהחברה אינה יכולה לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש במרשם המקרקעין מכיוון שטרם הסתיים הליך רישום הבית המשותף (פרצלציה), על החברה להנפיק לדייר ערבות בנקאית בגין מלוא הסכום אותו הוא משלם עד לרישום הערת אזהרה כאמור. כמו כן, הדין הגרמני קובע אחריות לטיב ובדק לתקופה של 5 שנים ממועד המסירה. האחריות אינה מגולגלת לקבלן הראשי וחלה על היזם, אולם מנגד היזם מקבל מהקבלן המבצע ערבות טיב בשיעור של 5% מסך העבודות עם השלמת העבודות בפריקט וזאת לצורך כיסוי התחייבויותיו של היזם לטיב ובדק אל מול רוכשי הדירות.

9.4 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות

לפרטים בדבר התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות ראה סעיף 8.1 א' לעיל.

9.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה של החברה הינם:
- הכרה מעמיקה עם השוק המקומי.
 - תיכנון הפרויקט, לרבות קביעת תמהיל הדירות וגודלן, עיצוב החזיתות (לרבות מרפסות), השטחים הציבוריים, חניות ומפרט טכני.
 - ניהול הפרויקט לרבות בניית צוות מקצועי הכולל מתכננים, משווקים, מערך דיירים ומכירות בעלי ניסיון רב וידע.
 - השלמת הפרויקט בזמנים ובעלויות המתוכננות תוך בחירת קבלן מבצע מקצועי ובעל ניסיון התואם לצרכי הפרויקט ותמהיל מימון הפרויקט אשר לא יחשוף את החברה לעליית ריבית.

9.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

חסמי כניסה: היכרות מעמיקה, על בסיס מקצועי עם הרשויות השונות והצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים והנדסיים. יכולות מימון הקמת הפרויקט.

חסמי יציאה: בעיקר בדק ואחריות טיב על פי הדין הגרמני ממועד מסירת הדירה.

9.7 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים למגורים

ליום 31 בדצמבר לשנים 2024 ו- 2025 לא היו לחברה פרויקטים למגורים בהקמה.

9.8 צבר הזמנות ומקדמות

שנת 2026	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	שנת 2027	שנת 2028	שנת 2029
מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ₪)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ₪)						
-	-	2,766	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

שנת 2030 ואילך	-	-
סה"כ	2,766	-

9.9 ריכוז נתונים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2025 (באלפי ₪ ובאלפי אירו)

שם ומיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי ל-31.12.25	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.25		שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי
						אלפי אירו	אלפי ש"ח		
Frankfurt Weterbach	2007	2022	2024	89.24%	36	21,756	81,485	100%	110

שם ומיקום	הכנסות צפויות מדירות במלאי		רווח גולמי צפוי מדירות במלאי		שיעור רוו"ג צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום כולל הון עצמי שהושקע	
	אלפי אירו	אלפי ש"ח	אלפי אירו	אלפי ש"ח		אלפי אירו	אלפי ש"ח
Frankfurt Weterbach	29,002	108,627	7,247	27,142	25%	7,247	27,142

שם ומיקום	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות				
	מתום 2025 ועד פרסום הדוח	רבעון 4.25	רבעון 3.25	רבעון 2.25	רבעון 1.25
Frankfurt Weterbach	1	-	-	1	2

שם ומיקום	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות המלאי הבלתי מכור
	מתום ועד פרסום הדוח 2025	רבעון 4.25	רבעון 3.25	רבעון 2.25	רבעון 1.25	
-Frankfurt Weterbach אירו	7,050	-	-	6,538	6,826	6,753
-Frankfurt Weterbach ש"ח	26,406	-	-	25,450	26,572	25,295

9.10 נתונים מצרפיים של פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח		
נתונים כספיים במטבע המסחרי אלפי אירו (אלפי ₪)	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
21,756 (81,485)	12-18	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
36	12-18	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
7,247 (27,142)	12-18	רווח גולמי צפוי
1	12-18	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)

9.11 נתונים אודות פרויקטים למגורים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2025

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לא היו לחברה פרויקטים למגורים בתכנון.

9.12 ניתוח רגישות לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לשנת 2025

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחירי המכירה של פרויקט - Frankfurt Westerbach:

מטבע	עליה של 10% במחירי המכירה	עליה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5% במחירי המכירה	ירידה של 10% במחירי המכירה
אלפי אירו	10,147	8,697	7,247	5,796	4,346
אלפי ש"ח	38,005	32,573	27,142	21,711	16,279

9.13 דרכי מימון - מימון הפרויקט הינו מההון העצמי של החברה.

9.13 אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים – החברה מוציאה את הפרויקט למכרז קבלני בין חברות בניה מובילות. ההסכם שנחתם עם הקבלן שזוכה במכרז הינו מסוג פאשולי ("עד מפתח") עם קבלן ראשי לביצוע כל עבודות הבניה.

9.14 תחרות - ראה סעיף 8.11.

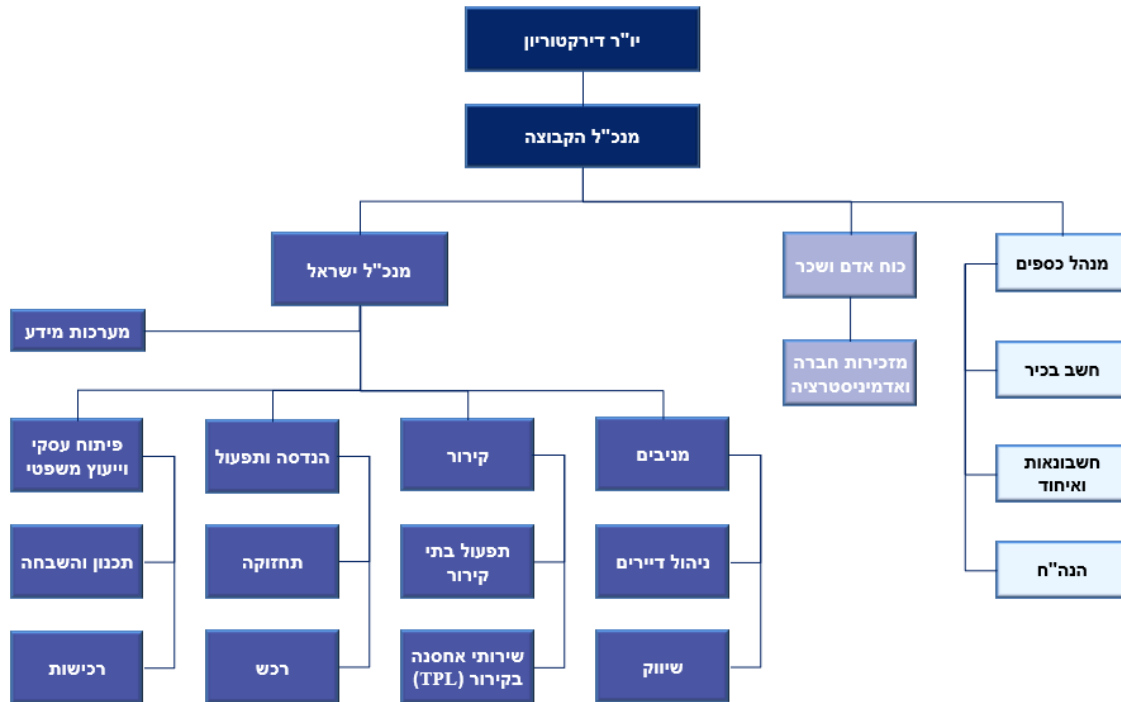
10. רכוש קבוע ומתקנים

הרכוש הקבוע של החברה כולל נכסים המופעלים על ידי החברה ולכן מסווגים כרכוש קבוע כגון מפעלי קירור ומלונות המוצגים לפי מודל הערכה מחדש. לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של החברה ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

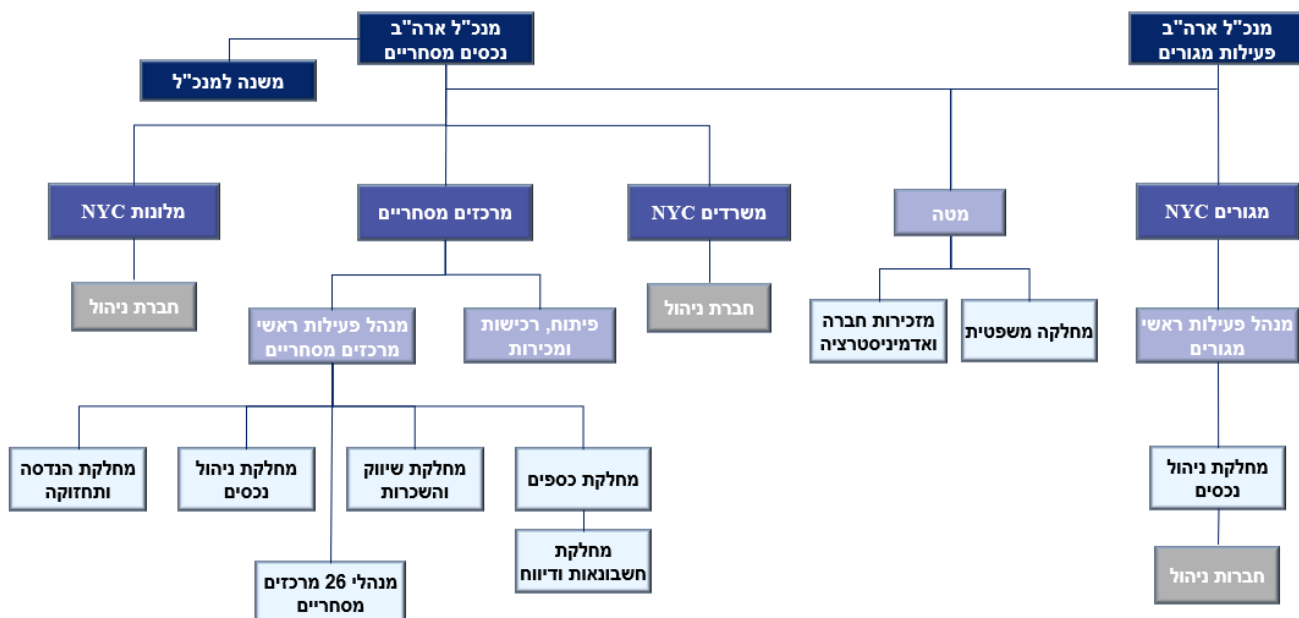
משרדיה הראשיים של החברה ממוקמים במגדלי מת"מ 3, חיפה. שטח משרדיה של החברה הנו כ- 750 מ"ר ודמי השכירות המשולמים עבורם, כולל דמי ניהול, הנם בסך של כ- 100 אלפי ₪ לחודש.

11. הון אנושי

מבנה ארגוני ישראל

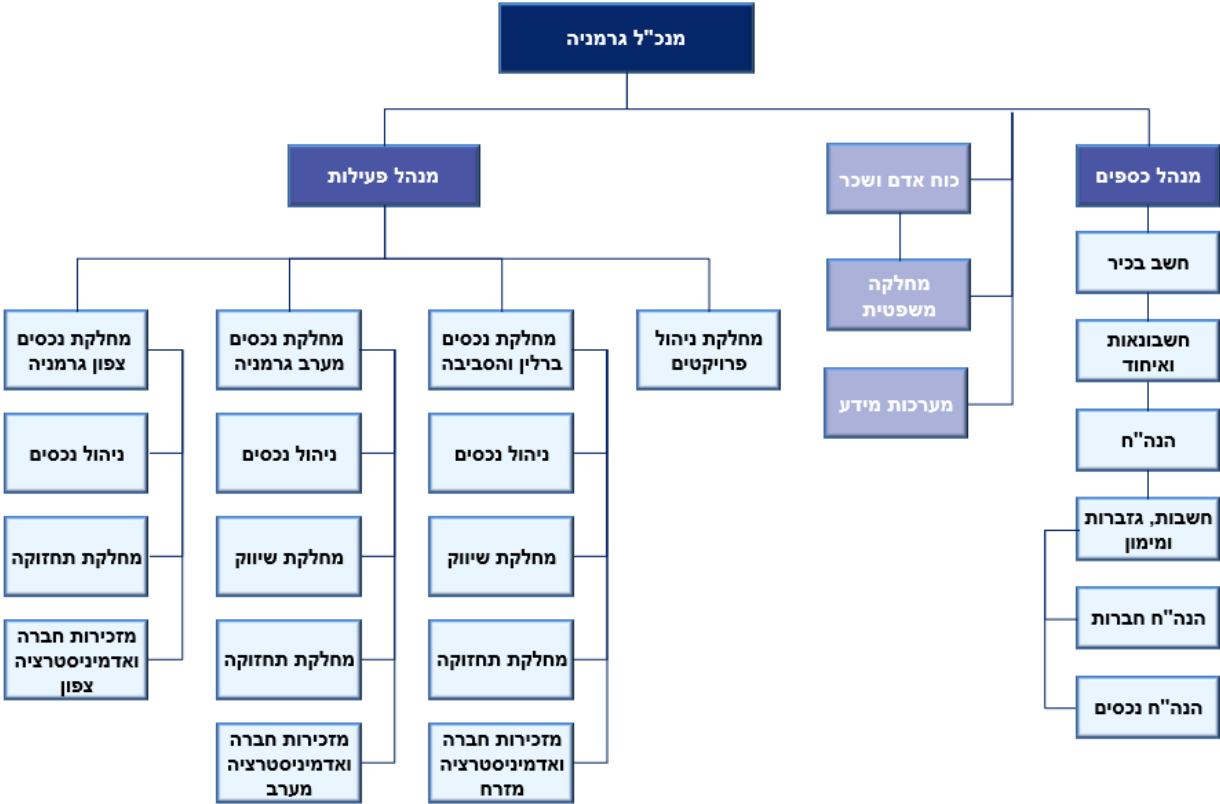


מבנה ארגוני - ארה"ב



ניהול חיצוני

מבנה ארגוני גרמניה



11.1 לתאריך הדוח וליום 31.12.24, העסיקה החברה עובדים כמפורט להלן:

מנהלים		כספים ומזכירות		ניהול נכסים, שיווק ואחזקה		סה"כ		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר								אזורים
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
2	2	16	15	15	13	33	30	גרמניה
2	2	5	6	304	739	311	747	ארה"ב*
3	3	21	20	76	60	100	83	ישראל
7	7	42	41	395	812	444	860	סה"כ

* הירידה במספר העובדים בארה"ב בשנת 2025 נובעת מהעברת ניהול בתי המלון לחברת ניהול מובילה בארה"ב

התחייבויות החברה לעובדיה בגין סיום יחסי עובד - מעביד ליום 31.12.25 הופרשו במלואן בדוחות הכספיים. עלות העסקת עובדי החברה ונושאי המשרה בשנת 2025*, 2024*, ו- 2023 הסתכמה בסך של כ- 133,528, כ-190,594 וכ- 175,174 אלפי ₪, בהתאמה (כולל הוצאות בגין רכבי עובדים, הוצאות שכר בגין אופציות לעובדים ונושאי משרה ודמי ניהול כמפורט להלן).

עובדי החברה משתתפים מעת לעת בהשתלמויות מקצועיות ובכנסים, בהתאם לתפקידם בחברה, על מנת שיהיו מעודכנים בהתפתחויות עסקיות ובהתפתחויות בתקינה הרלוונטית לתפקידם.

* העלייה בהוצאות השכר בשנת 2024 נובעת בעיקר ממעבר למודל ניהול עצמי במרכזים המסחריים בארה"ב והירידה בשנת 2025 נובעת מהעברת ניהול בתי המלון לחברת ניהול מובילה בארה"ב.

11.2 להלן פירוט אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

מועד ההקצאה	בעל האופציות	תאריך הבשלה	סך האופציות	תאריך פקיעה	מחיר מימוש בש"ח
12.2020	עובדים	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	870	דצמבר 2030	0
5.2023	אמיר שגיא	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	7,500	מאי 2033	0
6.2023	אמיר כהן	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	7,500	יוני 2033	0
6.2023	יאיר ברנט	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	1,500	יוני 2033	0
6.2023	עובדים	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	18,104	יוני 2033	0
סה"כ			35,474		

11.3 לפרטים אודות תנאי העסקתו של יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בה – ראה תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי.

11.4 לתיאור תנאי ההעסקה של מנכ"ל החברה – ראה תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי.

11.5 לפרטים אודות תנאי התגמול של יתר נושאי המשרה הבכירה בחברה ו/או בחברות בנות שלה ראה תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי.

11.6 בדבר תוכניות תגמול לעובדים ראה סעיף 11.2 לעיל, תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי, ביאור 19 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוחות מידיים של החברה מיום 5.9.07, 09.11.08, 12.1.11 ו- 16.2.11 (אסמכתאות 2007-01-385759, 2008-01-311196, 2011-01-014787, 2011-01-051525), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

12. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, לחברה הון חוזר בסך של כ- 183 מיליון ש"ח (נכסים שוטפים בסך של כ- 1,304 מיליון ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 1,121 מיליון ש"ח), בהשוואה לגרעון בהון חוזר בסך של כ- 537 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024.

הנכסים השוטפים של החברה כוללים מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים, יתרות לקוחות וחייבים (הכוללים בעיקר הוצאות מראש).

ההתחייבויות השוטפות כוללות חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסיים אחרים, ספקים וזכאים הכוללים בין היתר הפרשות להוצאות לשלם.

מקורות התזרים העיקריים של החברה נובעים מדמי שכירות ודמי ניהול מנכסיה המניבים, בהתאם להסכמי שכירות, לרוב ארוכי טווח, עם שוכרים שונים.

החברה מממנת את פעילותה השוטפת ואת שירותי חובותיה ממקורותיה העצמיים, ובכלל זה מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, וכן באמצעות מקורות מימון חיצוניים לרבות הלוואות, ניירות ערך מסחריים ומסגרות אשראי בנקאיות.

למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות החלות עליה מכוח הסכמי ההלוואה, אגרות החוב וניירות הערך המסחריים.

13. השקעות

13.1 יתרת הלוואות ליזמים של פרויקטים לבניה למגורים, בספרי סאמיט גרמניה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו בסך של כ- 5 מיליון אירו (כולל ריבית שנצברה בגין הלוואות אלו). לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

13.2 בחודש אפריל, 2021, רכשה החברה 7,256,753 מניות של מגוריט ישראל בע"מ ("מגוריט") המהוות 6.7% מהונה המונפק של מגוריט ו- 7,256,753 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 7,256,753 מניות של מגוריט. תמורת העסקה המיידית היתה כ- 44 מיליון ש"ח ובהנחת מימוש כתבי האופציה, התמורה הכוללת מסתכמת בכ- 98 מיליון ש"ח. וכאמור הקצתה לחברה ללא תמורה 7,256,753 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 7,256,753 מניות של מגוריט ("כתבי האופציה"). כתבי האופציה פקעו בחודש אוקטובר 2024. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים וכן דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 8 באפריל 2021 וביום 29 באפריל 2021 (אסמכתאות 2021-01-059838 ו- 2021-01-073635, בהתאמה) אשר תכנן נכלל על דרך ההפניה.

במהלך שנת 2022, רכשה החברה, במסגרת הנפקת זכויות כ- 4,495 אלפי מניות נוספות של חברת מגוריט תמורת כ- 40 מיליון ש"ח. לאחר הנפקה זו, החזיקה החברה בכ- 9% מהונה המונפק של מגוריט ובכ- 12.1% בדילול מלא.

בחודש יולי, 2025, חדלה החברה מלהיות בעלת עניין במגוריט, בעקבות מכירה בעסקה מחוץ לבורסה של 10 מיליון מניות של מגוריט בתמורה כוללת של 82 מיליון ש"ח.

13.3 בחודש יולי 2025, החברה וחברות בנות שלה ("המוכרות") מכרו בעסקאות מחוץ לבורסה כ- 1.175 מיליון מניות של פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ ("פז"), במחיר למניה של 653 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ- 767 מיליון ש"ח. בעקבות המכירה נרשם רווח הון בסך של כ- 450 מיליון ש"ח, נטו לאחר מס. לאחר המכירה האמורה נותרו בידי המוכרות כ- 529 אלף מניות של פז המהוות כ- 4.9% מהונה המונפק של פז והחברה חדלה מלהיות בעלת עניין בפז. בנוסף, המוכרות העניקו אופציה לרכישת כ- 529 אלף מניות פז שנתו בבעלותן לאחר המכירה האמורה, לתקופה של כ- 6 חודשים, במחיר של 670 ש"ח למניה (מותאם דיבידנד). האופציה מומשה במלואה לאחר תאריך המאזן. התמורה שהתבלה בידי המוכרות לאחר תאריך המאזן הסתכמה בסך של כ- 343 מיליון ש"ח נוספים וכ- 1.11 מיליארד ש"ח במצטבר. לאור הרווחים הנובעים מהעסקאות האמורות, החברה ביצעה חלוקת דיבידנד בסך 300 מיליון ש"ח בחודש אוקטובר 2025.

מר זוהר לוי, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, מכהן כדירקטור בפז החל מחודש מאי 2023. בנוסף, בחודש יולי 2024, אישרה האסיפה הכללית של פז את מינויו של דירקטור נוסף מטעם החברה, כך שדירקטוריון פז כולל כעת שני דירקטורים מטעם החברה מתוך שבעה דירקטורים. לאור הגידול בייצוג בדירקטוריון, לחברה היתה השפעה מהותית על השקעתה בפז לפי כללי החשבונאות ולכן, החל מהרבעון השלישי של שנת 2024 ועד המכירה ביולי 2025, יישמה החברה את שיטת השווי המאזני. לאחר המכירה ביולי, כאמור לעיל, החל מהרבעון השלישי של שנת 2025, החברה מציגה את השקעותיה בפז בנכסים פיננסיים ליזמן קצר בשווי הוגן, כאשר השינוי נזקף לרווח והפסד.

לפרטים נוספים ראה ביאור 8 ו-9 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דיווחים מיידיים מיום 9 בינואר 2022, 11 בינואר 2022, 22 במרץ 2022, 3 ביולי 2022 ו-21.2.2023, 20.5.2024 ו-24.7.2025 (אסמכתאות 2022-01-004185, 2022-01-005445, 2022-01-027621, 2022-01-069210, 2023-01-016468, 2024-01-051897 ו-2025-01-055088, בהתאמה) אשר תכנם נכלל על דרך ההפניה.

13.4 בחודש אוגוסט 2023, חולקו כדיבידנד בעין, מניות חברת הבת של פז, בית זיקוק אשדוד בע"מ ("בז"א"). יחס החלוקה הינו 1:1, כך שעל כל מניית פז, קיבלו בעלי המניות בפז מניית בז"א אחת. מניות בז"א החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ביום 30 באוגוסט, 2023. בחודש ינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, כי הנהלת החברה תפעל לרכישת מניות של בז"א בתנאים לפי שיקול דעתה של הנהלת החברה, וזאת באופן שכל רכישה תבוצע בחלקים שווים על ידי החברה ובעל השליטה בה, מר זוהר לוי, ובתנאים זהים. מובהר כי היקף הרכישות של מר לוי הוגבל בסכום שהוגדר על ידו לחברה. עוד מובהר, כי החברה לא התחייבה להיקף רכישות כלשהו וכי כל רכישה ותנאיה היו לשיקול דעתה המוחלט. במהלך שנת 2025, רכשה החברה כ-330 אלף מניות בז"א תמורת כ-17.6 מיליון ש"ח. לתאריך 31 בדצמבר 2025 וליום פרסום הדוח, מחזיקה החברה בשיעור של כ-10.9% מהונה המונפק של בז"א.

14. מימון

14.1

החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי והלוואות שהיא מקבלת ממוסדות פיננסיים ומהציבור. חלק ניכר מהאשראי של החברה מיועד לשימוש ייחודי למימון רכישתם ו/או התאמתם של נכסים מסוימים.

14.2

למעט מקום בו נאמר אחרת, האשראי אשר להבטחתו משועבדים נכסי המקרקעין בישראל המתוארים להלן איננו אשראי Non-Recourse.

14.3

להלן פירוט שעור הריבית הממוצע על הלוואות לטווח ארוך והלוואות לטווח קצר ליום 31.12.2025, 31.12.2024 וליום 31.12.2023 ואשר אינן מיועדות למימון נכסים ספציפיים (לתיאור אשראי שנתקבל בקשר עם נכס ספציפי – ראה להלן):

יום 31 בדצמבר, 2025								מקור האשראי
זמן קצר			זמן ארוך					
בסיס הצמדה	שעור הריבית	סכום האשראי (באלפי ₪)	שיעור פרעון הקרן בתום תקופת ההלוואה	מועד פרעון סופי	בסיס הצמדה	שעור הריבית הממוצע	סכום האשראי (באלפי ₪)	
-	3.69%	14,000	56.0%	31.1.30	-	3.69%	238,000	אגרות חוב (סדרה י')
-	2.80%	17,394	82.0%	01.10.31	-	2.80%	782,729	אגרות חוב (סדרה יב')*
צמוד דולר	6.20%	2,954	87.5%	01.12.30	צמוד דולר	6.20%	112,255	אגרות חוב (סדרה יג')
-	-	-	92%	31.1.36	-	5.13%	176,966	אגרות חוב (סדרה יד')
-	4.55%	300,000	100%	6.7.26	-	-	-	ניירות ערך מסחריים (סדרה 3)
		334,348					1,309,950	סה"כ התחייבויות פיננסיות

*אג"ח סדרה יב' הינה אשראי מהותי בר דיווח. לתנאי האג"ח, ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים ופרק 5 לדוח הדירקטוריון המצורפים לדוח זה.

יום 31 בדצמבר, 2024								מקור האשראי
זמן קצר			זמן ארוך					
בסיס הצמדה	שעור הריבית	סכום האשראי (באלפי ₪)	שיעור פרעון הקרן בתום תקופת ההלוואה	מועד פרעון סופי	בסיס הצמדה	שעור הריבית הממוצע	סכום האשראי (באלפי ₪)	
-	5.10%	188,895	68.8%	31.7.25	-	-	-	אגרות חוב (סדרה ז')
-	3.69%	14,000	56.0%	31.1.30	-	3.69%	252,000	אגרות חוב (סדרה י')
-	2.80%	11,545	82.0%	01.10.31	-	2.80%	531,079	אגרות חוב (סדרה יב')*
צמוד דולר	7.74%	3,377	87.5%	01.12.30	צמוד דולר	7.74%	131,713	אגרות חוב (סדרה יג')
נקוב באירו	2.00%	689,506	100%	31.1.25		-	-	אגרות חוב סאמיט גרמניה*
-	4.75%	254,643	100%	11.7.25	-	-	-	ניירות ערך מסחריים (סדרה 2)
		1,161,966					914,792	סה"כ התחייבויות פיננסיות

*אג"ח סאמיט גרמניה, ואג"ח סדרה יב' הינם אשראי מהותי בר דיווח. לתנאי האג"ח המפורטים, ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים ופרק 5 לדוח הדירקטוריון המצורפים לדוח זה.

יום 31 בדצמבר, 2023								מקור האשראי
זמן קצר			זמן ארוך					
בסיס הצמדה	שעור הריבית	סכום האשראי (באלפי ₪)	שיעור פרעון הקרן בתום תקופת ההלוואה	מועד פרעון סופי	בסיס הצמדה	שעור הריבית הממוצע	סכום האשראי (באלפי ₪)	
-	5.10%	16,008	68.8%	31.7.2025	-	5.10%	188,895	אגרות חוב (סדרה ז')
-	3.69%	14,000	56.0%	31.1.2030	-	3.69%	266,000	אגרות חוב (סדרה י')
-	2.80%	11,545	82.0%	01.10.2031	-	2.80%	542,625	אגרות חוב (סדרה יב')*
אג"ח באירו	-	-	100%	31.1.2025	אג"ח באירו	2.00%	755,348	אגרות חוב סאמיט גרמניה*
		41,553					1,752,868	סה"כ התחייבויות פיננסיות

* אג"ח סאמיט גרמניה, ואג"ח סדרה יב' הינם אשראי מהותי בר דיווח. לתנאי האג"ח המפורטים, ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים ופרק 5 לדוח הדירקטוריון המצורפים לדוח זה.

14.4

להלן נתונים על האשראי (כולל אג"ח) שנטלה החברה ליום 31.12.2025 (באלפי ₪), אשר יועד לרכישת כל פורטפוליו של החברה:

שם הפורטפוליו	סכום החוב (באלפי ₪)	סוג הצמדה	שעור ריבית (משוקלל)	תקופת פירעון מתאריך 31.12.25 (בשנים)	מנגנון פרעון ההלוואה	% פרעון קרן שנתי (% קרן בסוף תקופה)	בטחונות	תניות פיננסיות ³	תניות פיננסיות בפועל- אשראי מהותי בר דיווח
ישראל	346,441	כ- 34 מ' צמוד וכ- 312 מ' לא צמוד	5.68%	4.5	בעיקר לוח סילוקין שפיצר על בסיס חודשי או רבעוני ובולט	שפיצר- כ- 14% או בולט (פרעון מלא)	שעבוד הנכסים	-	-
ישראל- אג"ח ח'	71,343	לא צמוד	2.75%	1.0	פרעון חצי שנתי	4.50% (55%)	שעבוד הנכסים	הון בעלים גדול מ- 600 מיליון ₪ הון לסך מאזן גבוה מ- 21%	-
Other – Haspa 1	13,708	נקוב באירו	1.75%	3.0	פרעון בשעור קבוע של קרן על בסיס רבעוני	3% כ- (70%)	שעבוד הנכסים Non-recourse	DSCR- 125%	-
Other – Haspa 2	30,031	נקוב באירו	1.90%	3M Euribor + 1.48%	פרעון קבוע על בסיס חודשי	3.5% כ- (96.5%)	שעבוד הנכסים Non-recourse	DSCR- 125%	-
Dietzenbach	106,241	נקוב באירו	4.69%	2.5	פרעון קבוע על בסיס חודשי	2.25% כ- (77%)	שעבוד הנכסים Non-recourse	-	-
Mörfelden	67,178	נקוב באירו	1.28%	5.1	פרעון קבוע של קרן על בסיס חודשי	2% כ- (80%)	שעבוד הנכס Non-recourse	-	-
הלוואות מגורים בארה"ב	1,135,411	נקוב בדולר	3.03% (מקובעת לתקופה נוספת של 2.3 שנים בממוצע)	21.1	3 שנים ראשונות ללא פרעון קרן. החל מהשנה הרביעית, פרעון שפיצר חודשי.	שפיצר כ- 2% בשנה החל מהשנה הרביעית (0%)	שעבוד הנכס Non-recourse	-	-
הלוואות מסחרי בארה"ב	400,543	נקוב בדולר	6.31%	10.9	פרעונות קרן על בסיס חודשי בשיטת שפיצר	בין 5% ל- 11% בשנה (כ- 30%- 40%)	שעבוד הנכס Non-recourse	-	-
סה"כ	2,170,896								

³ אמות מידה פיננסיות-

DSCR (Debt service cover ratio)- מבטיח יחס כיסוי מינימלי של הכנסות שכירות מהנכס לעומת הוצאות ריבית וקרן ההלוואה התקופתיים בגין החוב שמימן את הנכס.

- 14.5** במהלך שנת 2016, הנפיקה החברה סך של כ- 127 מיליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'). לפרטים בדבר שיעור הריבית, מועדי הפרעון ושיעורם, תניות פיננסיות ובטחונות ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים.
- 14.6** בחודש פברואר 2018, הנפיקה החברה סך של 350 מיליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים בדבר שיעור הריבית, מועדי הפרעון ושיעורם, תניות פיננסיות ובטחונות ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים.
- 14.7** בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה סך של 337,465 אלפי ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'). לפרטים בדבר שיעור הריבית, מועדי הפרעון ושיעורם ותניות פיננסיות ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 23.1.2022 ודוח מידי של החברה מיום 24.1.2022 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2022-01-009762 ו- 2022-01-010251, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 14.8** במהלך שנת 2022, ביצעו חברות בנות זרות, מימון מחדש למספר נכסים מסחריים בארה"ב. סך ההלוואות שהתקבלו הינו כ- 70 מיליוני דולר, לתקופה של כ- 15-20 שנים, בריבית קבועה (לפחות בחמש שנים הראשונות) של כ- 5.2% בממוצע. מאחר ומרבית הנכסים האמורים נרכשו מהונה העצמי של החברה, עיקר המזומן נטו התקבל על ידי החברות הבנות מהמימון מחדש כאמור.
- 14.9** במהלך שנת 2023, ביצעו חברות בנות זרות, מימון מחדש למספר נכסים מסחריים בארה"ב. סך ההלוואות שהתקבלו הינו כ- 60 מיליוני דולר, לתקופה של כ- 13-15 שנים, בריבית ממוצעת קבועה של כ- 6.7% (לתקופה של 3-5 שנים) וללא אמות מידה פיננסיות. מרבית הנכסים האמורים נרכשו מהונה העצמי של החברה, עיקר תמורת המימון מחדש התקבלה ע"י החברות הבנות.
- 14.10** במהלך שנת 2024, ביצעה חברת בת זרה, מימון מחדש לנכס מסחרי בארה"ב. סכום ההלוואה הינו 15 מיליון דולר, לתקופה של כ- 13 שנים, בריבית ממוצעת של כ- 7.75% (קבועה לתקופה של 3 שנים) וללא אמות מידה פיננסיות. הנכס נרכש מהונה העצמי של החברה, עיקר תמורת המימון מחדש התקבלה ע"י חברת הבת.
- 14.11** במהלך שנת 2023, ביצעה חברת בת זרה מימון מחדש למספר נכסים בגרמניה. סך ההלוואות שהתקבלו הינו כ- 30 מיליון אירו לתקופה של כ- 5 שנים, בריבית קבועה של כ- 4.69% ותשלומי קרן שנתיים בשיעור של כ- 2.25%. תמורת המימון מחדש תגדיל את האמצעים המזילים של החברה.
- 14.12** בחודש יולי 2023, הנפיקה החברה, גייסה החברה חוב בסך כ- 235 מיליוני ₪ ע.ג. על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב'). אגרות החוב דורגו בדירוג Aa2.il באופק יציב על ידי חברת מדורג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 200,455 אלפי ש"ח ברוטו. לפרטים נוספים ראה דוח הנפקת המדף של החברה מיום 19.7.2023 ודוח מידי משלים של החברה מיום 23.7.2023 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2023-01-069178 ו- 2023-01-068197, בהתאמה).
- 14.13** במהלך שנת 2024, פרעו חברות בנות זרות של החברה הלוואות גישור בסך כ- 55 מיליון דולר, בעיקר ממקורותיהן העצמיים.
- 14.14** בחודש יולי 2024, גייסה החברה חוב בסך כ- 139,462 אלפי ₪ ע.ג. באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה יג'). אגרות החוב דורגו בדירוג Aa2.il באופק יציב על ידי חברת מדורג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 139,462 אלפי ש"ח ברוטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 3.7.2024 ודוח מידי של החברה מיום 4.7.2024 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2024-01-068214 ו- 2024-01-068913, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.15 בחודש אפריל 2025, הנפיקה החברה, גייסה החברה חוב בסך כ- 275 מיליוני ₪ ע.ג. על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב'). אגרות החוב דורגו בדירוג Aa2.il באופק יציב על ידי חברת מדורג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 274,892 אלפי ש"ח ברוטו. לפרטים נוספים ראה דוח הנפקת המדף של החברה מיום 1.4.2025 ודוח מידי של החברה מיום 2.4.2025 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2025-01-023884 ו- 2025-01-024355, בהתאמה).

14.16 בחודש ספטמבר 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 139,462 אלפי ₪ ע.ג. באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה יד'). אגרות החוב דורגו בדירוג Aa2.il באופק יציב על ידי חברת מדורג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 139,462 אלפי ש"ח ברוטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 10.9.2025 ודוח מידי של החברה מיום 11.9.2025 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2025-01-068547 ו- 2025-01-068908, בהתאמה), אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.17 בחודש יולי 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 300,000 אלפי ₪ באמצעות הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3). ניירות הערך המסחריים דורגו בדירוג P-1.il על ידי חברת מדורג (Moody's). לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 6.7.2025 ודוח מידי של החברה מיום 7.7.2025 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2025-01-049066 ו- 2025-01-049940, בהתאמה), אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.18 לפרטים נוספים בנושא האשראי ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

15. מיסוי

15.1 דיני המס החלים על החברה:

החברה נישומה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. חברות בנות אשר מושבן בחו"ל נישומות על-פי חוקי המס החלים באותן מדינות.

נכון ליום הדוח שילמה החברה את כל תשלומי המיסים, ההיטלים, הארנונות, היטלי השבחה, האגרות אשר היה עליה לשלם על-פי דין, למעט תשלומים הנמצאים בדיונים עם הרשויות.

15.2 שיעורי המס החלים על החברה:

א. לעניין שיעור המס החלים על חברות הקבוצה, בארץ ובחו"ל, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים של החברה הכלולים בדוח זה.

ב. לענין מסים החלים בגרמניה בגין רכישת נכסי מקרקעין, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים של החברה הכלולים בדוח זה.

ג. לענין מסים החלים בארה"ב בגין רכישת נכסי מקרקעין ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים של החברה הכלולים בדוח זה.

15.3 שומות מס של החברה

לעניין שומות מס סופיות והנחשבות כסופיות של החברה, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 הכלולים בדוח זה.

16. איכות הסביבה

במסגרת פעילותה נדרשת החברה, מעת לעת, לצורך פיתוח נכסי המקרקעין שלה, לאשר תוכניות בניין עיר והיתרי בניה, אשר במסגרתם היא נדרשת לעתים להתמודד עם תנאים ודרישות סביבתיות הכלולים בהליכים אלו. למיטב ידיעת החברה, לתנאים אילו אין, בדרך כלל, השלכות מהותיות על עיסוקה של הקבוצה או תוצאותיה העסקיות.

חוקי דיני הסביבה בישראל, ארה"ב, ובגרמניה מחייבים את החברה לאתר זיהום בקרקע או במבנה שבבעלותה ולהפחית את רמת הזיהום לרמה המותרת על פי דין, זאת אף אם אינה אחראית לו ואף אם מקור הזיהום אינו בשטח שבבעלות החברה.

דיני איכות הסביבה בגרמניה מטילים על בעלי המקרקעין חובות שונים. כך למשל, מבנים חדשים חייבים לעמוד בשיטות בנייה ב"אנרגיה נמוכה" ומפעלי ייצור ופרויקטים אחרים לפיתוח נדל"ן חייבים לעמוד באופן נרחב בתקנות למניעת פסולת. על פי הדין הגרמני, לא רק הגורם המזהם הוא זה שעלול לשאת באחריות ולפצות על הנזק, רשויות מנהליות יכולות לבחור בין הגורמים השונים, בין אם הצד המזהם (אם ניתן לזהות אותו) ובין אם את הבעלים של המקרקעין או הצד ששולט בפועל במקרקעין, גם אם אותו צד שכזה לא גרם ואף לא היה מודע לזיהום. לכן, בעסקאות מקרקעין מבוצעות, בדרך כלל, בדיקת נאותות סביבתיות לפני רכישת הנכס וחזוי מכירה ורכישה בדרך כלל מכילים הוראות מפורטות על אחריות סביבתית.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, לא קיימים סיכוני זיהום מהותיים בנוגע לנכסים שבבעלות החברה בגרמניה.

בארה"ב, על פי חוקים ותקנות פדרליים ומקומיים החברה עשויה להיות אחראית לאיתור ותיקון מפגעים מזהמים בנכסים שהינם או שהיו בבעלותה. החברה עשויה להידרש לאתר הימצאות של חומרים מסוכנים או רעילים או פליטה של חומרים מסוכנים בנכס ולנקותם או לטפל בהם, וניתן להטיל עליה אחריות כלפי גופים ממשלתיים או צדדים שלישיים בשל נזק לנכס, עלויות החקירה, הניקוי והמעקב שצדדים אלה הוציאו בקשר לזיהום שאירע בפועל או לזיהום צפוי. בנוסף בעלים קודם של נכס עשוי להיחשב כאחראי אף הוא במקרה בו הסיבה לגרימת הזיהום או המפגע ארעה במועד בו הוא היה הבעלים או המפעיל של הנכס. החוקים האמורים מטילים בדרך כלל אחריות לניקוי ללא קשר לאשם, בין אם הבעלים ידעו או לא ידעו על נוכחות המזהם או גרמו או לא גרמו לנוכחות הזיהום.

בישראל, לחברה ארבעה נכסים המושכרים לחברות דלק המפעילות בהם ארבע תחנות דלק, על פי הסכמי שכירות ארוכי טווח. הפעלת תחנות תדלוק כפופה לתקנים ומגבלות מחמירים הנוגעים לשמירה על איכות הסביבה וצמצום זיהום הקרקע. למיטב הבנת החברה, האחריות לעמידה בתקנים אלו חלה על השוכר המפעיל את תחנות הדלק.

כמו כן, החברה הינה הבעלים של חמישה בתי קירור המספקים שירותי קירור לצדדים שלישיים, הן בדרך של השכרת שטחי קירור לתפעול צד שלישי והן בהפעלה עצמית לאחסון סחורות עבור לקוחות שונים. בארבעה מבתי קירור החברה מחויבת לקבל היתר רעלים לרכישה ואחסון של חומרים מסוכנים (כגון אמוניה) הנדרשים להפעלת בתי הקירור בהתאם לרשימת החומרים המפורטים בתוספת לחוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג - 1993.

כמו כן, החברה מחויבת לעמוד בדרישות והנחיות של גופים רגולטוריים כגון רשות הכבאות וההצלה ופיקוד העורף.

בין היתר, על מנת לצמצם את הסיכון הכרוך בדליפת חומרים מסוכנים, נדרשות השקעות הוניות משמעותיות על מנת לשמר ולתחזק את מתקני הקירור של החברה. בשנים 2023-2025 הושקע במתקני הקירור של החברה סך של כ- 4.5 מיליון ש"ח לצורך שיפורים, החלפת צנרת, תיקון והחלפת ציוד ישן וכד'. החברה צופה המשך השקעות בתשתיות מתקנים אלו בשנים הקרובות.

למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל הדרישות החלות עליה כמפורט בסעיף זה לעיל.

17. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ולפיכך החברה כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, התקנות על פיהם וכן לתקנון הבורסה.

Deutsche Real Estate AG, חברת בת של סאמיט גרמניה, נסחרת בבורסה בפרנקפורט, ולפיכך מחויבת בעמידה בכללי הדיווח וההתנהלות החלים על פי הדין המקומי על חברות הנסחרת בבורסה זו.

ישראל

בתחום הנכסים המניבים, אותם משכירה החברה לשוכרים שונים בישראל, כפופה החברה, בין היתר, להוראות חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971. כמו כן, כ- 90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות ממשלת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, וחלק גדול של המקרקעין בהם פועלת החברה, מוכרים מרשות מקרקעי ישראל בחכירה לטווח ארוך. לפיכך, חלים על זכויות במקרקעין אלו ועל עסקאות המבוצעות בהם כללים ומגבלות שמטילה רשות מקרקעי ישראל, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. החברה עלולה לשאת בתשלומים שונים לרשות מקרקעי ישראל, כגון: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

במסגרת פעילותה, מתקשרת החברה בעסקאות רכישה או מכירה של מקרקעין, ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות בהתאם להוראות חוק מיסי מקרקעין (שבח, מכירה, ורכישה), התשכ"ג-1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.

ככלל, חוזי השכירות של נכסי החברה הינם חוזי שכירות בלתי מוגנים אשר חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 אינו חל עליהם. במקרים בודדים קיימים בחברה חוזי שכירות הכפופים לחוק הגנת הדייר.

גרמניה

פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה כפופה לדיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, דיני המסים ודיני איכות הסביבה הגרמניים.

דיני המס של גרמניה מטילים חבויות מס שונות על עסקאות במקרקעין ו/או בחברות המחזיקות מקרקעין וכן על אחזקה ותפעול של המקרקעין וההכנסות מהם.

עסקת נכסים כפופה למס ה- Real Estate Transfer Tax (RETT) ושיעורי המס משתנים בהתאם למדינה הרלוונטית בגרמניה. המס האמור עשוי גם לחול בעסקת מניות.

יתר על כן, רכישת מקרקעין על ידי עסקת מניות או עסקת נכסים, בדרך כלל כרוכה במיסוי על רווחי הון של המוכר. עם זאת, הקונה עלול לשאת באחריות למסים של המוכר אם הוא רוכש "עסק ח"י" בדרך של

עסקת נכסים, לעומת מקרה של עסקת מניות, בה הקונה רוכש בעקיפין את כל חביות המס של הישות הנרכשת.

סוגיית החבות במע"מ בעסקאות מקרקעין משתנה ממקרה למקרה, בהתאם לנסיבות הרלוונטיות. הכנסות משכירות בגרמניה כפופות למיסוי של תאגיד. בהתחשב באופי הפעילות העסקית, הרווח עשוי גם להיות כפוף למס מסחרי בגרמניה. יתר על כן, השכרה של נדל"ן נחשבת כשירות על פי חוק מע"מ הגרמני. פעילות הקבוצה בתחום יזמות הנדל"ן בגרמניה כפופה לדרישות החוק המקומי ובכלל זה לדיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, דיני איכות הסביבה ומיסוי.

כך למשל, בנייה, שינוי, שינוי שימוש והריסה של מבנה מחייבים קבלת היתר בנייה על ידי הרשות המוסמכת, בהתאם לחוק תכנון ובנייה ותקנות הבנייה הגרמניים. כמו כן, קיימות דרישות מיוחדות לשימור אתרים בעלי ערך היסטורי או תרבותי המטילות מגבלות מסוימות על הבעלים של מבנים מסוג זה.

בהתאם לדין המקומי, החברה אחראית לתיקון ליקויים למשך תקופה בת 5 שנים. אחריות זו מוטלת על קבלני הביצוע בהתאם להוראות הסכמי ההתקשרות. בנוסף, מושפע תחום הפעילות ממדיניות ממשלתית ושל הרשויות והגורמים האמונים על תכנון מוניציפאלי ושינוי ייעוד המקרקעין לפי הצורך. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב וכרוך לעיתים באי וודאות לחברה לא ידוע לחברה על הוראות חקיקה בהן אין היא עומדת ואשר יכולות להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה.

ארה"ב

פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב כפופה לדיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, דיני המסים ודיני איכות הסביבה הפדרליים ובמדינות השונות בהן החברה פועלת. בנוסף, החברה כפופה להוראות דיני נגישות לבעלי מוגבלויות, רגולציית שילוט מקומית ומדינתית, חוקי כיבוי אש מקומיים ומדינתיים. ביטוח זכות הבעלות בנדל"ן (Title insurance) - פוליסה הנרכשת במעמד רכישת הנכס על מנת להגן על הרוכש במקרה של נזק הנובע מפגם בזכות הבעלות. נכון למועד פרסום הדוח, כל נכסים החברה מבוטחים בפוליסת ביטוח הנ"ל.

מס הרכישה בארה"ב (STATE TRANSFER TAX) הינו בשיעור משתנה בכל מדינה. במדינות בהן פועלת החברה, שיעור מס הרכישה הינו בשיעור לא מהותי.

סאמיט גרמניה פועלת בארה"ב באמצעות חברת אחזקות תושבת ארה"ב (להלן בסעיף זה: "חברת אחזקות"), המחזיקה בזכויות בנכסי הנדל"ן באמצעות חברות אחריות מוגבלות (LLC) אשר הינן שקופות לצרכי מס אמריקאי, כך שחברת האחזקות היא הנישומה בגין הכנסות המופקות על ידי חברות ה- LLC. השקעות הקבוצה בחברת האחזקות והשקעת חברת האחזקות בחברות LLC, הינן באמצעות הון וכן באמצעות הלוואות נושאות ריבית. הפעילות המאוחדת בארה"ב כפופה למס במישור הפדרלי, המדינתי והעירוני (במקרים מסוימים). שיעור המס הפדרלי בשנים 2023-2025 הינו 21% ובנוסף אליו חלים כאמור מיסים מדינתיים ועירוניים אשר שיעורם ושיטת חישובם משתנים בהתאם למיקום בארה"ב. שיעור המס הכולל נע בין 25% ל- 29%.

תשלומי דיבידנד אל מחוץ לארה"ב חייבים בניכוי מס במקור בשיעור של 30% בארה"ב, וזאת על פי הדין הפנימי בארה"ב. אולם, כאשר תשלומים כאמור מועברים לחברה תושבת גרמניה, לה יש אמנה עם ארה"ב, ניכוי המס במקור יהיה בשיעור של 5% בכפוף לעמידה בכללי האמנה. ניכוי הוצאות הריבית בארה"ב כפוף לכללי המימון הדק על פי הדין האמריקאי.

מיסוי נדל"ן (Real Estate Tax / Property Tax) - מס הדומה במהותו לארנונה בישראל. למיטב ידיעת החברה, מיסי נדל"ן מחושבים על ידי הרשות המקומית לאחר בחינה של פריטי מידע שונים. מידע זה כולל מכירות

רלבנטיות בשוק באותה שנה (אם קיימות), הוצאות תפעוליות וניתוח דמי שכירות על מנת לבחון אם אלה גדלו, קטנו או נותרו ללא שינוי, המצב הכלכלי בשוק באופן כללי וכן מספר גורמים נוספים. כמו כן, הרשות המקומית מתחשבת בגידול במיסי הנדל"ן שנפסקו לנכס בעבר וזאת על מנת שלא לגרום לעול מופרז על הנכס.

לפרטים אודות כפיפות פעילות החברה לחוקי דיני הסביבה בישראל, בארה"ב ובגרמניה ראה סעיף 16 לעיל.

18. הסכמים מהותיים

18.1 לתיאור הסכמי הניהול בין החברה וסאמיט גרמניה לבין בעל השליטה בחברה והשינויים שחלו בהם – ראה תקנה 21 לחלק ד' לדוח תקופתי זה.

18.2 בחודש מרץ 2026 הודיע מר לוי לחברה כי הגיע להסכמה עם סאמיט גרמניה לפיה התיקון משנת 2023 יבוטל מעיקרו כמפורט בתקנה 21 לחלק ד' לדוח תקופתי זה

18.3 בחודש אוגוסט 2016, התקשרה החברה בשטר נאמנות ביחס לסדרת אגרות חוב (סדרה ח'). לשטר הנאמנות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 2.8.2016 (אמסכתא 2016-01-096319), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

18.4 בחודש פברואר 2018, התקשרה החברה בשטר נאמנות ביחס לסדרת אגרות חוב (סדרה י'). לשטר הנאמנות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 18.2.2018 (אמסכתא 2017-01-016297), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

18.5 בחודש ינואר 2022, התקשרה החברה בשטר נאמנות ביחס לסדרת אגרות חוב (סדרה יב'). לשטר הנאמנות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23.1.2022 (אמסכתא 2022-01-009762), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

18.6 בחודש יולי 2024, התקשרה החברה בשטר נאמנות ביחס לסדרת אגרות חוב (סדרה יג'). לשטר הנאמנות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3.7.2024 (אמסכתא 2024-01-068214), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

18.7 בחודש ספטמבר 2025, התקשרה החברה בשטר נאמנות ביחס לסדרת אגרות חוב (סדרה יד'). לשטר הנאמנות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 10.9.2025 (אמסכתא 2025-01-068547), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

19. הליכים משפטיים

בקשר עם הליכים משפטיים ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025. בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בקשר עם הליכים משפטיים נגד החברה או שנפתחו על ידי החברה, ככל שישנם.

20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה של החברה הינה הרחבה מתמקדת בהרחבה מתמדת של פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובשווקים חזקים בחו"ל תוך חיזוק והשבחת הפורטפוליו הקיים. החברה משקיעה בעיקר בנכסים המושכרים לשוכרי עוגן חזקים לתקופות ארוכות, בהם שווי המקרקעין ומיקומו מצדיק השקעה לטווח ארוך, תוך שימוש במימון ארוך-טווח ויצירת תזרים מזומנים חיובי. החברה פועלת בהתמדה לשמירה על רמת נזילות נאותה ולגיוס מקורות אשר ישמשו אותה להרחבת השקעותיה בתחום הנדל"ן, וזאת בדרך של שותפויות עם משקיעים, גיוסי הון וגיוסי חוב פרטיים או ציבוריים. לצורך מימוש האסטרטגיה האמורה, החברה בוחנת מעת לעת את אפשרויות המימון ועסקאות נדל"ן שונות העומדות בקריטריונים שהציבה לעצמה. כמו כן, החברה פועלת לאיתור ורכישה של נכסים מניבים או חברות בעלות נכסים כאמור, אשר ההכנסות מהם, או ההכנסות הצפויות מהם לאחר פעולות השבחה, טיוב הדיירים, הגדלת השטחים המושכרים ו/או ייעול הניהול והקטנת העלויות, תאפשרנה לפרוע את האשראי בגינם ולהותיר לחברה תזרים חיובי. בנוסף, החברה פועלת לאיתור נכסים או חברות שלהערכתה קיים בהם פוטנציאל השבחה משמעותי, בין היתר באמצעות התייעלות תפעולית, שיפור מיקוד הפעילות ותהליכי הניהול. הצלחת החברה במימוש מטרותיה אלו תלויה בגורמים רבים, אשר אינם בשליטת החברה ואשר אין וודאות כי יתממשו. הסיכונים הטמונים באסטרטגיה זו הנם בעיקר הגדלת הנטל הפיננסי והניהולי כתוצאה מביצוע השקעות מהותיות. יחד עם זאת, השקעות כאמור יביאו לגידול בפוטנציאל הרווח של החברה, לגיוון השקעותיה ופעילותה בתחומים שונים, לפיזור נכסים, להגדלת האטרקטיביות שלה בעיני משקיעים ולחיזוק מעמדה התחרותי.

21. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה צפויה להמשיך בפעילותה בתחום הנדל"ן הכוללת פעולות המיועדות להשבחת הנכסים (הן בתחום המסחרי והן בתחום המגורים) הקיימים ורכישת נכסים חדשים. כמו כן, תמשיך החברה לפעול להארכת מח"מ החוב והוזלת מקורות המימון ככל שניתן, וביסוס מבנה ההון שלה.

22. מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד

נכון לתאריך הדוח, למעט כמפורט בסעיף זה לעיל, אין לתאגיד מידע בדבר שינוי חריג בעסקיו או אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים אשר אירע לאחר תאריך המאזן.

23. מידע כספי אודות מגזרים גיאוגרפיים

לפרטים אודות מגזרים גיאוגרפיים ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 הכלולים בדוח זה.

24. גורמי סיכון

החברה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית בה היא פועלת ולגורמי סיכון ספציפיים של הענף בו היא פועלת.

24.1 גורמי סיכון מקרו כלכליים –

א. מלחמה ומצב ביטחוני בישראל- מתקפת הטרור הרצחנית שאירעה ב-7 באוקטובר, 2023 ומלחמת "חרבות ברזל" שנפתחה בעקבותיה ובהמשך המלחמה בלבנון במהלך שנת 2024 וכן מבצע עם כלביא, שאגת הארי ומלחמה נוספת בלבנון במרץ 2026, בנוסף למחיר הכבד בחיי אדם, ערערו את יציבות המשק, את הפעילות העסקית בתחומים ענפיים ואזורים גאוגרפיים שונים, גרמו לתנודתיות בשווקים הפיננסיים ובשערי מטבע חוץ, בזמינות כוח אדם וגישה לשירותים מקומיים. חברת הדירוג S&P Global Ratings ("S&P") הורידה את תחזית דירוג האשראי של ישראל מציבה לשלילית, באפריל 2024 הורידה S&P את דירוג האשראי של ישראל ל-A+ עם תחזית שלילית, בעיקר בעקבות ההשלכות הכלכליות של המלחמה, העלייה בהוצאות הביטחון והגידול בגירעון. בהמשך אותה שנה הורד הדירוג פעם נוספת ל-A, על רקע הערכה כי הסיכונים הביטחוניים והפיסקליים יישארו גבוהים לאורך זמן. מודי'ס הודיעה על הורדת דירוג האשראי של ישראל מ-A1 ל-A2 עם תחזית שלילית. בספטמבר 2024 בוצעה הורדת דירוג נוספת ומשמעותית יותר, כאשר הדירוג ירד ל-Baa1, הרמה הנמוכה ביותר שניתנה לישראל מאז החלה Moody's לדרג אותה, על רקע חשש לפגיעה מתמשכת בצמיחה, עלייה בחוב הציבורי ואי-ודאות ביטחונית ופוליטית. בהמשך נותר הדירוג ברמה זו, כאשר התחזית עודכנה בהמשך משלילית לציבה, בין היתר בעקבות ירידה מסוימת בסיכונים ההסלמה. בחודש מרץ 2026, חברת דירוג האשראי פיץ' פרסמה הודעת דירוג אשראי והותירה את הדירוג בדירוג A עם תחזית שלילית, המסמן אפשרות להורדת דירוג עתידית אם מצב המשק ותקציב המדינה יורעו בהמשך בשל המלחמה. הורדת הדירוג עלולה לייקר את הריביות להלוואות שנאלצת המדינה ליטול עקב המלחמה המתמשכת ולהקשיח תנאים למימון, גם על חברות הישראליות ומשקי הבית.

ב. המלחמה באוקראינה- בחודש פברואר 2022, פלשה רוסיה לשטח אוקראינה והחלה מלחמה שלמעשה נמשכת עד היום. המלחמה גרמה לזרם פליטים לאירופה, לשיבושים, להפסקת אספקת הסחורות מאוקראינה ולהטלת סנקציות על רוסיה.

הסנקציות על רוסיה והסנקציות הנגדיות מצד רוסיה גרמו להתייקרות חדה במחירי הסחורות, בפרט במחירי הנפט. מחירי הגז הטבעי עלו אף הם בחדות ופגעו בעיקר באירופה, שתלויה באספקת הגז מרוסיה. המלחמה הובילה להתארגנות מחודשת של המדינות באירופה לאספקת צורכי האנרגיה העתידיים. כמו כן, כתוצאה מהמלחמה, חודשו ההשקעות בצבאות ובמערכות הגנה. אי הוודאות באשר להמשך השלכותיה של המלחמה עלולה להשפיע על משתנים מקרו כלכליים כגון אינפלציה, ריבית ושיעורי הצמיחה בעולם.

- ג. סיכונים הנובעים מהמדינות בהן פועלת הקבוצה - מיתון והרעה בכלכלה העולמית ובגוש האירו בכלל ובכלכלה הגרמנית או הישראלית או האמריקאית בפרט.
- ד. סיכונים הנובעים משינוי בשיעורי הריבית במדינות בהן פועלת הקבוצה - עליות בשיעורי הריבית, בעיקר לאור הלחצים האינפלציוניים בכלכלות בהן פועלת החברה, עשויים להשפיע על שווי הנכסים ובמקרה של מימון מחדש של הלוואות יכולים להשפיע על תוצאות הקבוצה.
- ה. סיכונים הנובעים משינוי בשערי מטבע חוץ - הקבוצה פועלת בשוק הגרמני במטבע האירו ובשוק בארה"ב במטבע הדולר ארה"ב. עלייה בשע"ח של האירו ו/או הדולר תגדיל את הונה של החברה ואילו ירידה בשע"ח תקטין את הונה של החברה.

24.2 גורמי סיכון ענפיים

- א. זמינות ועלויות מימון בישראל, ארה"ב ובגרמניה - ירידה בזמינות מקורות המימון ועלייה בעלויות המימון חושפות את החברה לעלייה בהוצאות המימון. החברה פועלת באופן שוטף להארכת ההלוואות המגיעות לסיומן מבעוד מועד וכן, שומרת על מגוון אפיקי מימון.
- ב. תחרות - ראה סעיף 8.11 לעיל.
- ג. עמידה באמות מידה פיננסיות - בחלק מההלוואות ומאגרות החוב החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות. אי עמידה באמות המידה שנקבעו יכולה לגרום לעלייה בריבית או דרישה לפרעון החוב באופן מיידי. החברה בודקת באופן שוטף את עמידתה באמות המידה ומוודאת כי אינה מפרה אותן.
- ד. תקלות בלתי צפויות במתקני קירור לרבות תאונות - מתקני הקירור מופעלים בעזרת חומרים מסוכנים. דליפת חומרים מסוכנים מאתרי הקירור של החברה חושפת את החברה לסיכון משפטי-נקיטת הליכים משפטיים פליליים כנגד עובדים ונושאי משרה בחברה, וסיכונים תפעוליים-פגיעה בעבודה השוטפת של החברה. על מנת להקטין סיכון זה, החברה משקיעה משאבים רבים, כספיים וניהוליים, בתחזוקת המתקנים ותפעולם.
- ה. פיקוח על דמי השכירות בדיור למגורים - נכסי החברה המושכרים למגורים בארה"ב כפופים ברובם לרגולציה המטילה על החברה חובות כבעלת נכסים, וכוללים, בין היתר, פיקוח על דמי השכירות שניתן לגבות מדיירים. הרגולציה חושפת את החברה להשפעת שינויים רגולטורים הנוגעים לפיקוח על שכר דירה ולחובות של בעלי נכסים כלפי שוכרים. החמרה בחוקי הפיקוח בתחום פעילות זה עלול לפגוע בשווי הנכסים ובתוצאות הפעילות.
- ו. עזיבה של שוכרי עוגן במרכזים המסחריים בארה"ב - במרכזים המסחריים בארה"ב מספר שוכרי עוגן אשר לעזיבתם יכולה להיות השפעה שלילית על הכנסות החברה, שווי הנכס, פגיעה בכוח המשיכה של המרכז המסחרי. כמו כן עזיבה של שוכר עוגן יכולה להשפיע על שוכרים אחרים במתחם ולגרום לעזיבתם. עם זאת, בהתאם להערכת הנהלת החברה, עזיבת שוכר עוגן לא תפגע מהותית בתוצאות החברה ובאיתנותה הפיננסית וזאת עקב תמהיל הנכסים והשוכרים המבוצר של החברה.
- ז. החברה מפעילה ומנהלת מערכות מידע מתקדמות, המשמשות לתפעול השוטף של פעילותה העסקית ולאחסון מידע רגיש, לרבות נתונים פיננסיים. לצד היתרונות שבשימוש בטכנולוגיות מתקדמות, מערכות אלו חשופות לאיומי סייבר מגוונים, לרבות חדירות בלתי מורשות, ניסיונות הונאה הצפנה או השחתת מידע, מתקפות כופרה וניסיונות שיבוש תפעולי. אירועים מסוג זה עלולים לגרום לשיבושים בפעילות החברה, אובדן מידע חיוני, חשיפת נתונים רגישים ונזקים כלכליים. לאור זאת, החברה משקיעה משאבים ניכרים בחיזוק מערך אבטחת המידע, תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים מתקדמים, ביצוע סקרי סיכונים מקיפים, הטמעת מערכות הגנה וגיבוי מתקדמות והסתייעות ביועצים חיצוניים המתמחים בתחום אבטחת המידע. בנוסף,

החברה פועלת ליישום נהלים קפדניים להתמודדות עם איומים פוטנציאליים ולבקרה שוטפת אחר תקינות המערכות, על מנת לצמצם את הסיכון להפרעות תפעוליות ולשמירה על רציפות עסקית. יחד עם זאת, אין וודאות כי כלל האמצעים שננקטו יוכלו למנוע לחלוטין ניסיונות תקיפה או פגיעות פוטנציאליות, אשר עשויות להשפיע על פעילות החברה ולגרום לנזקים משמעותיים.

גורם הסיכון			מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה
			השפעה גדולה
			השפעה בינונית
			השפעה קטנה
סיכוני מאקרו			
האטה בשוק בישראל		X	
האטה בשוק הגרמני		X	
האטה בשוק בארה"ב		X	
שינויים בשערי ריבית, מדדים ושערי מט"ח	X		
המצב הביטחוני	X		
סיכוני סייבר			X
סיכונים ענפיים			
זמינות ועלויות מימון בישראל	X		
זמינות ועלויות מימון בגרמניה	X		
זמינות ועלויות מימון בארה"ב	X		
תחרות			X
פיקוח על דמי שכירות בהשכרה למגורים בדיוור מפקח		X	
עזיבה של שוכרי עוגן במרכזים המסחריים בארה"ב	X		
סיכונים הנוגעים לפעילות החברה			
עמידה באמות מידה פיננסיות	X		
תקלות בלתי צפויות במתקני קירור לרבות תאונות	X		



קניון טריאנגל. ראלי, צפון קרוליינה

פרק 2 | דוח דירקטוריון

פרק ב' - דוח הדירקטוריון לשנת 2025

הדירקטוריון של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. לתיאור מקיף יותר של פעילות החברה ונכסיה, ראה פרק א - "תיאור עסקי החברה" הכלול בדו"ח תקופתי זה.

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 החברה

חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), נוסדה בישראל בדצמבר, 1965. משרדה הרשום ממוקם בחיפה. פעילויותיה העיקריות של החברה במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה הינן אחזקה, השבחה, השכרה, ניהול, רכישה ומכירה של נכסים מניבים בגרמניה, ארה"ב וישראל.

התפתחויות בסביבה כלכלית

לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית, ראה סעיפים 7 ו-8 לפרק א' לדוח התקופתי המצורף לדוח זה (תיאור עסקי התאגיד בדוח זה).

1.2 התפתחות בתחומי הפעילות

1.2.1 נכסים מניבים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נכסי החברה, בבעלות ובחכירה, כוללים 182 נכסים מניבים הממוקמים בגרמניה, ארה"ב ובישראל בשטח כולל של כ- 2 מיליון מ"ר וכן מספר נכסים בפיתוח ובהקמה בגרמניה ובישראל בשווי כולל של כ- 8.4 מיליארד ש"ח¹.

מרבית נכסי החברה ממוקמים בערים גדולות או בסמיכות להם ובאזורי ביקוש. הנכסים מושכרים לכ- 6,000 שוכרים, בחוזים לתקופות שונות.

שווי נכסי החברה הלא משועבדים¹ מסתכם בסך כ- 4.5 מיליארד ש"ח מתוכם כ- 1.3 מיליארד ש"ח בגרמניה, כ- 1.6 מיליארד ש"ח בארה"ב וכ- 1.6 מיליארד ש"ח בישראל.

¹ כולל נכסים המשמשים לאחסנה בקירור ומלונות והמסווג כרכוש קבוע.

יחס המינוף (LTV) בנכסי החברה המשועבדים הינו בשיעור כולל של כ- 55% ויחס המינוף הכללי בנכסים הינו כ- 26%.

נכסים מניבים בגרמניה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נכסי החברה בגרמניה, המוחזקים בעיקר באמצעות סאמיט גרמניה, בבעלות ובחכירה, כוללים 30 נכסים מניבים הממוקמים בגרמניה בשטח כולל של כ- 340 אלף מ"ר. מרבית הנכסים ממוקמים בערים הגדולות או בסמיכות להם ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ- 250 שוכרים, בחוזים שונים לתקופות שונות.

פיזור נכסים גרמניה



- **תפוסת הנכסים:** שווי הנכסים בגרמניה לתאריך הדוח מסתכם בכ- 472 מיליון אירו. החברה ממיינת את פורטפוליו הנכסים שלה בגרמניה לפורטפוליו ראשי אשר כולל את החלק הארי של נכסיה המיועדים להחזקה ארוכת טווח ("פורטפוליו הליבה") ששווי לתאריך הדוח הינו כ- 334 מיליון אירו והכולל 21 נכסים ופורטפוליו נכסים קטן ("פורטפוליו פיתוח") אשר כולל בעיקר נכסים הדורשים המשך טיפול ופיתוח ששווי הינו כ- 138 מיליון אירו והכולל 9 נכסים ואשר בהם החברה סבורה כי קיים פוטנציאל השבחה משמעותי. שיעור התפוסה בפורטפוליו הליבה הינו כ- 86%. לתאריך הדוח, שיעור התפוסה המשוקלל בשני הפורטפוליו הינו כ- 67%.
- שיעור התפוסה המשוקלל של כלל הנכסים המניבים בגרמניה ירד מכ- 90% בשנת 2020 לכ- 70% בשנת 2021 ואילך, בעיקר בעקבות מימוש פורטפוליו בהיקף של כ- 1 מיליארד אירו במהלך שנת 2021, אשר כלל בעיקר נכסים בעלי שיעור תפוסה גבוה (כאשר החברה השאירה בבעלותה נכסים בעלי שיעור תפוסה נמוך יותר, הטומנים בחובם פוטנציאל השבחה משמעותי). מכירה זו גרמה לכך שהמשקל היחסי של נכסי פורטפוליו הפיתוח, בהם שיעור התפוסה הנו נמוך באופן יחסי, גדל לעומת כלל הנכסים המניבים בגרמניה, דבר אשר הביא לירידה בשיעור התפוסה המשוקלל. בשנת 2020, נכנסה כלכלת גרמניה למיתון בעקבות התפרצות מגפת הקורונה והמעבר הנרחב לעבודה מרחוק. בהמשך הושפעה הפעילות הכלכלית גם מהשלכות מלחמת רוסיה-אוקראינה ומהעלייה החדה בשיעורי הריבית. שילוב גורמים אלה הוביל להאטה בשוק הנדל"ן ולירידה בביקוש לשטחי מסחר להשכרה, ובהתאם גרם לקשיים בהשכרת נכסים ולשחיקה בשיעורי התפוסה.
- על פי הערכות השווי של פורטפוליו הנכסים בגרמניה ליום 31 בדצמבר 2025, דמי השכירות הראויים לנכסי החברה (ע"פ מחירי שוק השכירות) הינם גבוהים במעל ל- 50% מדמי השכירות הנוכחיים. יובהר, כי דמי השכירות הראויים נקבעים באופן אובייקטיבי על ידי מערכי שווי חיצוניים, ואינם משקפים בהכרח את דמי השכירות אשר החברה גובה בפועל בעת השכרה של שטחים פנויים, אשר מושפעים בעיקר ממצב השוק הגרמני ומביקושים לשטחים פנויים. פוטנציאל זה בא לידי ביטוי בגידול בדמי השכירות השנתיים בפורטפוליו, אשר עלו מכ- 21.4 מיליון אירו בסוף שנת 2021 לכ- 23.7 מיליון אירו בסוף שנת 2025 וזאת חרף ההאטה בשוק הנדל"ן.

נכסים מניבים בארה"ב

- ליום 31 בדצמבר, 2025, מחזיקה החברה ב- 26 מרכזים מסחריים ברחבי ארה"ב, בעלי שטח להשכרה של כ- 1.1 מיליון מ"ר.
- עסקאות הרכישה בוצעו ע"י סאמיט גרמניה באמצעות חברה בת זרה בשליטתה ("החברה הבת") בשיתוף עם מנהל מקומי ("המנהל המקומי"). על-פי ההסכמים בין הצדדים, החברה היא בעלת השליטה בחברה הבת, ובאמצעותה בחברות הנכס, כאשר המנהל המקומי היה אחראי על ההפעלה השוטפת של הנכסים. החל מאפריל

2024, הסכימו החברה הבת והמנהל המקומי על תיקון ההסכמים ביניהם, כך שמאותו מועד הנכסים מנוהלים ישירות ובאופן עצמאי על ידי חברה בת אחרת של החברה. לפיכך, החברה הקימה בשנת 2024 פלטפורמה המאפשרת ניהול עצמי של הנכסים, בדומה לניהול הפורטפוליו בגרמניה ובישראל. משנת 2025, החברה הבת אחראית לכל היבטי ניהול הנכסים. כמו כן, הצדדים הסכימו על רכישת חלק מזכויות המנהל המקומי והענקת אופציות לרכישת זכויות נוספות לחברה בת של החברה.

לאחר רכישת המרכזים המסחריים, החברה מתמקדת בייצוב הנכסים ע"י חידוש והארכה של חוזי שכירות של דיירים קיימים, החלפת שוכרים, השכרת שטחים פנויים, שיפור מבנה ההוצאות בנכסים ומימון מחדש. כמו כן, החברה פועלת למכירת חלקות משנה, שהינן בדרך כלל מבנים עצמאיים הכלולים בשטח הנכס וניתנים למכירה באופן עצמאי ולמכירה של מרכזים מסחריים בשלמותם אשר אינם בליבת הפעילות של החברה. החברה נמצאת בשלבים שונים של מכירת חלקות משנה ונכסים כאמור. ההכנסה מפורטפוליו המרכזים המסחריים בארה"ב בשנת 2025, נטו בניכוי הוצאות תפעול, הסתכמה בכ- 46 מיליון דולר.

■ ליום 31 בדצמבר 2025, החזיקה החברה בכ- 90 בנייני מגורים בעיר ניו יורק הכוללים כ- 3,100 יחידות דיור, בעלי שטח להשכרה של כ- 250 אלפי מ"ר. ההכנסה השנתית מהם, בשנת 2025, על בסיס החוזים הקיימים, הסתכמה בכ- 56 מיליון דולר. בנייני המגורים ממוקמים ברחבי העיר ניו יורק על כל רובעיה, לרבות מנהטן, ברונקס, ברוקלין, קווינס והסביבה. הנכסים נרכשו באמצעות חברות ייעודיות, הנמצאות בשליטת החברה ואילו מנהל מקומי אחראי על ההפעלה השוטפת של הנכסים ושל החברות הייעודיות.

לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה. ביום 30 ביוני, 2025, הודיעה המועצה להנחיות שכירות מפוקחת בניו יורק (ה- NYC Rent Guidelines Board) על ההעלאות השנתיות המותרות של חוזי שכירות בשכר דירה מפוקח בניו יורק (שכירות Rent Stabilized) כדלקמן:

1. בגין חוזה שכירות לתקופה של שנה - העלאה מותרת בדמי השכירות של 3%.
 2. בגין חוזה שכירות לתקופה של שנתיים - העלאה מותרת בדמי השכירות של 4.5%.
- ההנחיה האמורה רלוונטית להסכמי שכירות חדשים או חידוש של הסכמי שכירות קיימים, לתקופות שתחלנה ביום 1 אוקטובר 2025 עד ליום 30 בספטמבר 2026. להעלאות המותרות בדמי השכירות צפויה השפעה חיובית על תוצאותיה התפעוליות של החברה. מנגד, קיימים משתנים נוספים אשר עלולים להשפיע לשלילה על תוצאות החברה בפועל, כגון גידול בהוצאות ניהול ותפעול הנכסים, שיעורי גביית שכ"ד, שינוי במצב שוק השכירות בניו יורק, שיעור הריבית במועדי חידוש, הלוואות ועוד.

■ החברה התקשרה בהסכם לרכישת פורטפוליו בנייני מגורים בניו יורק תמורת 451 מיליון דולר.

הפורטפוליו הנרכש כולל 5,150 יח"ד ב- 98 בנייני מגורים, וכן 52 יחידות מסחריות, 326 מקומות חניה וחניון. הבניינים מושכרים בשיעור תפוסה של כ- 95% וממוקמים ברובעים

מרכזיים בעיר ניו - יורק: כ- 50% בברוקלין, כ- 25% במנהטן וכ- 18% בקווינס .
ה NOI-השנתי מהפורטפוליו, הכנסות מדמי שכירות בניכוי הוצאות תפעול, מוערך בכ- 36 מיליון דולר, המשקפים תשואה נטו של כ- 8.0%.

מחיר הרכישה משקף עלות של כ-87 אלף דולר ליחידה או כ- 1,030 דולר למ"ר. הפורטפוליו הנרכש הוערך בספרי החברה המוכרת בשווי של כ- 562 מיליון דולר ליום 30 בספטמבר 2025, זאת לאחר שליום 31 בדצמבר 2024 הוערך הפורטפוליו בכ- 817 מיליון דולר.

להבטחת השלמת העסקה, החברה הפקידה בנאמנות 25% ממחיר הרכישה. היתרה תמומן באמצעות הלוואה מגוף פיננסי לתקופה של שלוש שנים, עם אופציית להארכה בשנה נוספת. ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור של 5.25%, ללא פירעונות קרן במהלך שלוש השנים הראשונות.

■ כמו כן, בבעלות החברה שני בתי מלון במיקומים מרכזיים במנהטן הכוללים 514 חדרים. מאז רכישתם בשנת 2021, במהלך מגיפת הקורונה, פעלה החברה להשבחתם של בתי המלון ובכלל זה הארכת הסכמי החכירה של בתי המלון לתקופה של כ- 100 שנה. בשנת 2025, הועבר ניהול בתי המלון לחברת ניהול מובילה בארה"ב. שוק המלונאות בניו יורק התאושש כתוצאה מעלייה בביקוש אשר הוביל לעלייה בתפוסה ובמחירים. בהתאם לכך, שוערכו בתי המלון למועד הדוח בשווי כולל של כ- 110 מיליון דולר. מכיוון שבתי המלון הנם נכס תפעולי, הרווח משערוך נטו בסך של כ- 170 מיליון ש"ח נרשם ברווח הכולל האחר. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

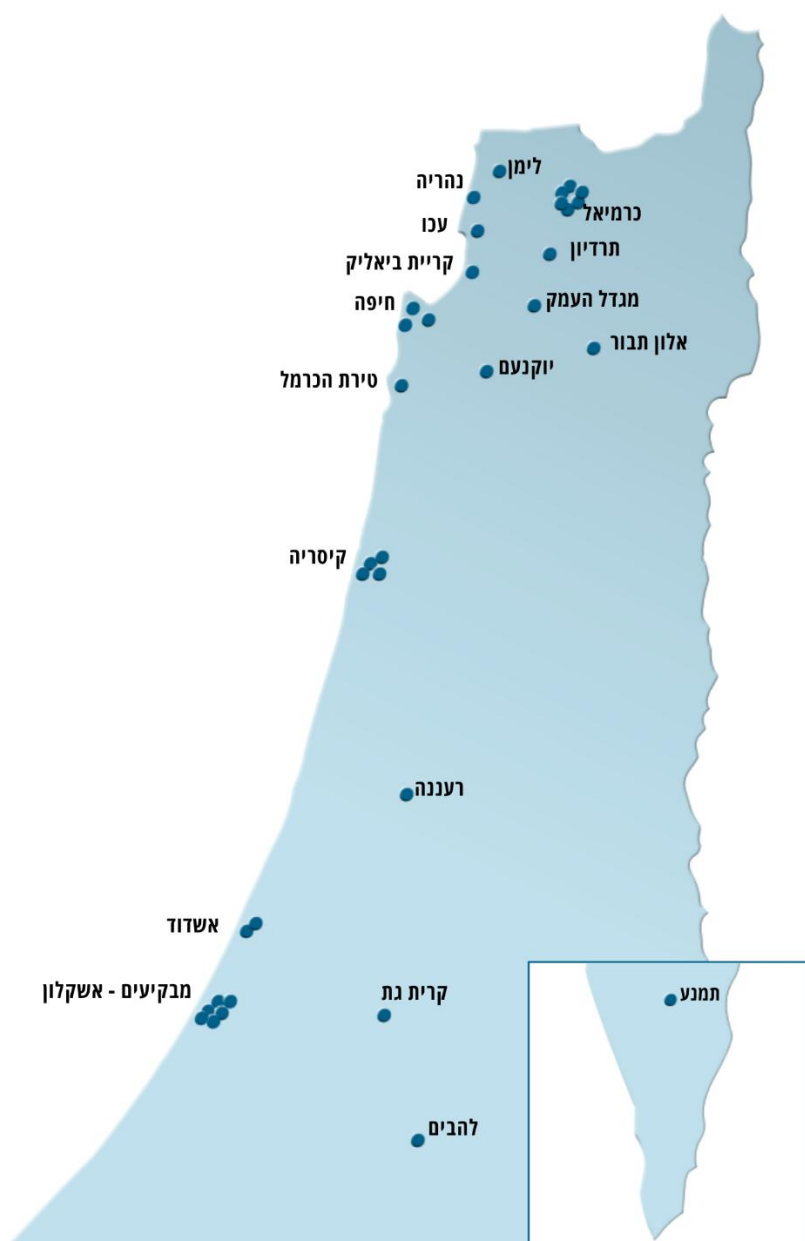
■ במהלך חודש ספטמבר 2025, רכשה חברה בת של החברה מגדל משרדים בן 42 קומות ובשטח להשכרה של כ- 500 אלף רגל רבוע, במיקום מרכזי ביותר במנהטן, לאורך שדרות מדיסון בין הרחובות 49 ו-50. מחיר הרכישה הינו 42 מיליון דולר, המשקף עלות הזדמנותית של כ- 86 דולר לרגל רבוע. זכויות חכירת הקרקע עליה בנוי המגדל הינן לתקופה של כ- 28 שנים נוספות עם אופציות הארכה. העסקה מומנה באמצעות מקורותיה הנזילים של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודוחות מידיים מיום 27.7.2025 ומיום 21.9.2025 (אסמכתאות 2025-01-055464 ו- 2025-01-070876) אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה.

פיזור נכסים בארה"ב



נכסים מניבים בישראל

- נכון למועד הדוח, נכסי החברה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 33 נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 277 אלף מ"ר, והממוקמים בפיזור גיאוגרפי רחב על פני הארץ. הנכסים מושכרים לכ- 490 שוכרים, בחוזים לתקופות שונות. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל נכון ל- 31.12.2025 הינו כ- 95%, בדומה לשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2024.



1.2.2 מימון בתקופת הדיווח ולאחריה:

הנפקת אגרות חוב (סדרה יב') – בחודש אפריל 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 274,892 אלפי ₪ ע.ג. באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה יב') על דרך ההרחבה. אגרות החוב (סדרה יב') דורגו בדירוג Aa2.il באופק יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 239,431 אלפי ש"ח ברוטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 1.4.2025 ודוח מידי של החברה מיום 2.4.2025 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2025-01-023884 ו- 2025-01-024355 בהתאמה), אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ז') – ביום 2 באפריל, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור. הפדיון המוקדם המלא כאמור התבצע ביום 21 באפריל 2025 ומומן באמצעות כספי גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה יב') אשר הושלמה ביום 3 באפריל 2025.

פרעון מלא של אגרות חוב סאמיט גרמניה – במהלך הרבעון הראשון של 2025 יתרת אגרות החוב בסך של כ- 182 מיליון אירו ע.ג., אשר הונפקו על ידי סאמיט גרמניה נפרעה במלואה.

הארכת תוקף תשקיף מדף – במהלך חודש מאי 2025, הוארך בשנה נוספת תשקיף המדף של החברה עד ליום 24 במאי 2026.

חלוקת דיבידנד – בחודש יוני 2025 חילקה החברה דיבידנד בסך של 10 מיליון ₪. בחודש אוקטובר 2025 חילקה החברה דיבידנד בסך של 300 מיליון ש"ח.

הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) – בחודש יולי 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 300 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3). ניירות הערך המסחריים דורגו בדירוג P-1.il על-ידי חברת מדרוג (Moody's). לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 6.7.2025 ודוח מידי של החברה מיום 7.7.2025 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2025-01-049066 ו- 2025-01-049940, בהתאמה) אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

פרעון מלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) – בחודש יולי 2025, ביצעה החברה פרעון סופי ומלא של ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) שבמחזור.

הנפקת אגרות חוב (סדרה יד') – בחודש ספטמבר 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 176,966 אלפי ₪ ע.נ. באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה יד'). אגרות החוב דורגו בדירוג Aa2.il באופק יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 176,966 אלפי ש"ח ברוטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 10.9.25 ודוח מידי של החברה מיום 11.9.25 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 068547-01-2025 ו- 068908-01-2025, בהתאמה), אשר תכנן נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3 רכישות והשקעות בתקופת הדיווח ולאחריה

רכישת מגדל משרדים בניו יורק – במהלך חודש ספטמבר 2025, רכשה חברה בת של החברה מגדל משרדים במיקום מרכזי ביותר במנהטן, כמפורט בסעיף 1.2.1 לעיל.

רכישת נכסים בישראל – בחודש אוגוסט 2025, רכשה החברה בית קירור בדרום הארץ בתמורה לכ- 99 מיליון ₪ בתוספת עלויות רכישה. הנכס כולל כ- 5,000 מ"ר בנוי על קרקע בשטח של כ- 9 דונם ובעל נפח אחסון של כ- 11,000 משטחים. הכנסות נטו, לאחר הוצאות תפעול, מסתכמות בכ- 12 מיליון ש"ח. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50.01% מהון המניות של חברה ייעודית המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 20 דונם, בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח. בכוונת הצדדים לקדם פיתוח נכס על הקרקע בהיקף של כ- 14,000 מ"ר, כאשר כ- 70% ממנו מיועדים להשכרה לחברה יצרנית מובילה בתחום המזון במסגרת הסכם שכירות ארוך טווח. יתרת השטחים יכללו שטחי אחסנה בקירור להשכרה לצדדים שלישיים. להערכת החברה, ההשלמה, ההקמה והאכלוס צפויים להימשך כשלוש שנים, והתשואה השנתית הצפויה, בהנחת תפוסה מלאה, נאמדת בכ- 8%. הרכישה הושלמה במהלך שנת 2026. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 ו- 11 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודוח מידי מיום 14.8.2025 (אסמכתא 060448-01-2025) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

רכישת מניות של בית זיקוק אשדוד בע"מ – בחודש ינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, כי הנהלת החברה תפעל לרכישת מניות של בית זיקוק אשדוד בע"מ ("בז"א"), בתנאים לפי שיקול דעתה של הנהלת החברה, וזאת באופן שכל רכישה תבוצע בחלקים שווים על ידי החברה ובעל השליטה בה, מר זוהר לוי, ובתנאים זהים. מובהר, כי היקף הרכישות של מר לוי הוגבל בסכום שהוגדר על ידו לחברה. עוד מובהר, כי החברה לא התחייבה להיקף רכישות כלשהו וכי כל רכישה ותנאיה יהיו לשיקול דעתה המוחלט. במהלך שנת 2025, רכשה החברה כ- 330 אלף מניות תמורת כ- 17.6 מיליון ש"ח אשר הביאו את החברה להחזקה בשיעור של כ- 10.9% מהונה המונפק של בז"א. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים

המצורפים לדוח זה וכן, דוח מידי מיום 15.1.2025 (אסמכתא 2025-01-004250) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

רכישת פורטפוליו בנייני מגורים בניו יורק - בחודש ינואר 2026, אושרה על ידי בית המשפט בניו יורק, רכישת פורטפוליו בנייני מגורים בניו יורק. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.1 לעיל.

1.2.4 מכירות נכסים בתקופת הדיווח ולאחריה

מכירת ניירות ערך מגורייט – בחודש יולי 2025, חדלה החברה מלהיות בעלת עניין במגורייט, בעקבות מכירת 10 מיליון מניות מגורייט בתמורה כוללת של 82 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודוח מידי מיום 13.7.2025 (אסמכתא 2025-01-051604) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

מימוש אחזקות בפז קמעונאות ואנרגיה – בחודש יולי 2025, החברה וחברות בנות שלה ("המוכרות") מכרו בעסקאות מחוץ לבורסה כ- 1.175 מיליון מניות של פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ ("פז") במחיר למניה של 653 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ- 767 מיליון ש"ח. בעקבות המכירה נרשם רווח הון בסך כ- 450 מיליון ש"ח, נטו לאחר מס. לאחר המכירה האמורה נותרו בידי המוכרות כ- 529 אלף מניות של פז המהוות כ- 4.9% מהונה המונפק של פז והחברה חדלה מלהיות בעלת עניין בפז. בנוסף, המוכרות העניקו אופציה לרכישת כ- 529 אלף מניות פז שנותרו בבעלותן לאחר המכירה האמורה, לתקופה של כ- 6 חודשים, במחיר של 670 ש"ח למניה (מותאם דיבידנד). לאחר תאריך הדוח האופציה האמורה מומשה במלואה והתמורה שהתקבלה בידי המוכרות הסתכמה לכ- 343 מיליון ש"ח וכ- 1.11 מיליארד ש"ח במצטבר. לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודוח מידי מיום 24.7.2025 (אסמכתא 2025-01-055088) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

מכירה של מרכיבים מסחריים בארה"ב – במהלך חודש אוקטובר 2025, הושלמה מכירת מרכז מסחרי בטקסס תמורת סך של 27.5 מיליון דולר. שווי הנכס בספרי החברה ערב המכירה היה כ- 20 מיליון דולר והוא הניב הכנסה שנתית נטו בסך כ- 1.5 מיליון דולר והרווח מהמכירה, נטו לפני מס, הסתכם כ- 6 מיליון דולר. מכיוון שאין חוב בגין הנכס, תמורת המכירה הינו תזרים פנוי בידי החברה. בנוסף, החברה התקשרה בהסכמים למכירת חלקות משנה במרכיבים מסחריים אחרים בארה"ב, בהיקף כולל של כ- 15 מיליון דולר. חלקות אלה מניבות הכנסה שנתית נטו בסך כ- 1.1 מיליון דולר. השלמת העסקאות צפויה בחודשים הקרובים. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודוח מידי מיום 16.10.25 (אסמכתא 2025-01-075682) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

1.3 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח)

סעיף	ליום 31.12.25	ליום 31.12.24	הערות והסברים
סך הנכסים אמצעים נזילים נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן בהקמה) הון חוזר הלוואות ואשראי הון עצמי ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות	10,201	10,529	עיקר הקיטון נובע מפרעון אג"ח סאמיט גרמניה וחלוקת דיבידנד לבעל המניות.
	616	894	עיקר הקיטון נובע מרכישת נכסים בישראל ובארה"ב, פירעון אג"ח סאמיט גרמניה, חלוקת דיבידנד לבעלי המניות, פרעון סופי ומוקדם של אג"ח סדרה ז' ותשלומי אג"ח שוטפים. מנגד גידול הנובע ממימוש ני"ע פז ומגוריט, גיוס והרחבת סדרות אג"ח.
	7,628	8,175	עיקר הקיטון נובע מירידת שע"ח של הדולר מול השקל וכן מהתאמות שווי הוגן, ומנגד רכישות נכסים בארה"ב.
	183	(537)	הגידול בהון החוזר נובע ממזומן ממימוש ני"ע פז ומגוריט, סיווג יתרת ני"ע פז ומגוריט בזמן קצר, פירעון אג"ח סדרה ז', אשר הוצג בזמן קצר. מנגד, חולק דיבידנד לבעלי המניות והלוואה בישראל מוינה לזמן קצר לאור מועד פרעון בשנת 2026.
	3,736	4,502	הקיטון נובע בעיקר מפירעון סופי של אג"ח סאמיט גרמניה, פרעון מלא של אג"ח סדרה ז', קיטון באשראי זמן קצר וירידת שע"ח של הדולר. מנגד, הרחבת אג"ח סדרה יב' והנפקת אג"ח סדרה יד'.
	5,156	5,063	עיקר הגידול נובע מרווח בתקופה, שערך מלונות בארה"ב דרך רווח כולל אחר, ומנגד השפעת ירידת שע"ח של הדולר.
	4,829	4,659	הגידול נובע מהאמור לעיל.

1.4 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח) (המשך)

סעיף	2025	2024	הערות והסברים
תזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת	346	420	השינוי נובע בעיקר משינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות, מירידת שע"ח של הדולר מול השקל ושל האירו מול השקל וכן מירידה בהכנסות בגרמניה וארה"ב.
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות השקעה)	409	(295)	עיקר התזרים בתקופה נבע ממימוש ני"ע פז ומגורייט ודיבידנד מני"ע, מנגד שימש להשקעה בנדל"ן ורכוש קבוע. בתקופה המקבילה אשתקד שימש התזרים לרכישת ני"ע סחירים ולרכישת נדל"ן.
תזרימי מזומנים נטו לפעילות מימון	(1,005)	(362)	עיקר התזרים התקופה שימש לפרעון אג"ח סאמיט גרמניה, פרעון מלא ומוקדם של אג"ח סדרה ז', חלוקת דיבידנד לבעלי המניות ולשירות חוב, בקיזוז הרחבת אג"ח סדרה יב' והנפקת אג"ח סדרה יד'. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לפירעון חובות ושירות חוב ומנגד הונפקו אג"ח סדרה יג' ונעמ"ס.
FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)	302	*353	עיקר השינוי נובע מהכנסות דיבידנד גבוהות בשנת 2024.
FFO המיוחס לבעלי המניות	277	*325	השינוי נובע מהאמור לעיל.
FFO המיוחס לבעלי המניות לפי גישת הרשות	201	*225	השינוי נובע מהאמור לעיל.

* כולל עדכון מספרי השוואה בגין התאמות עלויות גיוס חוב בעקבות נייר עמדה של הרשות לניירות ערך בנושא FFO.

1.5 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)			סעיף
הערות והסברים	2024	2025	
הקיטון נובע בעיקר מפחות הדולר מול השקל, מפחות האירו מול השקל וכן מירידה בהכנסות בגרמניה וארה"ב.	895	877	הכנסות מהשכרת מבנים
	31	7	הכנסות ממכירת דירות
ראה הסבר לעיל.	520	492	NOI מהשכרת מבנים
	7	1	NOI ממכירת דירות
ראה הסבר לעיל.	527	493	סה"כ NOI
הקיטון נובע בעיקר מפחות הדולר מול השקל, מפחות האירו מול השקל וכן מירידה בהכנסות בגרמניה וארה"ב.	507	478	Same Property NOI
ההכנסות בשנת הדוח נובעות בעיקר מרווח ממימוש ני"ע פז, ומנגד נרשמו התאמות לשווי הוגן, אשר נבעו בעיקר מירידת שווי בפורטפוליו המגורים בארה"ב. בשנת 2024, ההוצאות נבעו בעיקר מירידות שווי הוגן בפורטפוליו המגורים והמסחר בארה"ב והן בגרמניה.	(182)	279	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו*
ראה הסבר לעיל.	462	417	EBITDA (בנטרוול שערורים)
עיקר הקיטון נובע מהכנסות משמעותיות מדיבידנד פז בשנת 2024 והפרשי שער.	93	30	הכנסות מימון
עיקר הקיטון נובע מפירעון אג"ח סאמיט גרמניה והפרשי שער בגין אג"ח סדרה יג' הדולרית עקב ירידת שער"ח של הדולר ומנגד רישום ריבית התחייבות בגין חכירה לפי IFRS16.	195	181	הוצאות מימון
החל מהרבעון השלישי של שנת 2024 ועד הרבעון השני של שנת 2025, הוצגה ההשקעה בחברת פז כהשקעה על בסיס השווי המאזני.	29	44	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הכנסות המיסים נובעות בעיקר מקיטון בעתודה למס מהפחתת שיעור המס בגרמניה בעתיד ומירידת שווי נדל"ן בארה"ב ומנגד מהוצאות מס הנובעות בעיקר ממימוש ני"ע פז ושיערוך נדל"ן בישראל.	(12)	(15)	הטבת מס
עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.	217	597	רווח נקי שנתי
עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל ובנוסף, רווח משערוך בתי המלון בארה"ב ומשערוכי נכסים פיננסיים אשר קוזזו כנגד הפסד ברווח הכולל האחר מהתחזקות השקל מול האירו והדולר השנה.	154	415	רווח כולל לשנה
עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.	200	601	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות
עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.	138	460	רווח כולל המיוחס לבעלי המניות

* בשנת 2023 היה לחברה הפסד נקי והפסד כולל בסך של 276 ו- 100 מיליוני ש"ח, בהתאמה, וזאת בעיקר עקב הוצאות אחרות מהותיות, בסך כ- 589 מיליוני ש"ח, שנרשמו בשנת 2023 אשר נבעו בעיקר מירידות בשווי ההוגן של פורטפוליו נכסי החברה בגרמניה, וכן של נכסי המסחר בארה"ב.

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2025 על בסיס רבעוני

סה"כ 2025	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
באלפי ש"ח					
877,493	232,939	212,775	224,029	207,750	הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחרות
6,649	-	-	1,995	4,654	הכנסות ממכירת דירות
884,142	232,939	212,775	226,024	212,404	סה"כ הכנסות
385,814	110,956	92,234	98,635	83,989	עלות ההכנסות מדמי שכירות וניהול
4,961	-	-	1,213	3,748	עלות מכירת דירות
390,775	110,956	92,234	99,848	87,737	סה"כ עלויות
493,367	121,983	120,541	126,176	124,667	רווח גולמי
83,783	22,933	20,804	20,305	19,741	הוצאות הנהלה וכלליות
(279,392)	252,861	(549,871)	15,316	2,302	הוצאות (הכנסות) אחרות
(195,609)	275,794	(529,067)	35,621	22,043	סה"כ הוצאות (הכנסות)
688,976	(153,811)	649,608	90,555	102,624	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
30,109	1,782	16,197	286	11,844	הכנסות מימון
181,421	46,411	55,696	31,979	47,335	הוצאות מימון
151,312	44,629	39,499	31,693	35,491	הוצאות מימון, נטו
44,140	-	-	20,692	23,448	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
581,804	(198,440)	610,109	79,554	90,581	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(14,832)	(65,153)	34,595	6,018	9,708	מסים על הכנסה (הטבת מס)
596,636	(133,287)	575,514	73,536	80,873	רווח (הפסד) לתקופה
601,431	(117,580)	568,449	74,930	75,632	רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:
(4,795)	(15,707)	7,065	(1,394)	5,241	בעלים של החברה האם
596,636	(133,287)	575,514	73,536	80,873	זכויות שאינן מקנות שליטה

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2024 על בסיס רבעוני

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2024	
באלפי ש"ח					
215,724	224,898	221,268	232,702	894,592	הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחרות
9,782	5,667	10,751	4,451	30,651	הכנסות ממכירת דירות
225,506	230,565	232,019	237,153	925,243	סה"כ הכנסות
81,734	94,139	94,355	104,275	374,503	עלות ההכנסות מדמי שכירות וניהול
7,757	3,503	8,733	3,688	23,681	עלות מכירת דירות
89,491	97,642	103,088	107,963	398,184	סה"כ עלויות
136,015	132,923	128,931	129,190	527,059	רווח גולמי
(15,149)	(16,456)	(16,151)	(18,743)	(66,499)	הוצאות הנהלה וכלליות
(27,589)	(21,143)	(16,073)	(117,278)	(182,083)	הוצאות אחרות
(42,738)	(37,599)	(32,224)	(136,021)	(248,582)	סה"כ הוצאות
93,277	95,324	96,707	(6,831)	278,477	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
34,119	37,441	(3,974)	25,189	92,775	הכנסות מימון
(52,386)	(51,408)	(48,594)	(43,102)	(195,490)	הוצאות מימון
(18,267)	(13,967)	(52,568)	(17,913)	(102,715)	הוצאות מימון, נטו
-	-	16,132	13,241	29,373	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
75,010	81,357	60,271	(11,503)	205,135	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
1,910	9,797	12,572	(36,467)	(12,188)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
73,100	71,560	47,699	24,964	217,323	רווח לתקופה
65,678	64,182	41,165	28,778	199,803	רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:
7,422	7,378	6,534	(3,814)	17,520	בעלים של החברה האם
73,100	71,560	47,699	24,964	217,323	זכויות שאינן מקנות שליטה

(Net Operating Income) NOI

מדד ה-NOI² לוקח בחשבון בצד ההכנסות את כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות וניהול) והכנסות ממכירת דירות ובצד העלויות את כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים ועלות מכירת דירות.

שנתי 2024	שנתי 2025	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	באלפי ש"ח
22,824	20,371	4,873	4,748	5,543	5,207	פעילות בגרמניה (אלפי אירו)
78,810	73,260	18,292	18,746	17,707	18,515	פעילות בארה"ב (אלפי דולר)
91,345	79,301	18,405	18,653	22,456	19,787	פעילות בגרמניה (אלפי ש"ח)
291,520	252,963	59,547	63,090	63,433	66,893	פעילות בארה"ב (אלפי ש"ח)
144,194	161,103	44,030	38,798	40,288	37,987	פעילות בישראל (אלפי ש"ח)
527,059	493,367	121,982	120,541	126,177	124,667	סה"כ
(20,246)	(15,647)	(4,152)	(1,548)	(2,044)	(7,903)	התאמה לנכסים שנרכשו או נמכרו
506,813	477,720	117,830	118,993	124,133	116,764	Same Properties ³ NOI

ה- NOI לשנת 2025 הסתכם לכ- 493 מיליון ש"ח לעומת כ- 527 מיליון ש"ח בשנת 2024. Same NOI Properties הסתכם בכ- 478 מיליון ש"ח לעומת כ- 507 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מפחות האירו והדולר מול הש"ח בין הרבעונים וירידה בהכנסות בארה"ב ובגרמניה.

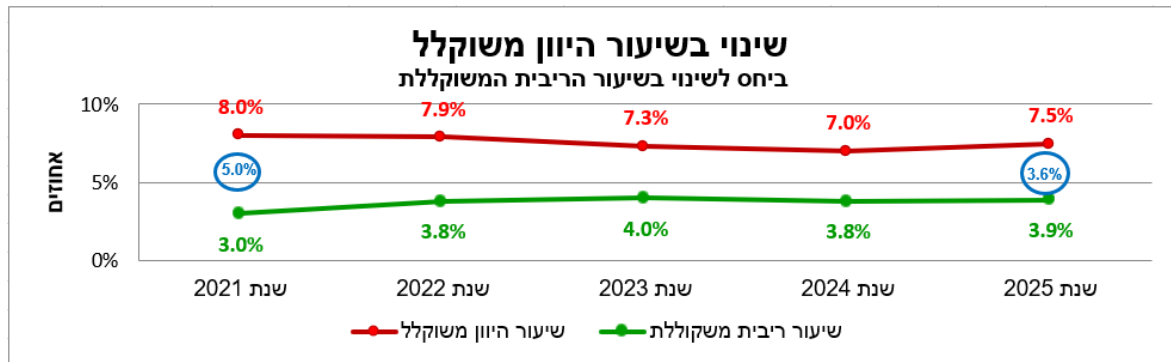
² החברה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת בגין הנדל"ן. כמו כן לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים. מודגש בזאת כי ה- NOI: לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה. ³ נכסים אשר הוחזקו בתקופות המדווחות במלואן.

שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של הקבוצה לדוח הכספי לשנים 2024 ו- 2025:

סה"כ	2024 (מיליוני ש"ח)			סה"כ	2025 (מיליוני ש"ח)			
	ארה"ב	ישראל	גרמניה		ארה"ב	ישראל	גרמניה	
8,175	4,341	2,016	1,818	7,628	3,666	2,194	1,768	נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד
(1,053)	(527)	(95)	(431)	(988)	(366)	(149)	(473)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים והשקעות צפויות
(272)	-	(183)	(89)	(689)	(429)	(191)	(69)	בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה, נדל"ן מוחזק למכירה, מקדמות בגין נדל"ן וקרקעות
406	-	406	-	491	(16)	507	-	בתוספת נכסים שאינם מסווגים כנדל"ן להשקעה בדוח הכספי ובניכוי זכויות חכירה (IFRS16)
7,256	3,814	2,144	1,298	6,442	2,855	2,361	1,226	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים
128	71	37	20	122	59	44	19	NOI רבעון אחרון לשנה
512	284	148	80	488	236	176	76	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון אחרון לתקופה
(2)	(11)	8	1	(8)	(12)	1	3	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים ונכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן
510	273	156	81	480	224	177	79	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.0%	7.2%	7.3%	6.2%	7.5%	7.8%	7.5%	6.4%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)
3.8%	4.1%	4.2%	2.3%	3.9%	4.1%	3.9%	3.3%	עלות חוב ממוצעת (מח"מ ממוצע 2.8 שנים)
3.2%	3.1%	3.1%	3.9%	3.6%	3.7%	3.6%	3.1%	מרווח בין תשואה גלומה על נדל"ן להשקעה לבין עלות חוב ממוצעת

(*) אינו כולל NOI ממכירת דירות. NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה. המידע בדבר התחזית לשנת 2026 או לשנה הקרובה, הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה.



(Funds From Operations) FFO

ה- FFO הינו מדד מקובל בארה"ב ובאירופה בקרב חברות שעוסקות בתחום הנדל"ן המניב ומשמש בסיס למדידה, ניתוח והשוואה של ביצועי החברות בתחום וכלי מקובל לניתוח תוצאות הפעילות ולהערכת שווין של חברות נדל"ן מניב. מדד ה- FFO מחושב כרווח הנקי מהפעילות המניבה ובהתאמות⁴ שעיקרן בגין פריטים שאינם תפעוליים אשר מושפעים בעיקר משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. החברה מאמינה כי האנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO⁵.

להלן חישוב ה- FFO מפעילות נמשכת (מיליוני ש"ח):

לשנת 2024	לשנת 2025	
217	597	רווח מפעילות נמשכת
166	(279)	התאמת שווי הוגן ואחרות*
(12)	(15)	מיסים נדחים
(7)	(1)	רווח ממכירת דירות
(29)	(44)	רווחי אקוויטי
49	33	הכנסות דיבידנד מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(31)	11	הוצאות מימון שאינן במזומן (בעיקר הפרשי שער) ואחר
353	302	FFO לפי גישת ההנהלה מאוחד
(28)	(25)	התאמות בגין זכויות מיעוט
325	277	FFO המיוחס לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה
225	201	FFO המיוחס לבעלי מניות לפי גישת רשות ניירות ערך**

(*) כולל בעיקר התאמת שווי בגין נדל"ן מניב.

(**) לחישוב FFO לפי גישת רשות ניירות ערך, ראה פרק א' לדוח התקופתי המצורף לדוח זה (תיאור עסקי התאגיד בדוח זה).

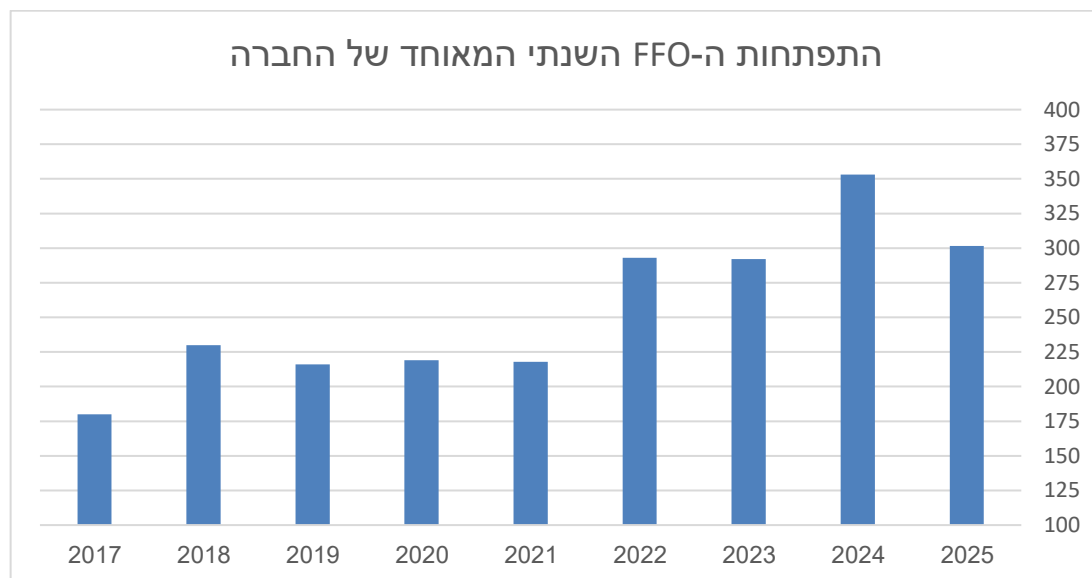
⁴ מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחים ממימון מחדש, הפחתות שונות, שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל.

⁵ יש להדגיש כי ה- FFO: לא מציג תורמי מוזמנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, לא משקף מוזמנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

חישוב FFO מייצג:

לשנת 2025		FFO שנתי מייצג לפי גישת ההנהלה ** FFO שנתי מייצג לפי גישת רשות ניירות ערך FFO מייצג למניה (באגורות) לפי גישת ההנהלה FFO מייצג למניה (באגורות) לפי גישת רשות ניירות ערך
לבעלי מניות *	במאחד	
296	314	
259	277	
396	421	
343	367	

(*) ה- FFO לבעלי המניות מחושב על פי חלקה הצפוי בפועל של החברה ב- FFO של החברות בשנים הקרובות.
 (***) ה- FFO השנתי המייצג כולל השפעות נכסים שנרכשו ונמכרו במהלך התקופה ולאחריה, ובהנחת השלמת רכישת פורטפוליו מגורים בני-יורק תמורת 451 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.2.3 לעיל.

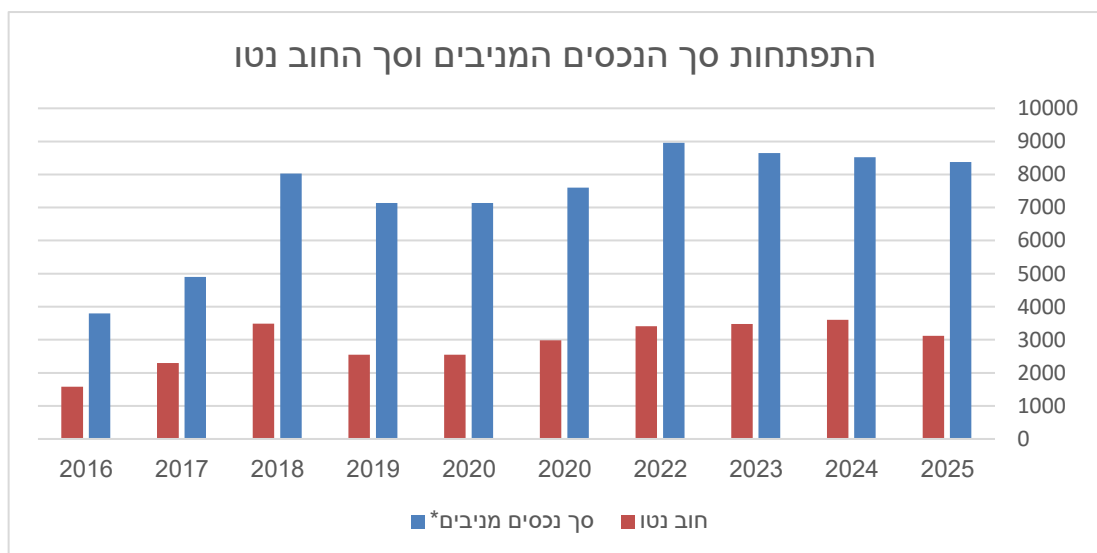


רמת המינוף של החברה

הלוואות ואשראי חלקי CAP, נטו (מיליוני ש"ח)

2024	2025	
4,502	3,736	הלוואות ואשראי הון עצמי סך הלוואות, אשראי והון עצמי (CAP) אמצעים נזילים סך הלוואות, אשראי והון עצמי בניכוי אמצעים נזילים (CAP נטו) הלוואות ואשראי בניכוי אמצעים נזילים חלקי CAP, נטו
<u>5,063</u>	<u>5,156</u>	
9,565	8,892	
<u>894</u>	<u>616</u>	
8,671	8,276	
41.6%	37.7%	

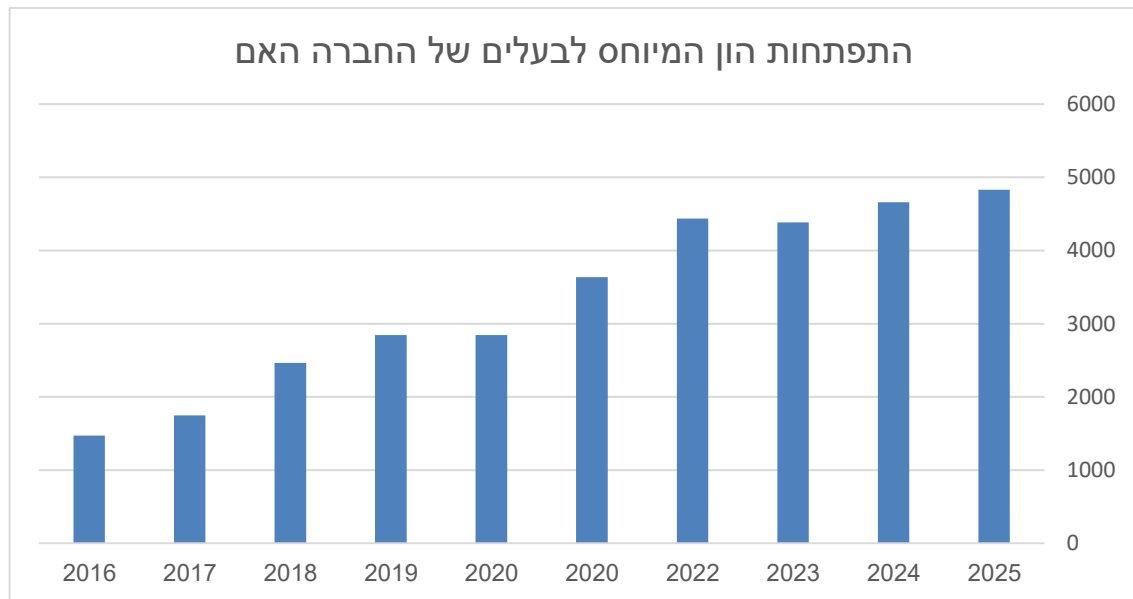
התפתחות סך הנכסים המניבים וסך החוב נטו



הון עצמי לסך מאזן (מיליוני ש"ח)

2024	2025	
5,063	5,156	הון עצמי סך מאזן הון עצמי לסך מאזן
<u>10,529</u>	<u>10,201</u>	
48.1%	50.4%	

התפתחות מבנה ההון של החברה:



מדד השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV)

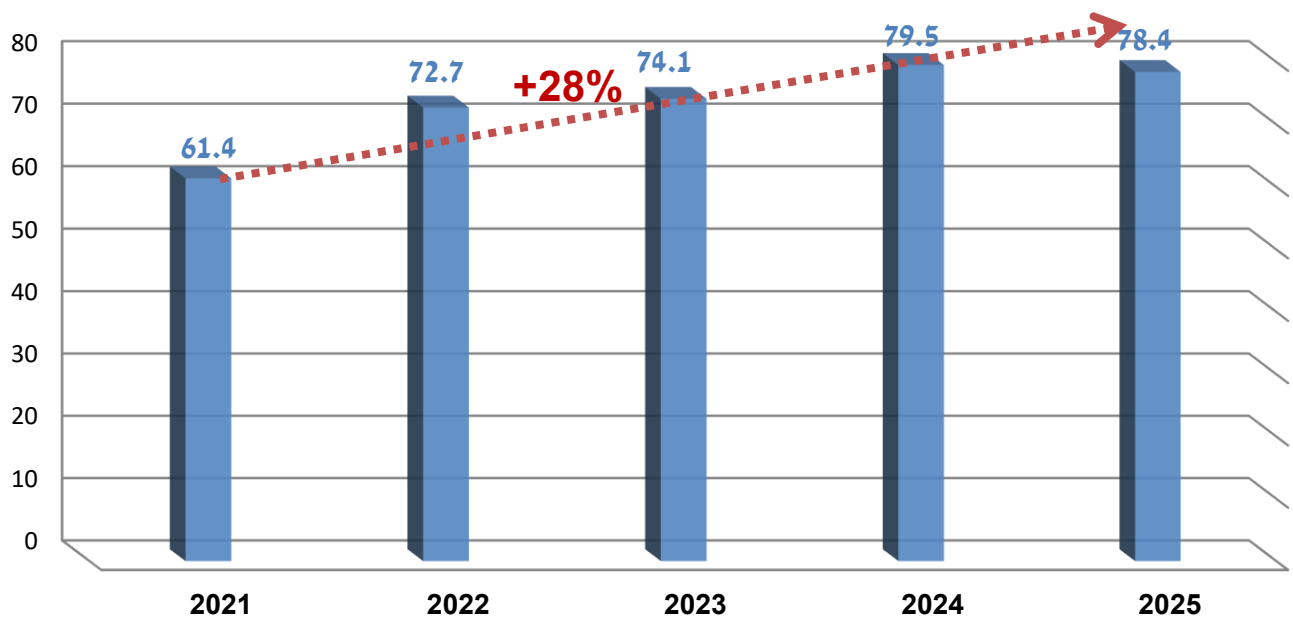
מדד המשקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחה של החזקת נכסי הנדל"ן לטווח הארוך ועל כן נדרשות התאמות מסוימות כגון נטרול מסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה ונטרול השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים.

החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את השווי הנכסי הנקי של החברה, ופרסומו יאפשר השוואה לחברות נדל"ן אחרות בארץ, בארצות הברית ובאירופה.

להלן חישוב ה- EPRA NAV של החברה (מיליוני ש"ח):

דוח כספי לשנת 2024	דוח כספי לשנת 2025	
4,659.1	4,829.3	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
602.6	613.6	מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
263.3	-	בתוספת התאמת שווי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לשווי שוק
(13.3)	(9.9)	השפעת שינוי שע"ח וערך השקעה בני"ע עד למועד פרסום הדוח
5,511.7	5,433.0	EPRA NAV - שווי נכסי נקי
69.2	69.3	מספר מניות (במיליונים, ללא אחזקת חברת בת)
79.6	78.4	שווי נכסי למניה (בש"ח)
69.3	69.3	מספר מניות בדילול מלא (במיליונים, המירים בסבירות מימוש)
79.5	78.4	שווי נכסי למניה בדילול מלא (בש"ח)

שווי נכסי למניה בדילול מלא:



2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה

מדיניות ההשקעה והטיפול בחשיפה לסיכוני שוק נקבעת מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. האחראים לטיפול בסיכונים הפיננסיים השונים של החברה הם יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה. על פי רוב, סמנכ"ל הכספים מבצע את הנחיות הדירקטוריון ומנכ"ל ו/או יו"ר החברה מקבלים דיווח שוטף על ביצוע הנחיות אלו. לפרטים ביחס לנושאי משרה אלו, ראה תקנה 26א לחלק ד' של דוח זה.

תיאור סיכוני השוק

החברה חשופה לסיכוני שוק הנובעים בעיקר משינויים בשער הריבית הבסיסית (ריבית הפריים, היריבור והליבור), משינויים במדד המחירים לצרכן ומשינויים בשער החליפין של האירו והדולר. בנוסף חשופה החברה לסיכוני אשראי, לסיכוני נזילות ולסיכוני תזרים מזומנים בגין שיעורי הריבית.

החברה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים ואף משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

להלן פירוט בדבר סיכוני השוק העיקריים להם חשופה החברה ליום המאזן ודרכי ההתמודדות של החברה עם סיכונים אלו:

1. סיכון שער חליפין

הקבוצה פועלת בגרמניה ובארה"ב והיא חשופה לסיכון שער חליפין כתוצאה משינויים בשערי חליפין של האירו ושל דולר ארה"ב. סיכון שער החליפין של החברה נובע מנכסים והתחייבויות שהוכרו הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה. לחברה עודף התחייבויות פיננסים הנקובים באירו בסך כ- 13 מיליון ש"ח (ובסך הכל עודף נכסים על התחייבויות הנקובים באירו של כ- 1.5 מיליארד ש"ח) הנובעות בעיקר ממזומן ומהלוואות ששימשו לרכישת נדל"ן מניב בגרמניה. בנוסף, לחברה עודף התחייבויות פיננסיות הנקובות בדולר ארה"ב בסך כ- 1.8 מיליארד ש"ח (ובסך הכל עודף נכסים על התחייבויות הנקובים בדולר ארה"ב של כ- 2.3 מיליארד ש"ח) הנובעות בעיקר מהלוואות ששימשו לרכישת נדל"ן בארה"ב. החברה מתמודדת עם סיכון זה על ידי יצירת הקבלה מלאה ככל הניתן בין מטבע חוץ השכירות לבין מטבע ההתחייבויות אותן עליה לפרוע באמצעות דמי השכירות.

2. סיכון שיעור ריבית

לחברה חשיפה הנובעת משינויים בשיעורי הריבית לטווח קצר ולטווח הארוך בשווקים בהם היא פועלת. החברה נוהגת לצמצם חשיפות בשל שינוי בשערי הריביות בדרך של קבלת מימון בריבית קבועה לטווח ארוך (כולל בדרך של רכישת מכשיר פיננסי להחלפת

ריבית משתנה בריבית קבועה (Swap). הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. לתאריך המאזן, לחברה אין עסקאות לקיבוע ריבית על הלוואות.

3. סיכון מדד מחירים לצרכן

לחברה אין יתרות חוב מהותיות אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. ההלוואות בגרמניה ובארה"ב אינן צמודות מדד.

מדיניות התאגיד בניהול סיכונים שוק

התאמת האשראי שהחברה נוטלת בגין כל נכס לבסיס ההצמדה של חוץ שכר הדירה בגין הנכס ככל שניתן, השקעת האמצעים הנזילים של החברה באפיקים סולידיים כגון פיקדונות בנקאיים, אגרות חוב ממשלתיות צמודות מדד או שאינן צמודות ואגרות חוב קונצרניות בדרוג גבוה; התקשרות בעסקאות הגנה (מדד ומטבע); קבלת מימון לטווח ארוך בריבית קבועה או ביצוע עסקאות החלף (SWAP) של ריבית משתנה בריבית קבועה; ביזור השקעות בין מוסדות פיננסיים שונים וביצוע הערכות שוטפות לגבי האיתנות הפיננסית של המוסדות.

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים שוק ואופן מימושה

החשיפה לסיכונים פיננסיים נידונה ומטופלת באופן שוטף על ידי הנהלת החברה ומדווחת לפחות אחת לשבוע ליו"ר הדירקטוריון. כמו כן, החשיפה לסיכונים פיננסיים נדונה אחת לרבעון בישיבת הועדה לבחינת הדו"חות הכספיים הדנה באישור הדוחות הכספיים.

דוח בסיסי הצמדה – ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

חשיפה לשינויים בשער החליפין של האירו והדולר לעומת הש"ח שחלה לאחר תאריך המאזן

לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו ובדולר בסך כ- 3.8 מיליארד ש"ח אשר נובע מחברות בנות המהוות פעילויות חוץ. עליה בשער החליפין של האירו ו/או הדולר לעומת הש"ח תביא לעלייה בנכסי החברה נטו הנקובים באירו או בדולר אשר תיזקף ישירות להון העצמי ולהיפך. בשנת 2025 חל קיטון ברווח הכולל האחר בסך כ- 379 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהיחלשות הדולר מול השקל. ליום פרסום הדוח, חלה ירידה של כ- 3.1% בשער החליפין של האירו וירידה של כ- 1.3 בשער החליפין של הדולר, לעומת הש"ח, אשר צפויה להביא לירידה של כ- 76 מיליון ש"ח בהונה העצמי של החברה.

החזקה בנגזרים

הקבוצה פועלת בנגזרים בעיקר במקרים בהם היא סבורה כי צפויה לה חשיפה מאזנית ו/או תזרימית כתוצאה משינויים הנובעים מעליית המדד ומגידול בהתחייבויותיה צמודות המדד, האירו או הדולר. לתאריך המאזן, החברה אינה מחזיקה בנגזרים פיננסיים מהותיים למעט האמור בביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

2.2 מבחני רגישות

החברה ביצעה מבחני רגישות למכשירים פיננסיים לשינויים בשע"ח, לשינויים במדד ולשינויים בשווי ה-swap בטווח עליון ותחתון של 5% ו-10% ולהלן ניתוח השינויים המהותיים (באלפי ש"ח):

רגישות לשינויים בשע"ח אירו/ש"ח

שינויים בשווי ההוגן		שווי הוגן 3.7455	שינויים בשווי ההוגן		
(10%)	(5%)		5%	10%	
					פריטים פיננסיים
(18,439)	(9,220)	184,394	9,220	18,439	מזומנים ושווי מזומנים
(268)	(134)	2,675	134	268	לקוחות
(4,135)	(2,068)	41,353	2,068	4,135	חייבים ויתרות חובה
(1,935)	(967)	19,348	967	1,935	יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך
315	157	(3,146)	(157)	(315)	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
3,435	1,718	(34,354)	(1,718)	(3,435)	זכאים ויתרות זכות
21,637	10,819	(216,372)	(10,819)	(21,637)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
640	320	(6,402)	(320)	(640)	התחייבויות אחרות לז"א
1,250	625	(12,504)	(625)	(1,250)	סה"כ פריטים פיננסיים
					פריטים שאינם פיננסיים
(64)	(32)	642	32	64	חייבים ויתרות חובה
(176,805)	(88,403)	1,768,051	88,403	176,805	נדל"ן להשקעה
(10,641)	(5,320)	106,409	5,320	10,641	מלאי דירות למכירה וקרקעות
(375)	(188)	3,752	188	375	רכוש קבוע
64	32	(643)	(32)	(64)	זכאים ויתרות זכות
22,487	11,243	(224,869)	(11,243)	(22,487)	מיסים נדחים, נטו
18,507	9,253	(185,066)	(9,253)	(18,507)	זכויות מיעוט
(146,827)	(73,415)	1,468,276	73,415	146,827	סה"כ פריטים שאינם פיננסיים
(145,577)	(72,790)	1,455,772	72,790	145,577	סה"כ

בטבלה מוצגים הפריטים הרגישים לשינויים בשער חליפין אירו/ש"ח. השווי ההוגן של הפריטים המאזניים נאמד בכ- 1.5 מיליארד ש"ח נכון ל- 31 בדצמבר 2025. שווי זה חשוף לשינויים בשע"ח באופן שעליית שע"ח מעלה את השווי ההוגן ולהיפך.

רגישות לשינויים בשע"ח דולר/ש"ח

שינויים בשווי ההוגן (10%)		שינויים בשווי ההוגן (5%)		שווי הוגן 3.190	שינויים בשווי ההוגן 5%	שינויים בשווי ההוגן 10%	
							פריטים פיננסיים
(13,589)	(6,795)			135,892	6,795	13,589	מזומנים ושווי מזומנים
(4,824)	(2,412)			48,239	2,412	4,824	לקוחות
(2,504)	(1,252)			25,038	1,252	2,504	חייבים ויתרות חובה
(408)	(204)			4,083	204	408	יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך
1,426	713			(14,255)	(713)	(1,426)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,413	3,206			(64,126)	(3,206)	(6,413)	זכאים ויתרות זכות
152,675	76,337			(1,526,749)	(76,337)	(152,675)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
11,414	5,707			(114,145)	(5,707)	(11,414)	אגרות חוב
32,756	16,378			(327,563)	(16,378)	(32,756)	התחייבויות אחרות לז"א
183,359	91,678			(1,833,586)	(91,678)	(183,359)	סה"כ פריטים פיננסיים
							פריטים שאינם פיננסיים
(6,005)	(3,003)			60,054	3,003	6,005	חייבים ויתרות חובה
(366,604)	(183,302)			3,666,039	183,302	366,604	נדל"ן להשקעה
(62,629)	(31,315)			626,290	31,315	62,629	רכוש קבוע
1,479	740			(14,792)	(740)	(1,479)	זכאים ויתרות זכות
16,097	8,048			(160,968)	(8,048)	(16,097)	מיסים נדחים, נטו
12,101	6,051			(121,015)	(6,051)	(12,101)	זכויות מיעוט
(405,561)	(202,781)			4,055,608	202,781	405,561	סה"כ פריטים שאינם פיננסיים
(222,202)	(111,103)			2,222,022	111,103	222,202	סה"כ

בטבלה מוצגים הפריטים הרגישים לשינויים בשער חליפין דולר/ש"ח. השווי ההוגן של הפריטים המאזניים נאמד בכ- 2.2 מיליארד ש"ח נכון ל- 31 בדצמבר 2025. שווי זה חשוף לשינויים בשע"ח באופן שעליית שע"ח מעלה את השווי ההוגן ולהיפך.

רגישות החברה לשינויים בשווי ההוגן*:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון המשוקלל (Cap Rate): כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון המשוקלל יביא לשינוי בשווי ההוגן בסך כ- 302 מיליון ש"ח.

* לא כולל קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה.

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן			
(10%)	(5%)	(1.1%)		1.1%	5%	10%	
(1,922)	(961)	(211)	19,215	211	961	1,922	לקוחות חייבים ויתרות חובה יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך זכאים ויתרות זכות התחייבויות אחרות לזמן ארוך הלוואות צמודות מדד סה"כ
(403)	(201)	(44)	4,025	44	201	403	
(17)	(8)	(2)	166	2	8	17	
4810	2,405	529	(48,102)	(529)	(2,405)	(4,810)	
1,570	785	173	(15,703)	(173)	(785)	(1,570)	
3,362	1,681	370	(33,617)	(370)	(1,681)	(3,362)	
7,400	3,701	815	(74,016)	(815)	(3,701)	(7,400)	

ניתוח הרגישות של 1.1% (למעלה ולמטה) בוצע על פי השינוי החודשי המקסימאלי ב- 10 שנים האחרונות (שינוי חודשי של 1.1% ביולי 2022).

רגישות לשינויים בריבית השקלית הריאלית

שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן			
(16%)	(10%)	(5%)		5%	10%	16%	
(271)	(169)	(84)	(31,682)	84	167	267	הלוואות צמודות מדד סה"כ
(271)	(169)	(84)	(31,682)	84	167	267	

החברה נטלה הלוואות צמודות מדד המושפעות משינוי בריבית השקלית הריאלית, אשר השווי ההוגן שלהן חושב על ידי היוון התזרים העתידי. ריבית ההיוון הממוצעת הינה 3.95%. השווי ההוגן של הלוואות אלה רגיש לשינויים בריבית השקלית הריאלית. ניתוח הרגישות של הריבית השקלית כולל תרחיש נוסף (16% למעלה ו-16% למטה) הבוחן את השינוי היומי הקיצוני ביותר שאירע בעשר השנים האחרונות.

רגישות לשינויים בריבית האירו

	שינויים בשווי ההוגן		שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן	
	(10%)	(5%)		5%	10%
הלוואות אירו	(1,272)	(634)	(209,180)	631	1,259
סה"כ	(1,272)	(634)	(209,180)	631	1,259

החברה נטלה הלוואות באירו. השווי ההוגן של הלוואות אלה רגיש לשינויים בריבית האירו.

רגישות לשינויים בריבית הדולר

	שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן		
	(16%)	(10%)	(5%)		5%	10%	16%
הלוואות דולר	(16,061)	(10,003)	(4,986)	(1,517,489)	4,957	9,885	15,760
סה"כ	(16,061)	(10,003)	(4,986)	(1,517,489)	4,957	9,885	15,760

החברה נטלה הלוואות בדולר ארה"ב. השווי ההוגן של הלוואות אלה רגיש לשינויים בריבית הדולר.

רגישות לשינויים בריבית השקלית הנומינלית

	שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן		
	(16%)	(10%)	(5%)		5%	10%	16%
אג"ח (סדרה ח')	(460)	(287)	(143)	(70,286)	142	284	454
אג"ח (סדרה י')	(5,670)	(3,522)	(1,752)	(249,908)	1,734	3,450	5,486
אג"ח (סדרה יב')	(26,297)	(16,296)	(8,091)	(741,314)	7,978	15,845	25,141
אג"ח (סדרה יד')	(10,840)	(6,682)	(3,303)	(186,274)	3,229	6,385	10,079
הלוואות שקליות	(25)	(16)	(8)	(4,345)	8	16	25
סה"כ	(43,292)	(26,803)	(13,297)	(1,252,127)	13,091	25,980	41,185

אגרות החוב (סדרות ח', י', יב' ו- יד') שהונפקו על ידי החברה חשופות לשינויים בריבית השקלית הנומינלית. השווי ההוגן של אגרות החוב רגיש לשינויים בריבית השקלית הנומינלית.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1 דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטוריון החברה החליט כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו אחד.

להלן פירוט דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה:

מר זוהר לוי, בעל השכלה אקדמאית בכלכלה וראיית חשבון, בעל ניסיון של כ- 30 שנה בניהול וניהול כספים בחברות דומות. מר לוי הינו בעל השליטה בחברה ומכהן כיו"ר הדירקטוריון. מר לוי מעורב בכל הנושאים הכספיים בקבוצה, לרבות בנושאים הקשורים בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודותיו, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדו"ח זה.

מר אמיר שגיא, בעל השכלה אקדמאית בכלכלה וראיית חשבון, בעל ניסיון של כ- 25 שנה בניהול, ניהול כספים וחשבות בחברות דומות. מר שגיא מכהן כנושא משרה בחברה משנת 2005 ומעורב בכל הנושאים הכספיים בקבוצה, לרבות בנושאים הקשורים בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודותיו, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדו"ח זה.

מר זאב ילינק, בעל השכלה אקדמאית בכלכלה ומנהל עסקים ובעל ניסיון של כ- 40 שנה בתחום. מר ילינק כיהן כראש סקטור חברות בניה בבנק לאומי ומכהן כדירקטור חיצוני בחברה וכיו"ר דירקטוריון בחברה נוספת שאינה קשורה לחברה. לפרטים נוספים אודותיו, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדו"ח זה.

החברה לא אמצה בתקנון הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים הקבוע בסעיף 219(ה) לחוק החברות.

3.2 המבקר הפנימי בחברה

המבקר הפנימי בחברה הינו מר אילן להט - רואה חשבון. המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך החל משנת 1964, וחבר לשכת רואי חשבון בישראל. המבקר הינו בוגר האוניברסיטה העברית בחשבונאות. הוא משמש כעמית הוראה בכיר בבית הספר למוסמכים במינהל עסקים של אוניברסיטת חיפה.

כהונת המבקר הפנימי החלה בשנת 1998, עת הפכה החברה לציבורית. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**").

המבקר הפנימי אינו עובד החברה, והוא נותן שירותים חיצוני לחברה. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה. תכנית הביקורת השנתית והרב השנתית והשיקולים בקביעתה: הנהלת החברה, ועדת הביקורת והמבקר הפנימי הכינו רשימת נושאים אשר להערכתם מהווים מוקדי סיכון בחברה ואשר דורשים ביקורת של המבקר הפנימי. מדי שנה מגיש המבקר הפנימי לועדת הביקורת ולדירקטוריון הצעה לתכנית עבודה שנתית, הכוללת מספר נושאים. מתוך רשימה זו או נושאים

אחרים אשר לדעתם טעונים בדיקה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנים ומאשרים את תכנית העבודה השנתית ואת הנושאים שיבדקו על ידי המבקר הפנימי, ונושאים אלה נבדקים על ידי המבקר הפנימי בעבודתו השנתית.

תכניות הביקורת מתייחסות גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה, כולל חברות בנות זרות של החברה.

היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2025 היה כ- 100 שעות עבודה. היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע בכל שנה עם אישור תכנית העבודה, בין היתר בשים לב להיקף תכנית העבודה לשנה הרלבנטית, למורכבות תכנית העבודה, ולרגישות הנושאים הנבדקים באותה שנה.

המבקר הפנימי עורך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית, והתקנים המקצועיים - המתפרסמים ומתעדכנים באופן שוטף על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל - המועצה המקצועית. התקנים המקצועיים המקובלים שעל פיהם עורך המבקר הפנימי את תכנית הביקורת כוללים, בין היתר, תקני תכונות (מטרה, סמכות ואחריות; אי תלות ואובייקטיביות; מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה; תכנית שיפור ואבטחת איכות) ותקני ביצוע (ניהול הביקורת הפנימית; תכנון הביקורת; ביצוע הביקורת; דיווח על תוצאות; מעקב אחר תיקון ליקויים ועוד). לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל, וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, תקופת העסקתו על ידי החברה, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג לחברה את ממצאי הביקורות הנערכות על ידיו.

כל המסמכים והמידע שמתבקשים על ידי המבקר הפנימי נמסרים לו, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, וכן ניתנת לו גישה חופשית למידע כאמור באותו סעיף, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.

דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי הוגש בכתב ליושב ראש הדירקטוריון, המנהל הכללי וליושב ראש וועדת הביקורת. בתאריכים 5 ביוני ו- 24 בנובמבר 2025, קיימה ועדת הביקורת דיונים בדו"חות ביקורת הפנים. במסגרת פעילותו של המבקר הפנימי של החברה בשנת 2025, נבדקו על ידיו הנושאים הבאים: התקשרויות עם ספקים ודמי ניהול בנכסים. להערכת דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, ההיקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

שכרו של המבקר הפנימי בגין השירותים שניתנו על ידי בשנת 2025, הסתכם לסך של כ- 27 אלפי ש"ח. שכרו של המבקר הפנימי מורכב מסך של כ- 270 ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין כל שעת עבודה. לדעת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי לא משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי, וזאת, בין היתר בשים לב להתרשמות הדירקטוריון מהאופן בו הוא מבצע את מלאכת ביקורת הפנים בחברה, ומידת הפירוט, הדיוק והעמקה של דוחות ממצאי הביקורת שהוגשו על ידיו עד כה. כן למיטב ידיעת החברה, בשים לב להיקף הכנסתו הכולל לעומת שכרו כמבקר הפנימי של החברה.

למבקר הפנימי ניתנה גישה רציפה ובלתי אמצעית לכל מידע הדרוש לו לשם ביצוע עבודתו, לרבות נתונים כספיים, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992.

מבקר הפנים לא בחן בשנת הדיווח עסקאות מהותיות שביצעה החברה בשנה זו, לרבות רכישה או מכירה מהותיות של פעילות, עסקאות כאמור בסעיף 270 לחוק החברות או עסקאות חריגות כהגדרתן בחוק החברות.

דרך המינוי: דירקטוריון החברה וועדת הביקורת אישרו את המינוי של המבקר בשים לב להכשרתו המקצועית של המבקר, לניסיונו בביקורת ולהיכרותו עם עסקי החברה.

3.3 מדיניות תגמול לנושאי משרה

ביום 24 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון מדיניות התגמול של החברה. לפרטים בדבר המדיניות העדכנית שאושרה כאמור ראה זימון מיום 3.7.2025 (אסמכתא 2025-01-048471), אשר תוכנו נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור 27 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

לפרטים בדבר היקף התגמולים אשר שולמו לנושאי משרה בכירה בשנת הדו"ח – ראה פירוט תחת "תקנה 21" ב- "חלק ד' – פרטים נוספים" המצורף כחלק בלתי נפרד מדו"ח תקופתי זה.

תגמול מבוסס שיקול דעת על בסיס קריטריונים מדידים – במהלך תקופת הדוח, לא העניקה החברה מענק בשיקול דעת על בסיס על קריטריונים מדידים לנושאי משרה.

3.4 שכר רואה חשבון מבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו: Deloitte & Touche (ברייטמן אלמגור זוהר ושות' רואי חשבון).

שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע על פי מספר שעות העבודה שבוצעו במהלך השנה. סה"כ הוצאות שנרשמו בספרים בשנת 2025 בגין ביקורת ושירותי מס לכל רואי החשבון המבקרים בקבוצה הסתכמו בכ- 2,211 אלפי ש"ח (בשנת 2024 כ- 2,076 אלפי ש"ח). בשנת 2025 נרשמו הוצאות בספרים בסך כ- 658 אלפי ש"ח בגין שירותי ייעוץ אחרים (בשנת 2024 כ- 88 אלפי ש"ח).

דירקטוריון החברה אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה בגין שנת 2025.

3.5 תרומות

לחברה אין מדיניות תרומות מוגדרת. יחד עם זאת, החברה תורמת מעת לעת סכומים שאינם מהותיים להונה העצמי והיקף נכסיה.

4. דיווח פיננסי

מדיניות חשבונאית בנושאים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. בין אלו קיימים אומדנים המצריכים שיקול דעת בסביבה של אי ודאות, והנם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. לתיאור האומדנים החשבונאיים הקריטיים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים אשר מצורפים לדו"ח זה.

5. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף

להלן פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה ליום 31.12.2025:

מועד הנפקה לראשונה	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יב')	אגרות חוב (סדרה יג')	אגרות חוב (סדרה יד')	נע"מ (סדרה 3)
4 באוגוסט, 2016	20 בפברואר, 2018	25 בינואר, 2022 23 ביולי, 2023 3 באפריל, 2025 (הרחבת סדרה) (הרחבת סדרה)	7 ביולי, 2024	15 בספטמבר, 2025	9 ביולי, 2025	
ערך נקוב במועד ההנפקה	127 מיליון ש"ח ע.ג.	350 מיליון ש"ח ע.ג.	337 מיליון ש"ח ע.ג. 235 מיליון ש"ח ע.ג. (במסגרת הרחבת הסדרה) 274,892,000 ₪ ע.ג. (במסגרת הרחבת הסדרה)	139,462,000 ₪ ע.ג.	216,667,000 ₪ ע.ג.	300,000,000 ₪ ע.ג.
ערך נקוב ליום 31.12.2025	71,342,756 ש"ח ע"נ	252,000,000 ש"ח ע.ג.	800,123,278 ש"ח ע.ג.	135,975,450 ₪ ע.ג.	176,966,000 ₪ ע.ג.	300,000,000 ₪ ע.ג.
ערך נקוב צמוד ליום 31.12.2025	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	115,209 ₪ ע.ג.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
ריבית שנצברה ליום 31.12.2025	0 אלפי ש"ח	3,875 אלפי ש"ח	5,601 אלפי ש"ח	609 אלפי ש"ח	2,692 אלפי ש"ח	6,727 אלפי ש"ח
ערך הכספים בדוחות ליום 31.12.2025	71,124 אלפי ש"ח	250,624 אלפי ש"ח	736,530 אלפי ש"ח	114,45 אלפי ש"ח	174,994 אלפי ש"ח	299,492 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 31.12.2025	70,286 אלפי ש"ח	249,908 אלפי ש"ח	741,314 אלפי ש"ח	122,378 אלפי ש"ח	186,274 אלפי ש"ח	306,123 אלפי ש"ח

סוג ריבית ושיעורה	ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 2.75% לשנה	ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 3.69% לשנה	ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 2.80% לשנה	ריבית ה-SOFR הממוצעת לתקופת המדידה המתייחסת לאותה תקופת ריבית, בתוספת בשיעור 2.40%	ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 5.13% לשנה	ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח בשיעור 0.2% לשנה
מהותיות הסדרה	אינה מהותית	אינה מהותית	מהותית	אינה מהותית	אינה מהותית	אינה מהותית
מועדי תשלום הקרן	21 תשלומים חצי שנתיים, החל מיום 31 בדצמבר 2016 באופן שכל אחד מ-20 התשלומים הראשונים, היינו התשלומים שישולמו ביום 31 בדצמבר 2016 בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2025 (כולל) וביום 30 ביוני 2026 יהיו בשיעור של 2.25% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב והתשלום האחרון, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026, יהיה בשיעור של 55% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב.	12 תשלומים כדלקמן: אחד עשר תשלומים (11) שנתיים שווים בשיעור 4% מקרן אגרות החוב כל אחד ביום 31 בינואר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2029 (כולל) ותשלום אחרון בשיעור 56% מקרן אגרות החוב ביום 31 בינואר 2030.	10 תשלומים כדלקמן: תשעה (9) תשלומים שנתיים שווים בשיעור 2% מקרן אגרות החוב כל אחד ביום 1 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל) ותשלום אחרון בשיעור 82% מקרן אגרות החוב ביום 1 באוקטובר 2031.	6 תשלומים כדלקמן: חמישה (5) תשלומים שנתיים שווים בשיעור 2.5% מקרן אגרות החוב כל אחד ביום 1 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) ותשלום אחרון בשיעור 87.5% מקרן אגרות החוב ביום 1 בדצמבר 2030.	5 תשלומים כדלקמן: ארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים בשיעור 2% מהקרן כל אחד ביום 31 בינואר בכל אחת מהשנים 2032 עד 2035 (כולל) ותשלום אחרון בשיעור 92% מהקרן ביום 31 בינואר 2036.	תשלום אחד ביום 6 ביולי 2026
מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2016 עד 2026 (כולל).	פעמיים בשנה ביום 31 ביולי 2018 וביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2029 וביום 31 בינואר 2030 (כולל).	פעמיים בשנה, ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2031 (כולל).	פעמיים בשנה, ביום 1 ביוני וביום 1 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל)	פעמיים בשנה, ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2026 עד 2035 וביום 31 בינואר 2036 (כולל).	תשלום אחד ביום 11 ביולי 2025
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	צמוד לשינויים בשער החליפין היציג של מטבע הדולר ארה"ב לעומת השקל החדש	לא צמוד	לא צמוד
זכות המרה	אין	אין	אין	אין	אין	אין
זכות לפדיון מוקדם	ביוזמת הבורסה למחיקה מהרישום למסחר בשל ירידה בשווי הסדרה; בהחלטת החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי.	ביוזמת הבורסה למחיקה מהרישום למסחר בשל ירידה בשווי הסדרה; בהחלטת החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי.	ביוזמת הבורסה למחיקה מהרישום למסחר בשל ירידה בשווי הסדרה; בהחלטת החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי.	ביוזמת הבורסה למחיקה מהרישום למסחר בשל ירידה בשווי הסדרה; בהחלטת החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי.	ביוזמת הבורסה למחיקה מהרישום למסחר בשל ירידה בשווי הסדרה; בהחלטת החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי.	החברה לא תהיה רשאית להעמיד את ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי.

ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין	אין	אין
פרטים הנאמן בדבר רניק פז נבו נאמניות בע"מ מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222 איש קשר: יותם ליפובצקי-אדלר.	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב. טלפון: 03-6237777 פקס: 03-5613824 איש קשר: אורי לזר.	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב. טלפון: 03-6237777 פקס: 03-5613824 איש קשר: אורי לזר.	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב. טלפון: 03-6237777 פקס: 03-5613824 איש קשר: אורי לזר.	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב. טלפון: 03-6237777 פקס: 03-5613824 איש קשר: אורי לזר.	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב. טלפון: 03-6237777 פקס: 03-5613824 איש קשר: אורי לזר.	אין
חברת הדירוג	מדרוג	מדרוג	מדרוג	מדרוג	מדרוג	מדרוג
דירוג להנפקה	A1 אופק חיובי	Aa3 באופק יציב	Aa2.il באופק יציב	Aa2.il באופק יציב	Aa2.il באופק יציב	None / NOO P-1.il
דירוג ליום 31.12.2025	Aa1.il באופק יציב	Aa2.il באופק יציב	Aa2.il באופק יציב	Aa2.il באופק יציב	Aa2.il באופק יציב	None / NOO P-1.il
דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח, לרבות ציון מועדיהם	ראה דו"ח מיידי על דירוג תעודות התחייבות מיום 17.8.2025 (אסמכתא -2025-01-061040).	ראה דו"ח מיידי על דירוג תעודות התחייבות מיום 17.8.2025 (אסמכתא -2025-01-061040).	ראה דו"ח מיידי על דירוג תעודות התחייבות מיום 17.8.2025 (אסמכתא -2025-01-061040).	ראה דו"ח מיידי על דירוג תעודות התחייבות מיום 17.8.2025 (אסמכתא -2025-01-061040).	-	ראה דו"ח מיידי על דירוג תעודות התחייבות מיום 17.8.2025 (אסמכתא -2025-01-061040).
האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תיאור הפרה של התחייבות אם תנאי בשטר הנאמנות (אם חלה)	אין	אין	אין	אין	אין	אין

לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם החברה הנאמן פעולות נדרשה על ידי לביצוע
אין	אין	אין	אין	אין	לתיאור הנכסים המשועבדים ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות ונספח ה' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 2.8.2016 (אסמכתא 01-096319-2016)	הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות, ככל שישנם
לא רלוונטי	אין	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 2.8.2016 (אסמכתא 01-096319-2016) שווי הנכסים המשועבדים ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ- 210,061 אלפי ש"ח.	סוג ודרגתו לרבות ערכם של הנכסים המשועבדים בדוחות הכספיים של התאגיד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	אין	שינוי שחל בנכסים במהלך תקופת הדוח;
החברה תהיה רשאית לשעבד ולהעביר את רכושה ולעשות בו עסקאות כפי שתבחר לנכון ללא כל הגבלה בסכום או אחרת וזאת מבלי לקבל את הסכמת מחזיקי ניירות הערך המסחריים.	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה ו/או זכויותיה הקיימים ו/או העתידיים לטובת צד שלישי, אלא באישור מראש של מחזיקי אגרות החוב; או ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף הכללי לטובת הצד השלישי, שעבוד דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין אגרות החוב וסדרות אגרות החוב אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבה החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ושעבוד זה	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה ו/או זכויותיה הקיימים ו/או העתידיים לטובת צד שלישי, אלא באישור מראש של מחזיקי אגרות החוב; או ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף הכללי לטובת הצד השלישי, שעבוד דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין אגרות החוב וסדרות אגרות החוב אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבה החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ושעבוד זה	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה ו/או זכויותיה הקיימים ו/או העתידיים לטובת צד שלישי, אלא באישור מראש של מחזיקי אגרות החוב; או ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף הכללי לטובת הצד השלישי, שעבוד דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין אגרות החוב וסדרות אגרות החוב אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבה החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ושעבוד זה	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה ו/או זכויותיה הקיימים ו/או העתידיים לטובת צד שלישי, אלא באישור מראש של מחזיקי אגרות החוב; או ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף הכללי לטובת הצד השלישי, שעבוד דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין אגרות החוב וסדרות אגרות החוב אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבה החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ושעבוד זה	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה ו/או זכויותיה הקיימים ו/או העתידיים לטובת צד שלישי, אלא באישור מראש של מחזיקי אגרות החוב; או ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף הכללי לטובת הצד השלישי, שעבוד דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין אגרות החוב וסדרות אגרות החוב אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבה החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ושעבוד זה	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים

	יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי.	חוב אחרות של החברה אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבות החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי.	חוב אחרות של החברה אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבות החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי.	חוב אחרות של החברה אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבות החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי.	חוב אחרות של החברה אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבות החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי.
הגבלות בהנפקת תעודות התחייבות נוספות	אין	אין	אין	אין	אין
תקפות השעבודים	בתוקף	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
תנאים בהתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד של שעבוד, ערבות או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות	החלפת נכסים משועבדים בהסכמה מראש של המחזיקים או לחילופין לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובלבד שרמת הסיכון ומאפייני הנכס המחליף דומים או מיטיבים ביחס לנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור הדירקטוריון; שינוי בשטר הנאמנות או בתנאי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת של המחזיקים.	שינוי בשטר הנאמנות או בתנאי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת של המחזיקים.	שינוי בשטר הנאמנות או בתנאי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת של המחזיקים.	שינוי בשטר הנאמנות או בתנאי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת של המחזיקים.	שינוי בתנאי נע"מ (סדרה 2) בהחלטה מיוחדת של המחזיקים.
שינוי, שחרור, החלפה או ביטול כאמור שחלו במהלך תקופת הדוח והדרך שבה אושרו	לא חל	לא חל	לא חל	לא חל	לא חל
אמות פיננסיות מידה	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים

החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לא יפחת מ-600 מיליון ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו לא יפחת מ-21%. החוב נטו (חוב בניכוי אמצעים מזילים – מזומן, שווה ערך מזומן ונכסים פיננסיים אחרים לזמן קצר ובניכוי נכסים המסווגים כמיועדים למכירה) לפי מאזן סולו מורחב למאזן סולו מורחב על פי דוחותיה הכספיים סולו מורחב האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים לפי העניין), לא יעלה על 75%.	המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-1.2 מיליארד ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו לא יפחת מ-25%. יחס החוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב בניכוי מזומן, שווי מזומן, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) לחוב פיננסי נטו מתואם בתוספת ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט, והכל על בסיס דוחות כספיים מאוחדים או סקורים לפי העניין, לא יעלה על 70% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-1.4 מיליארד ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של מטבע זר לא יפחת מ-27%. יחס החוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב בניכוי מזומן, שווי מזומן, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש אך למעט פקדונות המבטיחים ערבויות שהעמידה החברה) לחוב פיננסי נטו מתואם בתוספת ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט, והכל על בסיס דוחות כספיים מאוחדים האחרונים של החברה,	הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-1.4 מיליארד ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של מטבע זר לא יפחת מ-26%. יחס החוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב בניכוי מזומן, שווי מזומן, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש אך למעט פקדונות המבטיחים ערבויות שהעמידה החברה) לחוב פיננסי נטו מתואם בתוספת ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט, והכל על בסיס דוחות כספיים מאוחדים	דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-1.4 מיליארד ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של מטבע זר, לא יפחת מ-27%.

				מבוקרים או סקורים לפי הענין, לא יעלה על 68% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים לפי הענין, לא יעלה על 68% במשך שני (2) רבעונים רצופים.
נתונים עמידה/אי באמות הפיננסיות לבחנית ליום 31.12.2025	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה היוו 4,829 מיליוני ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לבין סך מאזן החברה באותם הדורות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו כ- 54%. ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה היוו 4,829 מיליוני ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לבין סך מאזן החברה באותם הדורות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו כ- 54%.	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה היוו 4,829 מיליוני ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לבין סך מאזן החברה באותם הדורות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו כ- 54%. ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לבין סך מאזן החברה באותם הדורות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו כ- 54%.	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה היוו 4,829 מיליוני ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לבין סך מאזן החברה באותם הדורות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו כ- 54%. ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לבין סך מאזן החברה באותם הדורות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו כ- 54%.	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה היוו 4,829 מיליוני ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לבין סך מאזן החברה באותם הדורות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו כ- 54%.	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה היוו 4,829 מיליוני ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לבין סך מאזן החברה באותם הדורות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו כ- 54%.

אמיר שגיא
מנכ"ל

זוהר לוי
יו"ר הדירקטוריון

29 במרץ, 2026



מתחם בתי קירור, 65 דונם. קיסריה

פרק 3 | דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2025

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

1-5	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7-8	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-91	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

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

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

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה 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 שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, 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 29 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

ברייטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 29 במרץ, 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית. לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ- 19% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מהוות כ- 11% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

ענייני מפתח בביקורת

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

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בבאורים 2 ו-10, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה נדל"ן להשקעה, המוצג בשווי הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי הוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכם לסך של כ- 7,627,653 אלפי ש"ח, ובשנת 2025 החברה הכירה בהפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 222,803 אלפי ש"ח.

כמפורט בבאור 4 ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הכולל אלמנטים סובייקטיביים שמקורם בין השאר בניסיון העבר של החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי הוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי הוגן 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 והערכת הבקורות הרלוונטיות בנוגע לקביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה; 2. בחינת סבירות הנחות הבסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים, בדגש על בחינת שיעורי התשואה וכן מחירי השכירות החודשיים והחזויים, עלויות תפעול הנדל"ן, מידת האכלוס וגישת השמאות שננקטה; 3. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים, על ידי שמאים מומחים מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 4. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 5. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

תל אביב - משרד ראשי

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

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהולי 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 ניהולי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה 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.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנהגות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

תל אביב - משרד ראשי

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

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

משרד ראש"ל - מתחם
מילניא
שדרות ראשונים 23
ראש"ל צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

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 מזוהים 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 29 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 קובי נהרדיה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 29 במרץ, 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד 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
538 ת.ד.
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

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

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

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

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
894,005	615,775	5	נכסים שוטפים
41,425	420,670	8	מזומנים ושווי מזומנים
51,878	70,130	6	נכסים פיננסיים אחרים
109,155	116,002	7	לקוחות
87,005	81,485	24	חייבים ויתרות חובה
1,183,468	1,304,062		מלאי דירות למכירה
			סה"כ נכסים שוטפים
226,202	171,228	8	נכסים בלתי שוטפים
23,264	24,924	25	נכסים פיננסיים אחרים
8,174,673	7,627,653	10	מלאי קרקעות
562,674	-	9	נדל"ן להשקעה
358,409	1,036,210	11	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	36,850	11	רכוש קבוע, נטו
9,345,222	8,896,865		נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
10,528,690	10,200,927		סה"כ נכסים לא שוטפים
			התחייבויות שוטפות
302,313	411,192	'א13	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,165,398	396,823	'א13	חלויות שוטפות של אגרות חוב וניירות ערך מסחריים
42,535	43,749		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
210,604	268,937	12	זכאים ויתרות זכות
1,720,850	1,120,701		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות בלתי שוטפות
2,083,758	1,678,302	'א13	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
55,675	349,668	'ד13	התחייבויות פיננסיות ואחרות לזמן ארוך
950,559	1,250,090	'א13, 'ה13	אגרות חוב
826	564		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
654,227	645,718	17	התחייבויות מסים נדחים
3,745,045	3,924,342		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		19	הון
50,395	50,395		הון מניות
572,932	574,418		פרמיה על מניות
(32,967)	(32,967)		מניות באוצר
(152,200)	(295,114)		קרנות הון
4,220,935	4,532,595		יתרת רווח
4,659,095	4,829,327		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
403,700	326,557		זכויות שאינן מקנות שליטה
5,062,795	5,155,884		סה"כ הון
10,528,690	10,200,927		

29 במרץ, 2026			
יאייר ברנט	אמיר שגיא	זוהר לוי	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
924,627	894,592	877,493	הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחרות הכנסות ממכירת דירות סה"כ הכנסות
20,591	30,651	6,649	
945,218	925,243	884,142	
377,228	374,503	385,814	עלות ההכנסות מדמי שכירות וניהול עלות מכירת דירות סה"כ עלויות
15,697	23,681	4,961	
392,925	398,184	390,775	
552,293	527,059	493,367	רווח גולמי
(63,066)	(66,499)	(83,783)	הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו סה"כ הכנסות (הוצאות)
(588,673)	(182,083)	279,392	
(651,739)	(248,582)	195,609	
(99,446)	278,477	688,976	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
54,611	92,775	30,109	הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו
(222,376)	(195,490)	(181,421)	
(167,765)	(102,715)	(151,312)	
-	29,373	44,140	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(267,211)	205,135	581,804	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
8,556	(12,188)	(14,832)	הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)
(275,767)	217,323	596,636	
			רווח (הפסד) לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
			סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
-	160	(1,912)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
-	-	1,752	מימוש חלק החברה בהפסד הכולל האחר של השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
199,005	(74,043)	(363,352)	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
199,005	(73,883)	(363,512)	סה"כ
11,661	-	168,724	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: רווחים של הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(35,273)	11,084	27,527	
-	(479)	1,116	
(23,612)	10,605	197,367	
175,393	(63,278)	(166,145)	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
(100,374)	154,045	430,491	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(197,157)	199,803	601,431		רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:
(78,610)	17,520	(4,795)		בעלים של החברה האם
(275,767)	217,323	596,636		זכויות שאינן מקנות שליטה
(47,550)	138,081	459,676		סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:
(52,824)	15,964	(29,185)		בעלים של החברה האם
(100,374)	154,045	430,491		זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח (הפסד) למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם
(2.85)	2.88	8.68	22	רווח (הפסד) בסיסי למניה
(2.85)	2.88	8.68	22	רווח (הפסד) מדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

ליום 31 בדצמבר 2025

הון מניות	פרמיה על הון מניות	עודפים	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
א ל פ י ש " ח								
50,395	572,932	4,220,935	(32,967)	41,373	(193,573)	4,659,095	403,700	5,062,795
-	-	601,431	-	-	-	601,431	(4,795)	596,636
-	-	-	-	-	(141,755)	(141,755)	(24,390)	(166,145)
-	-	601,431	-	-	(141,755)	459,676	(29,185)	430,491
-	-	(290,407)	-	-	-	(290,407)	-	(290,407)
-	-	636	-	-	(636)	-	-	-
-	-	-	-	-	963	963	-	963
-	1,486	-	-	-	(1,486)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(47,958)	(47,958)
50,395	574,418	4,532,595	(32,967)	41,373	(336,487)	4,829,327	326,557	5,155,884

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

רווח (הפסד) השנה

הפסד כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

מימוש קרן הון של השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני

עלות תשלום מבוסס מניות

מימוש אופציות למניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024

הון מניות	פרמיה על הון מניות	עודפים	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
א ל פ י ש " ח								
50,395	572,059	3,923,475	(32,967)	41,373	(168,760)	4,385,575	605,977	4,991,552
-	-	199,803	-	-	-	199,803	17,520	217,323
-	-	-	-	-	(61,722)	(61,722)	(1,556)	(63,278)
-	-	199,803	-	-	(61,722)	138,081	15,964	154,045
-	-	-	-	-	-	-	(3,858)	(3,858)
-	-	(32,787)	-	-	-	(32,787)	-	(32,787)
-	-	-	-	-	1,681	1,681	-	1,681
-	873	-	-	-	(873)	-	-	-
-	-	130,444	-	-	36,101	166,545	(214,383)	(47,838)
50,395	572,932	4,220,935	(32,967)	41,373	(193,573)	4,659,095	403,700	5,062,795

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

רווח השנה
הפסד כולל אחר לשנה
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי מניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות למניות
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023

הון מניות	פרמיה על הון מניות	עודפים	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
א ל פ י ש " ח								
50,395	570,817	4,125,316	(32,967)	41,373	(318,276)	4,436,658	680,268	5,116,926
-	-	(197,157)	-	-	-	(197,157)	(78,610)	(275,767)
-	-	-	-	-	149,607	149,607	25,786	175,393
-	-	(197,157)	-	-	149,607	(47,550)	(52,824)	(100,374)
-	-	-	-	-	-	-	(23,060)	(23,060)
-	-	(4,684)	-	-	-	(4,684)	-	(4,684)
-	-	-	-	-	-	-	6,183	6,183
-	230	-	-	-	-	230	-	230
-	-	-	-	-	921	921	-	921
-	1,012	-	-	-	(1,012)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(4,590)	(4,590)
50,395	572,059	3,923,475	(32,967)	41,373	(168,760)	4,385,575	605,977	4,991,552

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

הפסד לשנה
רווח כולל אחר לשנה
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בתקופה הנפקת מניות
עלות תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות למניות
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות 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
(275,767)	217,323	596,636
8,556	(12,188)	(14,832)
7,962	7,631	14,470
(209)	(495)	(262)
(280)	(11)	(64)
8,895	2,519	(336)
-	-	4,900
12,415	284	-
554,042	164,777	222,803
-	(29,373)	(44,140)
-	-	(510,279)
167,765	102,715	151,312
921	1,681	963
484,300	454,863	421,171
(6,976)	(3,448)	(17,197)
(48,039)	(5,258)	(32,737)
(16,015)	4,857	13,182
(50,097)	(20,880)	(26,602)
(121,127)	(24,729)	(63,354)
(12,983)	(10,477)	(11,917)
350,190	419,657	345,900

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) השנה
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
פחת והפחתות
קיטון בהטבות לעובדים
רווח מממוש רכוש קבוע
רווח (הפסד) מהתאמת השקעה בנכס פיננסי
הוצאות בגין רכישת פעילות
הפסד מהתאמת שווי הוגן של נגזרים פיננסיים
הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
רווח מממוש השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות מימון, נטו
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול בלקוחות
גידול בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך,
נכסי מסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
קיטון בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך
והתחייבויות פיננסיות אחרות

מסים ששולמו

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2 0 2 3	2 0 2 4	2 0 2 5		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(2,644)	(671)	(8,165)		תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה
-	-	(99,000)		רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(153,912)	(137,380)	(439,169)		תשלום בגין רכישת פעילות
				רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
				מוסדות בגין רכישה או מכירה של נדל"ן, רכוש קבוע ומכירת נכסים פיננסיים
(98,501)	(80,690)	(4,900)		תמורה מממוש השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
-	-	760,730		דיבידנד שהתקבל
3,538	97,996	52,322		תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
339,286	51,136	102,511		תמורה מממוש רכוש קבוע
432	285	120		רכישת נכסים פיננסיים
(169,141)	(246,690)	(17,548)	9	מכירת נכסים פיננסיים
11,400	-	81,828	9	גביית (מתן) הלוואות, פקדונות ואשראי אחר לזמן ארוך
1,478	1,855	(36,347)		גביית (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
34,929	909	(74)		רכישת נכסים והתחייבויות
(45,910)	-	-	10	ריבית שהתקבלה
12,505	17,766	16,491		מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
(66,540)	(295,484)	408,799		
				תזרימי מזומנים לפעילות מימון
278,467	53,905	-		קבלת הלוואות לזמן ארוך
(166,899)	(276,240)	(66,375)		פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
201,596	(201,688)	(12,295)		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(213,265)	(177,267)	(157,156)		ריבית ששולמה
-	-	(11,087)		פרעון התחייבויות חכירה
(8,854)	(44,042)	(22,252)		עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(23,060)	(3,858)	-		חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
(4,684)	(32,787)	(290,407)		חלוקת דיבידנד לבעלי מניות חברה האם
198,455	392,175	711,466		תמורה מהנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו
(619,597)	(72,309)	(1,157,122)		פרעון אגרות חוב
(357,841)	(362,111)	(1,005,228)		מזומנים נטו לפעילות מימון
93,935	(17,903)	(27,701)		השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
19,744	(255,841)	(278,230)		עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,130,102	1,149,846	894,005		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,149,846	894,005	615,775		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה:

חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), נוסדה בישראל בדצמבר 1965. משרדה הרשום ממוקם בחיפה. פעילותה העיקרית של החברה במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה מתמקדת באחזקה, השכרה, ניהול, השבחה, רכישה ומכירה של נכסים מניבים בישראל, בגרמניה ובארה"ב.

מידע נוסף על רכישת נכסים בארה"ב מוצג בביאור 10 ומידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 26.

ב. הגדרות:

דוחות כספיים אלה -

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) במישרין או בעקיפין ואשר דוחותיהן מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות והסדר משותף.

בעלי עניין - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.

בעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך דוחות כספיים שנתיים התש"ע-2010.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

סאמיט גרמניה - Summit Properties Ltd. (לשעבר: Summit Germany Ltd.), חברה בת.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה 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 יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים, כמפורט בביאור 3.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי:

לחברה יש שתי תקופות של מחזור תפעולי. המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתייחס לפעילות השכרת הנדל"ן הינה שנה, והמחזור התפעולי של הקבוצה בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה שלוש שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מהות ההוצאות. להערכת החברה, לאור המבנה הארגוני של החברה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ה. מטבע חוץ:

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הבנות ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים הינו ש"ח.

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, לרבות מוניטין ועודפי עלות מיוחסים, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות. הפרשי התרגום מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "קרן הפרשי תרגום".

הפרשי שער אלו מסווגים במלואם לרווח או הפסד במועד מימוש מלוא פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה. 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 כלל הפעילות של חברות שמטבע הפעילות שלהן זהה למטבע הפעילות של חברת ההחזקות. במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בעת רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בפעילות חוץ, מסווג חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר אשר יוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה ביאור 2 כג וביאור 14.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי ופיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה. יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. כאשר המגבלות החוזיות נמשכות מעבר ל-12 חודשים מתום תקופת הדיווח, סכומי המזומנים ושווי המזומנים המוגבלים מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי.

ז. מזומנים אשר מוגבלים בשימוש:

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם או אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על שלושה חודשים ואינו עולה על שנה מסווגים במסגרת סעיף נכסים פיננסיים אחרים.

ח. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח השפעה על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות כוללות את הסכום של זכויות בשווי ההוגן של הנכסים נטו של החברה הנרכשת במועד השלמת הרכישה, וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד הרכישה. הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

במקרים בהם לחברה הסדרים חוזיים הכוללים מנגנוני "מפל" (Waterfall) לחלוקת רווחים, כלומר שיעור חלוקת הרווחים מבוצע בהתאם לשיעורים שונים משיעור ההחזקה בזכויות ההוניות (Members) בחברות הבנות, החברה מיישמת את שיטת "הפירוק התיאורטי בערך בספרים" (Hypothetical liquidation at book value). בהתאם לשיטה זו, חלקה של החברה ושל בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בתוצאות החברה הבת נקבעים בהנחה שבתום תקופת הדיווח, החברה הבת הייתה מוכרת או מחלקת את נכסיה ופורעת את התחייבויותיה בהתאם לערכם בספרים תוך התחשבות בחלוקות והשקעות נוספות שבוצעו על ידי בעלי הזכויות ההוניות האחרים.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם. בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה הפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר, לרבות סיווג מחדש של סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר לרווח והפסד או לעודפים (כפי הנקבע בתקן הרלוונטי).

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. רכוש קבוע:

(1) כללי:

הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:

במודל העלות - כל פריטי הרכוש הקבוע למעט מבני הקירור ושני בתי מלון בארה"ב מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

במודל הערכה מחדש - החל מיום 30 ביוני 2022 החברה שינתה את המדיניות החשבונאית שלה לגבי מבני הקירור באזור תעשייה קיסריה ממודל העלות ומטפלת בהם באמצעות מודל הערכה מחדש לפיו פריטים אלה מוצגים בדוח על המצב הכספי בסכומים משוערכים, היות וההנהלה מאמינה שמודל זה יספק מידע רלוונטי ומהימן לקוראי הדוחות הכספיים.

בנוסף, החל מיום 30 ביוני 2025 שינתה החברה את המדיניות החשבונאית של מדידת שני בתי המלון שבאחזקת חברה נכדה של החברה ממודל העלות למודל הערכה מחדש. לדעת הנהלה החברה המדידה בהתאם למודל הערכה מחדש מספקת מידע מהימן ויותר רלוונטי אודות מצבה הכספי של החברה והונה העצמי ומשפר את ההשוואתיות של הדוחות הכספיים לדוחות של חברות אחרות הפועלות בתחום זה. שינוי המדיניות למודל הערכה מחדש של בתי המלון ייושם בדרך של מכאן ואילך. לאור האמור, שערכה החברה את הערך בספרים של בתי המלון שבבעלותה לשווי ההוגן שלהם ליום 30 ביוני 2025 והכירה בשערור בניכוי השפעת המס בסך של כ- 168,724 אלפי ש"ח שנרשם ברווח כולל אחר. בתקופות העוקבות יוצג הרכוש הקבוע על בסיס השווי ההוגן שלו בניכוי הפחת שנצבר ובניכוי הפרשות לירידת ערך. הערכות מחדש תבוצענה באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח.

הסכומים המשוערכים מהווים את שווי ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע לפי ראיות מבוססות-שוק באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מערכי שווי חיצוניים מוסמכים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. שערכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, כך שהערך בספרים של אותם נכסים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתום תקופת הדיווח. גידול בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע כתוצאה מהערכה מחדש נזקף לרווח הכולל האחר, פרט לגידול שמוכר ברווח או הפסד עד לסכום שבו מתבטל הפסד כתוצאה מהערכה מחדש של אותם נכסים, שהוכר קודם לכן ברווח או הפסד. קיטון בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע הנ"ל כתוצאה מהערכה מחדש נזקף תחילה לרווח הכולל האחר עד לאיפוס קרן ההון המתייחסת, ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת ברווח או הפסד. כאשר נכס משוערך נמכר או יוצא משימוש, יתרת העודף של קרן ההערכה מחדש המתייחסת לאותו נכס מועברת ישירות לעודפים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. רכוש קבוע (המשך)

(2) הפחתה של רכוש קבוע:

ההפחתה של הרכוש קבוע מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי. אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחתה בהם נעשה שימוש בחישוב הפחתה הינו כדלקמן:

<u>שיעורי פחת</u>	<u>אורך חיים שימושיים</u>	
33%	כ - 3 שנים	מחשבים
2% - 2.5%	בין 40 ל - 50 שנים	מבני קירור
2%	50	בתי מלון
15%	כ - 7 שנים	כלי רכב
6% - 10%	בין 10 ל - 16 שנים	ריהוט מכוונות וציוד
10%	כ - 10 שנים	שיפורים במושכר
7%	כ - 14 שנים	מערכות סולאריות

ערכי השייר, שיטת הפחתה ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים או מודן בדרך של "מכאן ולהבא". רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסי במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לרווח והפסד.

י. צירוף עסקים ומוניטין:

רכישת פעילות המהווה עסק נמדדת תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן של נכסים שניתנו בתמורה להשגת השליטה בנרכשת. עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הפעילות הנרכשת שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסניגריה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מידי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה בספרים של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך בספרים של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

יא. נכסים בלתי מוחשיים אחרים:

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוכרים בנפרד ממוניטין כאשר הם עומדים בהגדרת נכס וניתנים לזיהוי. נכסים בלתי מוחשיים ניתנים לזיהוי כאשר הינם ניתנים להפרדה או נובעים מזכויות חוזיות או משפטיות אחרות. נכסים בלתי מוחשיים כאלה יוכרו במועד צירוף העסקים בשוויים ההוגן.

בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוצגים לפי עלותם בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מחושבת על בסיס הקו הישר על פני משך החיים השימושיים המשוער שלהם. אומדן משך החיים ושיטת ההפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינויי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-ההשבה של הנכס (או היחידה מניבה-המזומנים אליה שייך הנכס) במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל.

יחידה מניבה-מזומנים הכוללת מוניטין נבחנת לירידת ערך אחת לשנה במועד קבוע (31 בדצמבר), וכן כאשר קיימים סימנים שמצביעים על ירידת ערך. יתרת המוניטין בדוח על המצב הכספי מיוחסת במלואה לפעילות שנרכשה במהלך השנה.

סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה בסעיף "הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו" ברווח או הפסד. בתקופות הדוח לא זוהו סממנים לירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים ולא הוכרו הפסדים מירידת ערך.

יג. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי החברה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות".

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

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן למלאי למגורים, העלות הנחשבת של המלאי למגורים הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

נדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה מטופל כנדל"ן להשקעה כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מלאי מגורים למכירה:

מלאי מגורים למכירה כולל דירות (בגרמניה), אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי למגורים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבנין כולו.

טו. תקבולי ותשלומי ריבית ודיבידנד בדוח על תזרימי המזומנים:

תקבולי ותשלומי ריבית המוצגים בדוח על תזרימי המזומנים מסווגים בנפרד. תקבולי ריבית ודיבידנד מסווגים כפעילות השקעה ותשלומי ריבית ותשלומי דיבידנד מסווגים כפעילות מימון.

טז. מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים:

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אלא אם אותם נכסים פיננסיים לא מקיימים את הקריטריונים הנדרשים למדידה בעלות מופחתת או למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ולכן יימדדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

בנוסף, במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות בייעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לקבוצה השקעות במניות אשר יועדו על ידיה במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, מאחר וההשקעה במניות אינן מוחזקות למסחר. הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מוכרות ברווח או הפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מהעלות של ההשקעה.

לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 16.

ירידת ערך נכסים פיננסיים:

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים יושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לקוחות, חייבים ונכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15.

ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב- 12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (credit-impaired).

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מכשירים פיננסיים: (המשך)

נכסים פיננסיים: (המשך)

גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד. לעומת זאת, בעת גריעה של השקעה במכשיר הוני שיועד במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר בסעיף קרנות הון אינו מסווג מחדש לרווח או הפסד, אולם ניתן להעברה ליתרת העודפים.

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(ב) מכשירים הוניים:

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

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

(ג) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

התחייבויות הפיננסיות 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:

הקבוצה 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.

(ד) מניות באוצר:

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. חכירות:

הקבוצה כחוכר

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החוכרים.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר למועד תחילת החכירה ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. סבירות המימוש של אופציות ההארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החוכר והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. שיעור הריבית התוספתי של החוכר מוגדר כשיעור הריבית שהחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הנדרשים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
 - תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;
 - סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך ש"ר;
 - מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן
- תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף התחייבויות פיננסיות ואחרות בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

הפרשי שער בגין התחייבות חכירה הנקובה במטבע חוץ נזקפים להוצאות המימון בדוח רווח או הפסד בעת התהוותם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. חכירות (המשך):

הקבוצה כחוכר (המשך)

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה או כאשר חל שינוי בהערכה של אופציה לרכישת נכס הבסיס. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היותן תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היותן מעודכן.
- חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד או בשער המשמש לקביעת תשלומים אלה (לדוגמה, תשלומי חכירה הצמודים למדד המחירים לצרכן) או כאשר חל שינוי בסכומים החזויים לעמוד לתשלום בהתאם לערבות לערך שייך. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היותן תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ההיותן המקורי (אלא אם כן השינוי בתשלומי החכירה נובע משינוי בשיעורי ריבית משתנים, במקרה זה, נעשה שימוש בשיעור היותן מעודכן).
- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היותן תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היותן מעודכן. כאשר תיקון החכירה שבוצע מקטין את היתקף החכירה, מוכר רווח או הפסד המשקף את הביטול המלא/החלקי של החכירה. הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש. אם החכירה מעבירה לקבוצה בעלות על נכס הבסיס או אם העלות של נכס זכות השימוש משקפת מימוש של אופציית רכישה על ידי הקבוצה, נכס זכות השימוש מופחת בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה.

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף רכוש קבוע בדוח על המצב הכספי. נכס זכות שימוש שמקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה, מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף הנדל"ן להשקעה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן יזקפו לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה החברה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

יט. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הונויים של החברה נמדדים בשווי הנוגן במועד ההענקה. החברה מודדת במועד ההענקה את השווי הנוגן של המכשירים הונויים המוענקים על ידי שימוש במודל תימחור מקובל. (לעניין אופן מדידת השווי הנוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה ביאור 20). כאשר המכשירים הונויים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרנות הון אחרות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת החברה את מספר המכשירים הונויים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

כ. מסים על הכנסה:

(1) כללי:

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

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים:

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

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מסים על הכנסה: (המשך)

(3) מסים נדחים: (המשך)

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

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של שימוש בנכס. במידה והחברה מחליטה על מכירת הנכס, נבחן שיעור המס בהתאם.

כא. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

מיסים עירוניים שהחברה גובה מהשוכרים ומעבירה לרשות המקומית מוצגים על בסיס נטו בדוחות הכספיים מאחר וסכומים אלה משולמים על ידי החוכר בעבור שירות שניתן על ידי הרשות המקומית ומבלי שהחברה מעורבת בדרך כלשהי במתן השירות. הכנסות דמי ניהול (חשמל, מים וכו') מוכרות על בסיס נטו מאחר והחברה אינה האחראית העיקרית לאספקת השירות והשירות מסופק לשוכרים ללא מעורבות מהותית כלשהי של החברה.

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

הכנסות ממתן שירותים:

הקבוצה מספקת שירותי אחסנה וקירור של מוצרי מזון. שירותים אלה מהווים מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת, ולכן הקבוצה מכירה בהכנסות על פני תקופת השירות.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות:

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בגרמניה. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בגרמניה, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה: (המשך)

הכרה בהכנסה ממכירת דירות: (המשך)

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם.

הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלויות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלויות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנס כפי שצוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו.

עלויות שההוונו כנס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. עלויות חוזה שלא הוכרו כנס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכס החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעון של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנפרד בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בפרוטו בדוח על המצב הכספי.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

כג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של השקל מול האירו ושיעורי השינוי:

לשנה שהסתיימה ביום		ליום 31 בדצמבר / לחודש	
31 בדצמבר		דצמבר	
2024	2025	2024	2025
%	%	ש"ח	ש"ח

להלן שיעור השינוי בין התקופות:

3.235	2.648	152.56	156.60	לפי מדד בגין
3.421	2.366	152.98	156.60	לפי מדד ידוע
(5.36)	(1.34)	3.80	3.75	שע"ח של אירו
0.55	(12.53)	3.647	3.19	שע"ח של הדולר

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (IFRS 18):

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

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

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

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

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

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

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

ב. תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

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

עיקרי התיקונים ל- IFRS 9:

- הוספת אפשרות לגרוע התחייבות פיננסית שסולקה באמצעות העברה במערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק, בהתקיים הקריטריונים הבאים:
 - לישות אין יכולת מעשית למשוך, לעצור או לבטל את הוראת התשלום;
 - לישות אין יכולת מעשית לגשת למזומנים שימשו לסילוק כתוצאה מהוראת התשלום; וכן
 - סיכון הסליקה הקשור למערכת התשלומים האלקטרונית אינו משמעותי.ישות שתבחר באפשרות זו נדרשת ליישמה על כל ההתחייבויות המסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הוספת הנחיות יישום ודוגמאות לצורך הערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי מהווים רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה לצורך סיווג הנכס הפיננסי.
- התיקון מבהיר כי לנכס פיננסי יש מאפיינים של נכס ללא זכות חזרה (Non-Recourse) אם זכותה הסופית של הישות לקבל תזרימי מזומנים מוגבלת חוזית לתזרימי מזומנים שנוצרו מנכסים מוגדרים.
- התיקונים מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (Contractually linked instruments) המבדילים אותם מעסקאות אחרות.

עיקרי התיקונים ל- IFRS 7:

- עדכון דרישות הגילוי לגבי השקעות במכשירים הוניים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- הוספת דרישות גילוי לגבי תנאים חוזיים שעשויים לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים של מכשירים פיננסיים בהתרחשות (או אי התרחשות) של אירוע מותנה (לדוגמה, השגת יעדי הפחתת פליטות גזי חממה) שאינו מתייחס ישירות לשינויים בסיכונים ובעלויות של הסכמי הלוואה בסיסיים (כגון ערך הזמן של הכסף או סיכון אשראי).

התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שכל התיקונים ייושמו בו זמנית או שייושמו רק התיקונים הקשורים לסיווג הנכסים הפיננסיים. ישות נדרשת ליישם את התיקונים למפרע. הישות לא נדרשת להציג מחדש תקופות קודמות במועד היישום לראשונה אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות ללא שימוש ב"ראיה לאחור" (hindsight).

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים 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.

ב. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית:

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, פרט לאלו הכרוכים באומדנים (ראה ביאור 2 לעיל), שבצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק:

הקבוצה רוכשת חברות בנות המחזיקות בנכסי נדל"ן. במועד הרכישה, החברה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, החברה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס שנרכשו, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים. לעומת זאת, בעסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק, עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה זה, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מסים נדחים בגין ההפרש הזמני הקיים במועד הרכישה. החברה יכולה לבחור להפעיל את מבחן הריכוזיות על מנת לקבוע האם הרכישה מהווה צירוף עסקים או לא. על פי מבחן זה, אם עיקר (substantially all) השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מיוחס לנכס מזוהה יחיד או לקבוצה של נכסים מזוהים דומים הרי שהרכישה לא תטופל כצירוף עסקים. אם המבחן לא מתקיים (או שהחברה בחרה שלא ליישם אותו) - תיערך הבחינה הרגילה האם מדובר בעסק כמפורט לעיל.

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

(1) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 10, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. השווי הוגן נקבע 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 הוגן.

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

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן 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 הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכם לסך של כ- 7,628 מיליוני ש"ח (2024: 8,175 מיליוני ש"ח).

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(1) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה: (המשך)

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

(2) מסים על הכנסה:

הקבוצה כפופה לחוקי המס בעיקר בגרמניה, ארה"ב וישראל. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף ונדחה של כל אחת מחברות הקבוצה.

לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,022	57,187
524,659	164,963
<u>576,681</u>	<u>222,150</u>
11,093	238,302
306,231	155,323
<u>317,324</u>	<u>393,625</u>
<u>894,005</u>	<u>615,775</u>

מזומנים ושווי מזומנים:

בשקלים
במטבע חוץ (בעיקר באירו ודולר)

פקדונות לזמן קצר:

בשקלים (נושא ריבית שנתית בטווח של 4.91% - 3.5%)
במטבע חוץ (נושא ריבית שנתית בטווח של 4.1% - 2.0%)

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של עד שלושה חודשים, בהתאם לדרישות החברה ליתרות מזומנים שאינם משועבדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - לקוחות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
130,840	138,561	חובות פתוחים
2,364	4,172	הכנסות לקבל
(81,326)	(72,603)	בניכוי הפסדי אשראי חזויים
<u>51,878</u>	<u>70,130</u>	

עבור מרבית מהשוכרים, מקבלת החברה ביטחונות, וזאת בהתאם להסכם עמם.

להלן התנועה בהפסדי אשראי חזויים:

אלפי ש"ח	
62,297	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
20,540	הפרשה במשך השנה, נטו
(1,511)	התאמות משינויים בשערי חליפין
<u>81,326</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
1,288	הפרשה במשך השנה, נטו
(10,011)	התאמות משינויים בשערי חליפין
<u>72,603</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,452	9,854	מוסדות
57,500	68,972	הוצאות מראש
17,365	13,582	הכנסות ודיבידנד לקבל
24,735	21,393	הלוואות שניתנו לאחרים (1)
2,103	2,201	אחר
<u>109,155</u>	<u>116,002</u>	

(1) ראה ביאור 8(1).

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נכסים פיננסיים אחרים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	380,604
41,425	40,066
41,425	420,670
137,335	87,668
59,777	67,443
10,263	-
207,375	155,111
12,457	11,838
6,370	4,279
18,827	16,117
226,202	171,228

במסגרת נכסים שוטפים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)
פיקדונות מיועדים

במסגרת נכסים בלתי שוטפים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (*)
נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות
הלוואות שניתנו לאחרים (1)

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:
הלוואות שניתנו לאחרים
אחרים

(*) ראה ביאור 8, 9 ו-16 להלן.

הרכב:

(1) הלוואות שניתנו לאחרים:

ההלוואות לאחרים מורכבות בעיקר מההלוואות הבאות:

חברה בת של החברה התקשרה בהסכמים להעמדת מימון לשישה פרויקטים לבניית מגורים בברלין. הפרויקטים האמורים כללו כ- 180 יח"ד, בניית חמישה פרויקטים הסתיימה ופרויקט אחד נמצא לקראת השלמה. מכירת הדירות החלה בשנת 2022.

ההלוואות מובטחות באמצעות ביטחונות וערבויות של החברות הזמיות ובעלי המניות שלהן ותיפרענה מתוך הכנסות הפרוייקטים. החברה זכאית לריבית בשיעור של 15% לשנה. לתאריך דו"ח זה השווי ההוגן של ההלוואה למימון הפרוייקטים הינה כ- 5.1 מיליון אירו, המסווגים לזמן קצר.

(2) השקעה במניות מגורית:

בחודש אפריל 2021, רכשה החברה, על פי הסכם עם מגורית ישראל בע"מ ("מגורית"), 7,256,753 מניות של מגורית אשר היוו למועד הרכישה כ- 6.7% מהונה המונפק של מגורית וכן הוקצו לה 7,256,753 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 7,256,753 מניות של מגורית כך שאחזקת סאמיט לאחר מימוש כתבי האופציה תהווה כ- 12.06% מהונה המונפק של מגורית (למועד ההקצאה). תמורת העסקה המיידית הסתכמה בכ- 44 מיליון ש"ח ובהנחה מימוש כתבי האופציה התמורה הכוללת מסתכמת בכ- 98 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2024 פקעו כתבי האופציות האמורים.

במהלך שנת 2022, ביצעה חברת מגורית הנפקת זכויות. במסגרת הנפקת הזכויות רכשה החברה כ- 4,495 אלפי מניות נוספות תמורת כ- 40 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2025 מכרה החברה כ- 10 מיליון מניות מגורית תמורת כ- 82 מיליון ש"ח ברוטו. לאחר מכירה זו, חדלה החברה להיות בעלת ענין במגורית.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נכסים פיננסיים אחרים (המשך)

(2) השקעה במניות מגורית: (המשך)

עד המכירה בשנת 2025 ההשקעה במניות מגורית סווגה כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן (אשר נקבע לפי מחיר של מניית מגורית בבורסה) והשינויים בשווי ההוגן נזקפו לרווח כולל אחר. ההשקעה הוצגה בנכסים לא שוטפים, במסגרת סעיף נכסים פיננסיים אחרים. לאחר המכירה בשנת 2025 סווגה ההשקעה לנכסים פיננסיים אחרים בזמן קצר והשינויים נזקפים לרווח והפסד.

(3) השקעה במניות בית זיקוק אשדוד בע"מ ("בז"א"):

במהלך חודש אוגוסט 2023, חברת פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ ("פז"), אשר מוחזקת על ידי החברה כאמור בביאור 9(ב) להלן, חילקה כדיבידנד בעין מניות חברת הבת בית זיקוק אשדוד בע"מ ("בז"א"). יחס החלוקה היה 1:1, כך שעל כל מניית פז, קיבלו בעלי המניות בפז מניית בז"א. מניות בז"א החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ביום 30 באוגוסט, 2023. בשנת 2025 רכשה החברה כ- 330 אלף מניות בז"א תמורת כ- 17.6 מיליון ש"ח. לתאריך פרסום הדוח, מחזיקה החברה בשיעור של כ- 10.9% מהונה המונפק של בז"א.

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (*)

(א) חברות מאוחדות:

החברה הבת		מדינת התאגדות		הלוואות אשר ניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות מאוחדות המוחזקות במישרין		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת	
				2024	2025	2024	2025
				אלפי ש"ח		%	
מוחזקות במישרין: (**)							
חברה א'	ישראל	100	100	508,364	254,572	100	100
חברה ב'	ישראל	100	100	26,205	22,427	100	100
חברה ג'	הולנד	100	100	490,699	541,037	100	100
חברה ד'	קפריסין	100	100	2,722	(13,833)	100	100
חברה ה'	קפריסין	100	100	(1,512)	(1,431)	100	100
חברה ו'	ישראל	100	100	291,836	302,691	100	100
חברה ז'	ישראל	100	100	(70,920)	(109,629)	100	100

כלל החברות עוסקות באחזקה, השכרה וניהול של נכסים מניבים ונכסים תפעוליים.

(*) היקף ההשקעה בחברה מוחזקת במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת.

(**) לרשימת חברות שאינן מוחזקות במישרין ראה ביאור 28.

(1) לחברה יתרות חובה עם חברות מאוחדות בסך של כ- 996 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 כ- 1,247 מיליוני ש"ח). היתרות באירו או בש"ח ונושאות ריבית בשיעור שבין 3% - 6%.

(2) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות בנות המוחזקות במישרין על-ידי החברה ולמידע בדבר ערבויות החברה ראה ביאור 18ב'.

(3) מגבלות משמעותיות החלות על הקבוצה

בדבר הגבלות של החברה ראה ביאור 13.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך) (*)

(ב) חברות כלולות

בשנים 2021 עד 2023 רכשה החברה מניות פז בסכום כולל של כ- 589 מיליון ש"ח ומכרה מניות פז תמורת סך של כ- 173 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2024 נרכשו מניות פז נוספות בסכום כולל של כ- 247 מיליון ש"ח. לאחר רכישה זאת החזיקה החברה במניות פז בשיעור של כ- 15.96% מהונה המונפק של חברת פז. במהלך שנת 2023 מונה מר זוהר לוי, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בחברה לדירקטור בחברת פז. בחודש יולי 2024, אישרה האסיפה הכללית של פז את מינויו של דירקטור נוסף מטעם החברה, כך שדירקטוריון פז כולל כעת שני דירקטורים מטעם החברה מתוך שבעה דירקטורים. לאור הגידול בייצוג בדירקטוריון לחברה השפעה מהותית על פי כללי החשבונאות ולכן, החל מהרבעון השלישי של שנת 2024 יישמה החברה את שיטת השווי המאזני.

בחודש יולי 2025, החברה והחברות הבנות שלה מכרו בעסקאות חוץ לבורסה כ- 1.175 מיליון מניות פז במחיר של 653 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של 767 מיליון ש"ח. לאחר המכירה האמורה נותרו בידי המוכרות כ- 529 אלף מניות פז המהוות כ- 4.9% מהונה המונפק של פז והחברה חדלה מלהיות בעלת עניין בפז. בנוסף, המוכרות העניקו אופציה לרכישת כ- 529 אלף מניות פז שנותרו בבעלותן, לאחר המכירה האמורה, לתקופה של כשישה חודשים במחיר של 670 ש"ח למניה (מותאם דיבידנד). לאחר תאריך הדוח האופציה האמורה מומשה במלואה והתמורה שהתקבלה בידי המוכרות הסתכמה לכ- 343 מיליון ש"ח וכ- 1.11 מיליארד ש"ח במצטבר.

לאחר הירידה בשיעור ההחזקה, החל מהרבעון השלישי של שנת 2025, החברה מציגה את השקעותיה בפז בנכסים פיננסיים לזמן קצר בשווי הוגן, כאשר השינוי בשווי נזקף לרווח והפסד.

במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2025 סווגה ההשקעה כחברה כלולה ולכן נרשמו הכנסות דיבידנד בסך כ- 33 מיליוני ש"ח כהקטנת השקעה בפז. במהלך הרבעון השלישי והרביעי נרשמו הכנסות דיבידנד נוספות בסך כ- 11.7 מיליוני ש"ח ברווח והפסד עקב האמור לעיל.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן להשקעה בהקמה	נכסים מניבים	קרקע	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנת 2025			
8,174,673	7,902,792	271,881	יתרה לתחילת שנה
429,704	403,429	-	רכישות והשקעות
(222,803)	(186,270)	(36,533)	התאמת שווי הוגן (*)
(550,576)	(549,609)	(967)	הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(117,911)	(402,510)	217,785	מיון לנדל"ן השקעה (מנדל"ן להשקעה)
(102,511)	(102,511)	-	מימושים (**)
17,077	17,077	-	אחר
<u>7,627,653</u>	<u>7,082,398</u>	<u>452,166</u>	יתרה לסוף שנה
שנת 2024			
8,296,137	7,922,966	242,384	יתרה לתחילת שנה
123,031	82,046	-	רכישות והשקעות
(164,777)	(199,020)	34,243	התאמת שווי הוגן (*)
(78,899)	(74,153)	(4,746)	הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
17,392	189,164	-	מיון לנדל"ן השקעה (מנדל"ן להשקעה)
(51,136)	(51,136)	-	מימושים (**)
32,925	32,925	-	אחר
<u>8,174,673</u>	<u>7,902,792</u>	<u>271,881</u>	יתרה לסוף שנה

(*) הוכר ברווח או הפסד בסעיף הכנסות/הוצאות אחרות, ראה ביאור 21.

(**) ראה ביאור 10 ו' להלן.

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3:

נכסים להשכרה:

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם), על בסיס הערכות שווי המבוצעות, בהתייחס לעיקר הפורטפוליו, על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בתום בתקופת החוזה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים, אפילו באותו מבנה.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם:

- שווי השוק של תשלומי השכירות והרווח התפעולי הנקי יגדל.
- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3: (המשך)

נדל"ן להשקעה בהקמה:

הנדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן החל מהמועד בו השווי ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעייתו השלמת ההקמה.

אומדן השווי יגדל אם:

- עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו.
- שווי שוק של תשלומי השכירות יגדל.
- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

נתונים נוספים לשנת 2025 (לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות בסך כ- 545,255 אלפי ש"ח ומקדמה בגין רכישה בסך כ- 143,961 אלפי ש"ח. ראה ביאור 10א' לעיל ו- 4'110 להלן)

פילוח לפי שווי:

אחוז מסך שווי הנדל"ן	סה"כ	אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	אזורים
			במטבע הפעילות (אלפים)				
24%	453,549	-	-	44,900	135,142	273,507	גרמניה (אלפי אירו)
47%	1,014,883	-	451,793	515,426	-	47,664	ארה"ב (אלפי דולר)
			אלפי ש"ח				
24%	1,698,768	-	-	168,173	506,174	1,024,421	גרמניה
47%	3,237,475	-	1,441,220	1,644,207	-	152,048	ארה"ב
29%	2,002,194	-	72,900	719,580	695,827	513,887	ישראל
100%	6,938,437	-	1,514,120	2,531,960	1,202,001	1,690,356	סה"כ
		0%	22%	36%	17%	24%	אחוז מסך שווי הנכסים

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3: (המשך)

נתונים נוספים שנת 2025:

פילוח NOI(*):

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	אזורים
במטבע הפעילות (אלפים)							
16%	19,938	-	-	2,365	6,998	10,574	גרמניה (אלפי אירו)
51%	73,260	1,284	25,576	46,071	-	329	במאחד ארה"ב (אלפי דולר)
אלפי ש"ח							
16%	77,614	-	-	9,208	27,243	41,163	גרמניה
51%	252,961	4,434	88,312	159,081	-	1,134	ארה"ב
33%	161,104	-	5,271	42,755	79,848	33,230	ישראל
100%	491,679	4,434	93,583	211,044	107,091	75,527	סה"כ
	100%	1%	19%	43%	22%	15%	אחוז מסך NOI הנכסים

(*) כולל NOI הנובע מנכסים המוצגים ברכוש קבוע.

פילוח שיערוך:

אחוז מסך שיערוך הנדל"ן	סה"כ	אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	אזורים
במטבע הפעילות (אלפים)							
21%	(12,339)	-	-	(1,072)	(6,488)	(4,779)	גרמניה (אלפי אירו)
126%	(83,500)	-	(73,918)	(9,509)	-	(73)	ארה"ב (אלפי דולר)
אלפי ש"ח							
21%	(46,780)	-	-	(4,065)	(24,596)	(18,119)	גרמניה
126%	(280,785)	-	(248,563)	(31,975)	-	(247)	ארה"ב
(47%)	104,762	-	(30)	67,469	17,448	19,875	ישראל
100%	(222,803)	-	(248,593)	31,429	(7,148)	1,509	סה"כ
	100%	0%	112%	(14%)	3%	(1%)	אחוז מסך רווחי השערוך

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3: (המשך)

נתונים נוספים שנת 2024:

פילוח לפי שווי:

אחוז מסך שווי הנדל"ן	סה"כ	אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	אזורים
			במטבע הפעילות (אלפים)				
22%	455,358	-	-	45,710	135,062	274,586	גרמניה (אלפי אירו)
55%	1,190,311	31,922	518,230	640,159	-	-	ארה"ב (אלפי דולר)
			אלפי ש"ח				
22%	1,728,729	-	-	173,533	512,755	1,042,441	גרמניה
55%	4,341,066	116,420	1,889,985	2,334,661	-	-	ארה"ב
23%	1,832,997	-	72,900	644,408	656,554	459,135	ישראל
100%	7,902,792	116,420	1,962,885	3,152,602	1,169,309	1,501,576	סה"כ
		1%	25%	40%	15%	19%	אחוז מסך שווי הנכסים

פילוח NOI:

אחוז מסך NOI	סה"כ	אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	אזורים
			במטבע הפעילות (באלפים)				
16%	21,089	-	-	2,476	7,687	10,926	גרמניה (אלפי אירו)
56%	78,810	-	23,911	54,899	-	-	ארה"ב (אלפי דולר)
			אלפי ש"ח				
16%	84,375	-	-	9,885	30,764	43,726	גרמניה
56%	291,520	-	88,446	203,074	-	-	ארה"ב
28%	144,194	-	5,154	40,152	66,995	31,893	ישראל (*)
100%	520,089	-	93,600	253,111	97,759	75,619	סה"כ
		0%	18%	49%	19%	14%	אחוז מסך NOI הנכסים

(*) כולל NOI הנובע מנכס לוגיסטי המוצג ברכוש קבוע.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3: (המשך)

נתונים נוספים שנת 2024:

פילוח שיעור:

אחוז מסך שערך הנדל"ן	סה"כ	אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	אזורים
			במטבע הפעילות (אלפים)				
33%	(13,646)	-	-	7	(3,778)	(9,875)	גרמניה (אלפי אירו)
99%	(44,495)	-	(24,974)	(19,521)	-	-	ארה"ב (אלפי דולר)
			אלפי ש"ח				
33%	(53,984)	-	-	26	(14,946)	(39,064)	גרמניה
99%	(162,690)	-	(91,315)	(71,375)	-	-	ארה"ב
(32%)	51,897	-	(12)	3,917	31,851	10,142	ישראל
100%	(164,777)	-	(91,327)	(67,432)	22,905	(28,923)	סה"כ
	100%	-	55%	41%	(14%)	18%	אחוז מסך השערך

(*) כולל NOI הנובע מנכס המוצג ברכוש קבוע.

דמי שכירות ממוצעים:

אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	אזורים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024	2025	2024	2025	2024	2025
-	-	-	-	12.0	12.0
-	-	-	-	11.6-31.5	12.0-29.7
-	-	19.9	20.6	8.8	8.7
-	-	10.5-37.5	10.9-36.1	2.9-80.7	2.1-69.3
-	-	76.0	77.1	77.8	69.8
-	-	76.0	77.1	23-322	19-322
				6.0	6.2
				4.3-18.8	3.5-18.9
				-	-
				-	-
				47.5	59.5
				9-105	9-105
				10.4	10.8
				6.8-30.9	7.1-26.8
				-	64.8
				-	26.6-315.1
				49.6	53.1
				19-130	25-130

שיעורי היוון ממוצעים:

אחר	מגורים	מסחר	לוגיסטי	משרדים	אזורים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024	2025	2024	2025	2024	2025
-	-	-	-	5.7%	5.8%
-	-	5.9%	6.8%	13.5%	13.2%
-	-	6.5%	6.5%	7.6%	7.5%
				6.0%	6.6%
				-	-
				-	-
				7.5%	7.3%
				5.5%	5.5%
				-	-
				7.5%	7.4%

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

- ג. לעניין סכומים אשר הוכרו ברווח והפסד ראה ביאור 21.
- ד. באשר לשעבודים, ראה ביאור 18א'.
- ה. זכויות החברה בנכסיה בגרמניה ובארה"ב הינם בעיקר מסוג בעלות חופשית (Freehold) ובישראל בעיקר מקרקעין בחכירה מהוונת מהמנהל.
- ו. רכישת נכסים בארה"ב:

(1) רכישת בנייני מגורים:

במהלך חודש מאי 2021, חברה בת זרה הגיעה להסכמות סופיות עם מנהל מקומי המתמחה ברכישה, ניהול ואחזקה של בנייני מגורים בניו יורק ("המנהל המקומי") לרכישה של נכסים להשכרה בעיר ניו-יורק, תוך התמקדות בנכסים בשכירות מוגנת.

רכישות הנכסים בוצעו באמצעות חברות ייעודיות שבשליטת חברת הבת, ואילו המנהל המקומי אחראי על התפעול השוטף של הנכסים ושל חברות המיועדות המיוחדות. החברה העמידה כ- 85%-95% מההון העצמי הנדרש לצורך כל עסקה, והמנהל המקומי העמיד כ- 5%-15% מההון העצמי הנדרש. התזרים החיובי של חברות הנכס יחולק בין הצדדים לפי יחס השקעת ההון העצמי עד להחזר ההון העצמי שהושקע על ידי הצדדים בתוספת שיעורי תשואה פנימית (IRR) מינימליים מעבר להן זכאי המנהל המקומי לעמלות הצלחה כמקובל בעסקאות דומות.

המימון הבנקאי שהתקבל במהלך השנים 2021-2023 הסתכם לכ- 330 מיליון דולר בריבית שנתית קבועה ממוצעת של כ- 3%, בדרך כלל ללא החזרי קרן בשלוש השנים הראשונות וללא אמות מידה פיננסיות.

ליום פרסום הדוח, מחזיקה החברה ב- 90 בנייני מגורים בעיר ניו יורק הכוללים כ- 3,000 יחידות דיור בעלי שטח להשכרה של כ- 250 אלפי מ"ר.

(2) ניהול, רכישת ומכירת נכסים מסחריים:

רכישות הנכסים המסחריים מתבצעות באמצעות חברות זרות ייעודיות בשליטת החברה ("החברות הזרות") המוחזקות ביחד עם מנהל נכסים מקומי, אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("המנהל המקומי"). על-פי ההסכם עם המנהל המקומי, הוא יהיה אחראי על ההפעלה השוטפת של הנכסים ויפעל לאיתור השקעות בנכסי מקרקעין דומים. החברה תעמיד כ- 90% מההון העצמי הנדרש לצורך העסקה, והמנהל המקומי יעמיד כ- 10% מההון העצמי הנדרש. התזרים החיובי של חברות הנכס יחולק בין הצדדים לפי יחס השקעת ההון העצמי עד להחזר ההשקעה בתוספת 12% לשנה. לאחר מכן, כל העודפים של חברות הנכס יחולקו באופן ש- 50% מהעודפים יחולקו בין בעלי המניות בחברה הזרה ואילו 50% ישולמו כדמי הצלחה לגורם הקשור למנהל המקומי, וזאת עד שבעלי המניות בחברה הזרה ייהנו מ- IRR של 20% על השקעתם. כל עודף נותר יחולק באופן שיבטיח שסה"כ החלוקות המצטברות מחברות הנכס יחולקו בחלקים שווים בין גורם הקשור למנהל המקומי לבין בעלי המניות בחברה הזרה. לחברה הזרה אופציה לרכישה של כ- 60% מההחזקות המנהל המקומי.

בתחילת הרבעון השני של שנת 2024 הסכימו החברה והמנהל המקומי על תיקון ההסכמים כך שמאותו מועד הנכסים מנוהלים ישירות בניהול עצמי על ידי חברה בת זרה של החברה ("החברה הבת") כאשר המנהל המקומי מספק רק שירותי ייעוץ משפטי ושיווק. בנוסף, החברה הבת רכשה מהמנהל המקומי, תמורת סך של כ- 10 מיליון דולר, כ- 3% מהון המניות של חברות הנכס ו- 41% מזכויותיו בדמי ההצלחה, ככל שיהיה זכאי להם. עוד הוסכם כי הזכויות לדמי הצלחה תשולם למנהל המקומי לאחר החזר כל השקעת החברה על בסיס מצטבר בכל הנכסים ולא על בסיס ההשקעה בכל נכס בנפרד. לחברה הבת ניתנו גם אופציות לרכישת יתרת ההחזקות של המנהל המקומי בהון המניות של החברות הזרות ובדמי ההצלחה המתוארים לעיל.

השפעת התאמת זכויות הניהול לתיקון ההסכמים בין הצדדים והרכישה מהשותף נרשמה ישירות מול ההון העצמי של החברה והסתכמה בגידול של כ- 40 מיליון דולר בהון העצמי המיוחס לבעלים של החברה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו. רכישת נכסים בארה"ב (המשך)

(2) ניהול, רכישת ומכירת נכסים מסחריים (המשך)

במהלך שנת 2023 הושלמה עסקה לרכישת מרכז מסחרי תמורת כ- 34 מיליון דולר. המרכז המסחרי כולל שטח להשכרה של כ- 46 אלפי מ"ר ושטח קרקע בסך כ- 190 דונם. ההכנסה השנתית מהנכס, על בסיס חוזים קיימים, נטו בניכוי הוצאות תפעול, כ- 5.8 מיליון דולר. הרכישה מומנה באמצעות הלוואה בסך 20 מיליון דולר לתקופה של 10 שנים, ללא קובננטים. ההלוואה נושאת ריבית קבועה ל- 3 שנים הראשונות בשיעור 7.1% והחזר קרן שנתי בשיעור של כ- 7%.

במהלך שנת 2023, מכרו חברות בנות זרות בבעלות החברה, מרכז מסחרי אחד ויחידות נפרדות בחלק מהמרכזים המסחריים בארה"ב. התמורה בגין מכירות אלו הסתכמה בסך כ- 53 מיליון דולר. סך ה- NOI השנתי בגין הנכסים שנמכרו כאמור הסתכם בסך כ- 3 מיליון דולר. סך של כ- 29 מיליון דולר שימש לפרעון מלוא ההלוואה אשר הועמדה לצורך רכישת חלק מהנכסים שנמכרו.

במהלך שנת 2024 מכרה חברת בת זרה של החברה, מרכז מסחרי וכן יחידות נפרדות במרכזים מסחריים של החברה בארה"ב תמורת כ- 14 מיליון דולר. הנכסים הנמכרים הניבו NOI שנתי בסך כ- 0.5 מיליון דולר. סך של כ- 2.8 מיליון דולר שימש לפרעון הלוואה אשר הועמדה לצורך רכישת חלק מהנכסים שנמכרו.

במהלך חודש אוקטובר 2025, הושלמה מכירת מרכז מסחרי בטקסס תמורת סך של 27.5 מיליון דולר. שווי הנכס בספרי החברה הינו כ- 20 מיליון דולר והוא מניב הכנסה שנתית נטו בסך כ- 1.5 מיליון דולר. הרווח הצפוי מהמכירה, נטו לפני מס, הינו כ- 6 מיליון דולר. מכיוון שאין חוב בגין הנכס, תמורת המכירה הינו תזרים פנוי בידי החברה. בנוסף, נמכרו יחידות נפרדות תמורה כ- 4.4 מיליון דולר. היחידות הנפרדות הניבו NOI שנתי בסך כ- 0.2 מיליון דולר.

מתחילת הפעילות בארה"ב בשנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח, נמכרו חלקות משנה ושלושה מרכזים מסחריים תמורת סך של כ- 153 מיליון דולר אשר הניבו NOI שנתי בסך כ- 9 מיליון דולר.

(3) במהלך חודש ספטמבר 2025, רכשה חברה בת של החברה מגדל משרדים בן 42 קומות ובשטח להשכרה של כ- 500 אלף רגל רבוע, במיקום מרכזי ביותר במנהטן, לאורך שדרות מדיסון בין הרחובות 49 ו- 50. מחיר הרכישה הינו כ- 42 מיליון דולר, המשקף עלות הזדמנותית של כ- 86 דולר לרגל רבוע. זכויות חכירת הקרקע עליה בנוי המגדל הינן לתקופה של כ- 28 שנים נוספות עם אופציות הארכה.

(4) במהלך חודש ינואר 2026 אישר בית המשפט בניו יורק את הצעה של חברת בת של החברה לרכישת פורטפוליו מגורים בניו-יורק. הפורטפוליו הנרכש כולל 5,150 יח"ד ב- 98 בנייני מגורים, וכן יחידות מסחריות, 326 מקומות חניה וחניון. הבניינים מושכרים בשיעור תפוסה של כ- 95% וממוקמים ברובעים מרכזיים בעיר ניו-יורק; כ- 50% בברוקלין, כ- 25% במנהטן וכ- 18% בקווינס. ה- NOI השנתי מהפורטפוליו משקף תשואה נטו של כ- 8.0%. מחיר הרכישה הינו כ- 451 מיליון דולר, המשקפים עלות של כ- 87 אלף דולר ליחידה או כ- 1,030 דולר למ"ר. להבטחת השלמת העסקה, החברה הפקידה בנאמנות 25% ממחיר הרכישה. היתרה תמומן באמצעות הלוואה לתקופה של שלוש שנים, עם אופציה להארכה בשנה נוספת. ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור של 5.25%, ללא פירעונות קרן מהלך שלוש השנים הראשונות.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. בסוף שנת 2023, מכרה חברה בת של החברה 90% מאחזקותיה בנכס של החברה בישראל בתמורה של כ- 176 מיליון ש"ח המשקפים שווי נכס של כ- 195 מיליון ש"ח. החברה התחייבה, כי חלק הרוכשת בתזרים התפעולי מהנכס לא יפחת מ- 9.9 מיליון ש"ח לשנה. לפיכך, הכירה החברה במהלך שנת 2023 ברווחי שערך של כ- 17 מ' ש"ח. בנוסף, לחברה יש אופציה למכירת יתרת אחזקותיה בעתיד וכן מנגנון להגדלת מחיר המכירה הכפוף לעמידה ביעדים. מימוש האופציה יחד עם תוספת מחיר המכירה יכול להביא את התמורה הנוספת לסך של כ- 55 מיליון ש"ח.

ח. בחודש אוגוסט 2025, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50.01% מהון המניות של חברה ייעודית המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 20 דונם, בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח. בכוונת הצדדים לקדם פיתוח נכס על הקרקע בהיקף של כ- 14,000 מ"ר. כ- 70% מהנכס מיועדים להשכרה לחברה יצרנית מובילה בתחום המזון בהסכם שכירות ארוך טווח. יתרת השטחים יכללו שטחי אחסנה בקירור ויושקרו לצדדים שלישיים. רכישת 50.01% מהון המניות של החברה הייעודית הושלמה במהלך שנת 2026.

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)

א. ההרכב והתנועה בנכסים המשמשים את הקבוצה:

מבני קירור (1) אלפי ש"ח	בתי מלון (1) אלפי ש"ח	נכס שימוש בגין בתי מלון אלפי ש"ח	רכוש קבוע אחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
עלות או סכום משוערך -				
457,258	-	-	25,409	482,667
62,647	4,619	-	987	68,253
-	-	-	(1,126)	(1,126)
-	279,973	-	-	279,973
-	117,911	291,348	-	409,259
-	(49,766)	(15,745)	(574)	(66,085)
306	-	-	-	306
עלות או סכום משוערך ליום 31 בדצמבר 2025				
520,211	352,737	275,603	24,696	1,173,247
עלות או סכום משוערך -				
456,888	-	-	25,433	482,321
529	-	-	142	671
(159)	-	-	(184)	(343)
-	-	-	18	18
עלות או סכום משוערך ליום 31 בדצמבר 2024				
457,258	-	-	25,409	482,667

(1) לעניין שווי הוגן ראה ביאור 16 להלן.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)

א. ההרכב והתנועה בנכסים המשמשים את הקבוצה: (המשך)

מבני קירור אלפי ש"ח	בתי מלון אלפי ש"ח	נכס זכות שימוש בגין בתי מלון אלפי ש"ח	רכוש קבוע אחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
110,579	-	-	13,679	124,258	פחת שנצבר וירידת ערך -
-	-	-	(430)	(430)	ליום 1 בינואר 2025
6,740	3,798	2,315	884	13,737	גרירות במימוש נכסים
-	(289)	(176)	429	(36)	הוצאות פחת
-	-	-	(492)	(492)	הפרשי שער נטו הנובעים
-	-	-	-	-	מתרגום דוחות כספיים של
-	-	-	-	-	פעילויות חוץ
-	-	-	-	-	אחר
117,319	3,509	2,139	14,070	137,037	פחת שנצבר וירידת ערך ליום
104,296	-	-	12,773	117,069	31 בדצמבר 2025
6,283	-	-	1,348	7,631	פחת שנצבר וירידת ערך -
-	-	-	(442)	(442)	ליום 1 בינואר 2024
-	-	-	(442)	(442)	הוצאות פחת
-	-	-	(442)	(442)	הפרשי שער נטו הנובעים
-	-	-	(442)	(442)	מתרגום דוחות כספיים של
-	-	-	(442)	(442)	פעילויות חוץ
110,579	-	-	13,679	124,258	פחת שנצבר וירידת ערך ליום
402,892	349,228	273,464	10,626	1,036,210	31 בדצמבר 2024
346,679	-	-	11,730	358,409	יתרה בספרים:
-	-	-	-	-	ליום 31 בדצמבר 2025
-	-	-	-	-	ליום 31 בדצמבר 2024

ב. בחודש אוגוסט 2025, רכשה החברה בית קירור בדרום הארץ תמורת כ- 99 מיליון ש"ח בתוספת עלויות רכישה. הנכס כולל כ- 5,000 מ"ר בנוי על קרקע בשטח של כ- 9 דונם והינו בעל נפח אחסון של כ- 11,000 משטחים.

להלן רשימת נכסים והתחייבויות שנרכשו:

אלפי ש"ח	
99,000	תמורה
50,600	מבנה וקרקע
10,833	רכוש קבוע
1,677	מערכת פוטו וולטאית
21,256	קשרי לקוחות
14,634	מוניטין

ג. רכישת זכויות במלונות:

במהלך השנים 2021 עד 2023 רכשה חברה בת זרה של החברה את מלוא זכויות החכירה בשני מלונות הכוללים 514 חדרים במיקומים מרכזיים במנהטן, ניו יורק. המלונות בשטח של כ- 27 אלפי מ"ר בנוי על קרקעות החכורות לתקופה של 21-81 שנים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,341	26,323	ריבית לשלם
18,319	11,826	הפרשה בגין נדל"ן להשקעה
2,847	2,866	בעלי עניין (1)
6,610	61,102	מוסדות
21,096	16,532	הכנסות מראש
124,298	109,293	הוצאות לשלם
5,093	40,995	זכאים אחרים ויתרות זכות (2)
<u>210,604</u>	<u>268,937</u>	

(1) ראה ביאור 27 להלן.

(2) כולל יתרה בסך 34,556 אלפי ש"ח בגין אופציות למכירת מניות פז כאמור בביאור 9ב'.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - התחייבויות פיננסיות ואחרות

א. הרכב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב:

סך הכל ליום 31 בדצמבר		התחייבויות בלתי שוטפות ליום 31 בדצמבר		התחייבויות שוטפות ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2025	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%	
225,121	186,342	188,873	181,495	36,248	4,847	1.28-4.69	הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית קבועה, באירו
1,795,776	1,526,749	1,745,131	1,465,918	50,645	60,831	2.65-7.75	הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית קבועה, בדולר
-	30,031	-	-	-	30,031	3.51	הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה באירו, (על בסיס ריבית יוריבור)
44,218	192,852	37,550	30,803	6,668	162,049	3.33-6.95	הלוואות בריבית קבועה, בש"ח הלוואות בריבית משתנה, בש"ח (על בסיס ריבית הפריים)
320,956	153,520	112,204	86	208,752	153,434	5.75-6.55	
2,386,071	2,089,494	2,083,758	1,678,302	302,313	411,192		
689,506	-	-	-	689,506	-	2.00	אגרות חוב, בריבית קבועה באירו
133,809	114,145	130,632	111,391	3,177	2,754	6.40	אגרות חוב בריבית משתנה צמודות דולר
1,038,271	1,233,272	819,927	1,138,699	218,344	94,573	3.10-5.34	אגרות חוב, בריבית קבועה בש"ח
254,371	299,496	-	-	254,371	299,496	4.99	ניירות ערך מסחריים בריבית משתנה (על בסיס הפריים)
2,115,957	1,646,913	950,559	1,250,090	1,165,398	396,823		
4,502,028	3,736,407	3,034,317	2,928,392	1,467,711	808,015		הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

1. במהלך שנת 2023, ביצעו חברות בנות זרות, מימון מחדש למספר נכסים מסחריים בארה"ב. סך ההלוואות שהתקבלו הינן כ- 60 מיליוני דולר, לתקופה של כ- 13-15 שנים, בריבית ממוצעת קבועה של כ- 6.7% (לתקופה של 3-5 שנים) וללא אמות מידה פיננסיות. מרבית הנכסים האמורים נרכשו מהונה העצמי של החברה, עיקר תמורת המימון מחדש התקבלה ע"י החברות הבנות.
2. במהלך שנת 2024, ביצעה חברת בת זרה, מימון מחדש לנכס מסחרי בארה"ב. סכום ההלוואה הינו 15 מיליון דולר, לתקופה של כ- 13 שנים, בריבית ממוצעת של כ- 7.75% (קבועה לתקופה של 3 שנים) וללא אמות מידה פיננסיות. הנכס נרכש מהונה העצמי של החברה, עיקר תמורת המימון מחדש התקבלה ע"י חברת הבת.
3. במהלך שנת 2024, פרעו חברות בנות זרות של החברה הלוואות גישור בסך כ- 55 מיליון דולר, בעיקר ממקורותיהן העצמיים.
4. במהלך שנת 2023, ביצעה חברת בת זרה מימון מחדש למספר נכסים בגרמניה. סך ההלוואות שהתקבלו הינן כ- 30 מיליון אירו לתקופה של כ- 5 שנים, בריבית קבועה של כ- 4.69% ותשלומי קרן שנתיים בשיעור של כ- 2.25%. תמורת המימון מחדש הגדילה את האמצעים הנזילים של החברה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - התחייבויות פיננסיות ואחרות (המשך)

ב. אמות מידה פיננסיות:

אמות מידה פיננסיות של הלוואות אשר נתקבלו מתאגידים בנקאיים בסאמיט גרמניה:

בהתאם להסכמי מימון מסוימים של סאמיט גרמניה מול מוסדות פיננסיים נקבעו אמות מידה פיננסיות שעל סאמיט גרמניה לעמוד בהן כדלקמן (בנוסף על האמור בסעיפים 13א):

יחס כיסוי הכנסות נטו לשירות חוב (Debt Service Cover Ratio, "DSCR"). על סאמיט גרמניה לעמוד ביחסים של 100%-125% בהתאם לקבוע בהלוואות השונות.

ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

ג. לעניין מועדי פירעון של הלוואות ואגרות חוב, ראה ביאור 14ב'.

ד. הרכב התחייבויות פיננסיות ואחרות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
33,968	32,844	פקדונות מלקוחות
14,621	15,479	הלוואות ויתרות זכות מאחרים
5,185	-	הוצאות לשלם
-	299,104	התחייבות חכירה (1)
1,901	2,241	זכאים אחרים לזמן ארוך
55,675	349,668	סה"כ התחייבויות פיננסיות ואחרות לזמן ארוך

(1) לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של בתי מלון ומשרדים. הסכמי החכירה של בתי המלון הם לתקופה של 5 שנים עם אפשרות להארכת ההסכם בכ- 70 עד 80 שנים נוספות. הסכם החכירה של בניין המשרדים הוא לתקופה של 9 שנים עם אפשרות להארכת ההסכם בכ-19 שנים נוספות. התחייבות הקבוצה לתשלומי החכירה מובטחת על-ידי הבעלות המשפטית של המחכיר על הנכסים. ראה ביאור 14ב' בדבר ניתוח מועדי הפירעון של התחייבויות חכירה. סך תזרימי המזומנים השליליים בגין חכירות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הינו 11,087 אלפי ש"ח.

ה. אגרות חוב:

(1) במהלך חודש יולי 2023, יתרת אגרות החוב סדרה ו' בסך 294 מיליון ש"ח ערך נקוב, נפרעה במלואה ולחברה לא קיימות התחייבויות נוספות בגין סדרה זו.

(2) במהלך חודש אפריל 2025, ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה ז'). הפדיון התבצע לפי ערך הפארי של אגרות החוב והסתכם לכ- 191,007 אלפי ש"ח (קרן וריבית).

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 13 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב: (המשך)

(3) במהלך חודש אוגוסט 2016 הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 27 בפברואר, 2014 סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ח', "אגרות החוב") בסך כ- 127 מיליון ש"ח ע.נ. (תמורת כ- 124 מיליון ש"ח נטו) מתוך היקף סדרה של עד 154 מיליון ש"ח ע.נ. אשר דורגה במועד ההנפקה בדירוג A1 חיובי על ידי חברת מדורג (Moody's) וכיום מדורגת בדירוג Aa1 יציב. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 2.75% לשנה. התשלום הראשון של הריבית בגין אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר, 2016 והחל משנת 2017 תשולם הריבית בגין אגרות החוב פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל). אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 21 תשלומים כדלקמן: 20 תשלומים חצי שנתיים בהיקף של 2.5% כל אחד מקרן אגרות החוב בימים 31 בדצמבר ו- 30 ביוני של החל מה- 31 בדצמבר, 2016 ועד ה- 30 ביוני, 2026 ותשלום אחרון בשיעור של 55% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר של שנת 2026.

החברה שיעבדה כלפי מחזיקי אגרות החוב את מלוא זכויותיה ב- 4 נכסים בישראל (כולל תגמולי ביטוח רכוש בגין נכסים אלו), כאשר החברה יכולה להגדיל את סדרת אגרות החוב בתמורה לשעבוד נכסים אחרים בישראל למעט קרקעות.

כמו כן, באפשרות החברה להחליף את הנכסים הנ"ל בנכסים אחרים בהתאם לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 600 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, לא יפחת מ- 21%.

כמו כן, התחייבה החברה כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת דיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 800 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שיצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שיחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 27.5%, הכל על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

במהלך חודש נובמבר 2016 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה ח') בסך 2,637 אלפי ש"ח ע"נ ו- 22 אלפי ש"ח בגין הריבית שנצברה עד ליום הפרעון מכיוון ששטר הנאמנות קובע, כי ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נכסים באופן בו השווי הבטוחות¹ שלהם (כאמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות) יהיה שווה לפחות לסך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו בפועל. כמו-כן, קובע שטר הנאמנות, כי ככל שלא יועמדו בטחונות כאמור עד תום תקופה שנקבעה בשטר הנאמנות, תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם חלקי בהתאם לחלק היחסי של הבטחונות שלא הועמדו, בהתאם למנגנון המפורט בשטר הנאמנות ואי העמדת בטחונות כאמור לא תהווה עילה לפירעון מיידי.

למועד דיווח זה, החברה שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') סך הכל ארבעה נכסים: (1) הנכס בסיכר האודיטוריום חיפה; (2) הנכס באלון תבור; (3) הנכס במשגב; ו- (4) תחנת הדלק בגעתון, אשר שוויים הבטוחות בהתאם למנגנון החישוב הקבוע בשטר הנאמנות היו 175,587 אלפי ש"ח.

¹ שווי הנכסים המשועבדים על פי הערכת השווי שהוא מוכפל ב- 0.74.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 13 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב: (המשך)

(4) במהלך חודש פברואר 2018 הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 10 במאי, 2017, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י', "אגרות החוב") בסך 350 מיליון ש"ח ע.ג. אשר דורגה במועד ההנפקה בדירוג Aa3 על ידי חברת מדרוג Moody's) וכיום מדורגת בדירוג Aa2 יציב. תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 350 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 3.69% לשנה. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה ביום 31 ביולי 2018 וביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2029 (כולל) וביום 31 בינואר, 2030. אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 12 תשלומים כדלקמן: 11 תשלומים שנתיים שווים בשיעור 4% כל אחד מקרן אגרות החוב ביום 31 בינואר של השנים 2019-2029 (כולל) ותשלום אחרון בשיעור של 56% מקרן אגרות החוב ביום 31 בינואר של שנת 2030.

- החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:
 - ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 650 מיליון ש"ח ("הון עצמי מינימלי").
 - היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו ("יחס הון למאזן") לא יפחת מ- 21%.
 - החוב נטו (חוב בניכוי אמצעים נזילים -מזומן, שווה ערך מזומן ונכסים פיננסיים אחרים לזמן קצר ובניכוי נכסים המסווגים כמיועדים למכירה) לפי מאזן סולו מורחב למאזן סולו מורחב על פי דוחותיה הכספיים סולו מורחב האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים לפי העניין) לא יעלה על 75%.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת דיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 900 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 30%, הכל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

(5) בחודש ינואר 2018, החברה הבת סאמיט גרמניה, השלימה גיוס של אגרות חוב בלתי מובטחות בהיקף של 300 מיליון אירו בריבית שנתית של 2.0%. אגרות החוב עומדות לפרעון בתום 7 שנים. אגרות החוב שתונפקנה נרשמו למסחר בבורסת ה- Euro MTF בלוקסמבורג.

אגרות החוב קיבלו דירוג בינ"ל ראשוני BBB- מחברת הדירוג S&P Global Rating ו- Ba1 מחברת הדירוג Moody's. במהלך שנת 2018 השתמשה סאמיט גרמניה בחלק מתמורת הנפקת האג"ח לפרעון הלוואות בסך כולל של כ- 220 מיליון אירו ושחררה משיעבוד נכסים בשווי בסך כ- 490 מיליון אירו. כתוצאה מהאמור לעיל חסכה הקבוצה תשלומי ריבית שנתיים בסך כ- 2.2 מיליון אירו.

במהלך שנת 2022, ביצעה חברה בת רכישה חוזרת חלקית של אגרות החוב אשר הונפקו על ידי סאמיט גרמניה. החברה הבת רכשה כ- 38.6 מיליון אירו ע"נ, תמורת כ- 35.7 מיליון אירו. במהלך שנת 2023, רכשה חברה הבת כ- 73.1 מיליון אירו ע"נ, תמורת כ- 68.0 מיליון אירו. במהלך שנת 2024 רכשה חברה הבת כ- 6.7 מיליון אירו תמורת כ- 6.3 מיליון אירו. יתרת העג המונפק של אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 182 מיליון אירו. במהלך שנת 2025, פרעה החברה את סדרת האג"ח במלואה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב: (המשך)

(6) בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 26 במאי, 2020, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יב', "אגרות החוב") בסך 337,465 אלפי ש"ח ע.נ. אשר דורגה במועד ההנפקה בדירוג Aa2 יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 337,465 אלפי ש"ח ברוטו. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 2.80% לשנה. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2031 (כולל). אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 10 תשלומים כדלקמן: 9 תשלומים שנתיים שווים בשיעור 2% כל אחד מקרן אגרות החוב ביום 1 באוקטובר של השנים 2022-2030 (כולל) ותשלום אחרון בשיעור של 82% מקרן אגרות החוב ביום 1 באוקטובר של שנת 2031.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 1.2 מיליארד ש"ח ("הון עצמי מינימלי").
- היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו ("יחס הון למאזן") לא יפחת מ- 25%.
- יחס החוב פיננסי נטו המתואם ל- CAP נטו לא יעלה על 70% במשך 2 רבעונים רצופים. חוב פיננסי נטו מתואם - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב, בניכוי מזומן ושווי מזומן, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים לפי העניין. CAP נטו - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 1.7 מיליארד ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק, דיבידנד בסכום שלא יעלה על 50% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ, 2013 בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 30%, הכל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

במהלך חודש יולי 2023, גייסה החברה חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (אג"ח יב') בסך כ- 235 מיליון ש"ח ע.נ. אשר דורגו בדירוג Aa2.il באופן יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's), תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 200,455 אלפי ש"ח ברוטו.

במהלך חודש אפריל 2025, גייסה החברה חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב') בסך כ- 275 מיליון ש"ח ע.נ. אשר דורגו בדירוג Aa2.il באופן יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 239,431 אלפי ש"ח ברוטו (כ- 237 מיליון ש"ח נטו).

ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב: (המשך)

(7) במהלך שנת 2024, הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יג') בסך כ- 139,462 אלפי ש"ח ע.ג אשר דורגו בדירוג Aa2.il באופן יציב על ידי מדורג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 139,462 אלפי ש"ח ברוטו. אגרות החוב צמודות לדולר ונושאות ריבית דולרית משתנה בשיעור $SOFR + 2.4\%$.

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 1 בדצמבר 2024, ב- 1 ביוני וב- 1 בדצמבר בשנים 2025-2030. אגרות החוב עומדות לפירעון בשישה תשלומים כדלקמן: 5 תשלומים בשיעור של 2.5% כל אחד מקרן אגרות החוב ביום 1 בדצמבר של השנים 2025-2029 ותשלום אחרון בשיעור של 87.50% מקרן אגרות החוב ביום 1 בדצמבר של שנת 2030.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 1.4 מיליארד ש"ח ("הון עצמי מינימלי").
- היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו ("יחס הון למאזן"), לא יפחת מ- 27%.
- יחס החוב פיננסי נטו המתואם ל- CAP נטו לא יעלה על 68% במשך 2 רבעונים רצופים.

"חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב וכלפי כל נושה אחר שהעמיד הלוואה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, אך למעט פקדונות המבטיחים ערבויות שהעמידה החברה) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים לפי העניין.

"CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד הונה העצמי, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 2.0 מיליארד ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק, דיבידנד בסכום שלא יעלה על 50% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ, 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 32%, הכל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב: (המשך)

(8) במהלך שנת 2024, גייסה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2 "נע"מ 2") בסך כ- 254,643 אלפי ש"ח. נע"מ 2 דורגו בדירוג P-1.il על ידי חברת מדורג (Moody's). התמורה שהתקבלה מגיוס הנע"מ שימשה בעיקר לפרעון אשראי לטווח הקצר.

הנע"מ נושא ריבית שיקלית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.25%. הנע"מ נפרע בתשלום אחד של קרן וריבית ביום 11 ביולי 2025.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי נע"מ 2 לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 1.4 מיליארד ש"ח ("הון עצמי מינימלי").
- היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו ("יחס הון למאזן"), לא יפחת מ- 27%.
- כמו כן, התחייבה החברה כי חלוקת דיבידנד תתאפשר אם הונה העצמי, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור לעיל, יהיה שווה או גבוה מ- 2.0 מיליארד ש"ח.

(9) בחודש יולי 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 300 מיליוני ש"ח באמצעות הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3). ניירות הערך המסחריים דורגו בדירוג P-1.il על-ידי חברת מדורג (Moody's). הנע"מ נושא ריבית שיקלית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.20%. הנע"מ ייפרע בתשלום אחד של קרן וריבית ביום 6 ביולי 2026.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי נע"מ 3 לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 1.4 מיליארד ש"ח ("הון עצמי מינימלי").
 - היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של מטבע זר ("יחס הון למאזן"), לא יפחת מ- 27%.
 - כמו כן, התחייבה החברה כי חלוקת דיבידנד תתאפשר אם הונה העצמי, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור לעיל, יהיה שווה או גבוה מ- 2.0 מיליארד ש"ח.
- ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המצוינות לעיל.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב: (המשך)

(10) במהלך חודש ספטמבר 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 176,966 אלפי ש"ח ע.נ. באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה יד'). אגרות החוב דורגו בדירוג Aa2.il באופק יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 176,966 אלפי ש"ח ברוטו. אגרות החוב נושאות ריבית שיקלית קבועה לא צמודה בשיעור 5.13%.

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 31 בינואר, ב- 31 ביולי וב- 1 בדצמבר בשנים 2026-2035 וב- 31 בינואר 2036. אגרות החוב עומדות לפירעון בחמישה תשלומים כדלקמן: 4 תשלומים בשיעור של 2% כל אחד מקרן אגרות החוב ביום 31 בינואר של השנים 2032-2035 ותשלום אחרון בשיעור של 92% מקרן אגרות החוב ביום 31 בינואר 2036.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 1.4 מיליארד ש"ח ("הון עצמי מינימלי").
- היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) בתוספת התחייבויות למיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של מטבע זר לא יפחת מ- 26%.
- יחס החוב פיננסי נטו המתואם ל- CAP נטו לא יעלה על 68% במשך 2 רבעונים רצופים.

"חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב וכלפי כל נושה אחר שהעמיד הלוואה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, אך למעט פקדונות המבטיחים ערבויות שהעמידה החברה) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים לפי העניין.

"CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה וכולל התחייבויות למיסים נדחים, נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד הונה העצמי, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 2.0 מיליארד ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק, דיבידנד בסכום שלא יעלה על 50% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ, 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 27%, הכל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד. בנוסף, אם במועד ההחלטה על החלוקה היא אינה עומדת, או אם כתוצאה מהחלוקה כאמור החברה לא תעמוד, בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, הכל על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על החלוקה.

ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המצוינות לעיל.

ו. באשר לתנאי הצמדה של התחייבויות לזמן ארוך, ראה ביאור 14ג'.

ז. באשר ליתרות של התחייבויות לזמן ארוך עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה ביאור 27.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 14 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסי:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. החברה פועלת לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

החברה מזהה, מעריכה ומגדרת ככל שניתן סיכונים פיננסיים. הסיכונים הפיננסיים העיקריים של החברה הינם סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים, והשקעות עודפי נזילות.

(1) סיכון שער חליפין

החברה חשופה לסיכון שער חליפין כתוצאה משינויים בשערי חליפין של האירו והדולר. סיכון שער החליפין של החברה נובע מנכסים שהוכרו והתחייבויות שהוכרו הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה.

(2) סיכון שיעור ריבית

עיסוקה של החברה בתחום הנדל"ן המניב מושפע משינויים בשיעורי הריבית לטווח קצר ולטווח הארוך בשווקים השונים, בעיקר בשוק הישראלי, הגרמני והאמריקאי. על פי רוב החברה נוהגת לצמצם חשיפות בשל שינוי בשיעורי הריביות בדרך של קבלת מימון בריבית קבועה לטווח ארוך (כולל בדרך של רכישת מכשיר פיננסי להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה Swap). עלייה בשיעורי הריבית יכולה להביא לירידה במחירי הנכסים ולגרום לחשיפה מסוימת בגין הלוואות שאמורות להתחדש בטווח הקצר או הלוואות שלא קובעו. מאידך עלייה בשיעורי הריבית תביא לעליית שווי הוגן של מכשירי ה-Swap (גידול בנכס או קיטון בהתחייבות בגין מכשיר זה). הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. נכון לתאריך דוח זה, לחברה אין עסקאות Swap.

(3) סיכון נזילות

מטרת החברה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים, אגרות חוב והכנסות מהסכמי שכירות. ליום 31 בדצמבר, 2025, סך של 821,719 אלפי ש"ח מאמצעי המימון (אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים) יפרעו בטווח של שנה (שנת 2024 - 1,476,092 אלפי ש"ח).

(4) סיכון מדד מחירים לצרכן

לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו ולרוב אינן צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. ההלוואות בגרמניה אינן צמודות מדד. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 74,015 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2025 (ליום 31 בדצמבר, 2024: 37,018 אלפי ש"ח).

(5) סיכון אשראי

החברה מחזיקה במזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ולזמן ארוך ומכשירים פיננסיים אחרים במוסדות פיננסיים שונים. החברה מבצרת השקעותיה בין מוסדות שונים ומבצעת הערכות שוטפות לגבי האיתנות הפיננסית של המוסדות.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. ריכוז סיכון נדילות:

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ- 3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	מ- 4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
ליום 31 בדצמבר, 2025						
501,114	130,623	141,439	129,988	200,118	1,649,110	2,752,392
43,749	-	-	-	-	-	43,749
191,526	-	-	-	-	-	191,526
468,483	81,324	80,143	78,924	356,806	958,202	2,023,882
21,265	21,397	21,165	21,888	22,988	3,979,258	4,087,961
<u>1,226,137</u>	<u>233,344</u>	<u>242,747</u>	<u>230,800</u>	<u>579,912</u>	<u>6,586,570</u>	<u>9,099,510</u>
ליום 31 בדצמבר, 2024						
407,256	277,238	147,966	158,947	157,763	2,068,817	3,217,987
42,535	-	-	-	-	-	42,535
157,170	-	-	-	-	-	157,170
1,233,187	135,811	61,456	60,393	36,929	860,616	2,388,392
<u>1,840,148</u>	<u>413,049</u>	<u>209,422</u>	<u>219,340</u>	<u>194,692</u>	<u>2,929,433</u>	<u>5,806,084</u>

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	ללא הצמדה	בדולר או בהצמדה אליו אלפי ש"ח	באירו או בהצמדה אליו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
615,775	295,489	135,892	184,394	-	נכסים:
70,130	-	48,239	2,675	19,216	מזומנים ושווי מזומנים
93,096	22,680	25,038	41,353	4,025	לקוחות
91,039	67,442	4,083	19,348	166	חייבים ויתרות חובה
460,792	460,792	-	-	-	יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך
1,330,832	846,403	213,252	247,770	23,407	נכסים פיננסיים אחרים שוטפים ובלתי שוטפים
					סה"כ נכסים
					התחייבויות:
607,812	607,812	-	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נע"מ ומאחרים
43,748	26,347	14,255	3,146	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
251,332	104,750	64,126	34,354	48,102	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
1,347,417	1,233,272	114,145	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,781,178	4,440	1,526,749	216,372	33,617	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
349,668	-	327,563	6,402	15,703	סה"כ התחייבויות
4,381,155	1,976,621	2,046,836	260,274	97,422	
(3,050,323)	(1,130,218)	(1,833,586)	(12,504)	(74,015)	נכסים בניכוי התחייבויות

(*) מתוך הסך האמור באירו או בהצמדה אליו, התחייבויות פיננסיות נטו בסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח נובעים מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא האירו. לפיכך, השפעת שער החליפין על יתרות אלו אינה נזקפת לדוחות רווח והפסד.

(**) מתוך הסך האמור בדולר או בהצמדה אליו, התחייבויות נטו בסך כ- 1.8 מיליארד ש"ח נבעו מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא דולר. לפיכך, השפעות שער החליפין על יתרות אלו אינה נזקפת לדוחות רווח והפסד.

לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו ובדולר בסך כ- 1.5 מיליארד ש"ח וכ- 2.3 מיליארד ש"ח, בהתאמה, אשר נובע מחברות בנות המהוות פעילויות חוץ. מתום תקופת הדיווח ועד מועד אישור דוחות כספיים מאוחדים אלה, חלה ירידה של כ- 3.1% בשער החליפין של האירו מול הש"ח וירידה של כ- 1.3% בשער החליפין של הדולר מול הש"ח, אשר צפויים להביא לקיטון של כ- 76 מיליון ש"ח ברווח הכולל האחר של החברה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	ללא הצמדה	בדולר או בהצמדה אליו אלפי ש"ח	באירו או בהצמדה אליו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
894,005	70,559	413,137	410,309	-
51,878	-	34,262	4,037	13,579
96,843	23,334	21,712	49,653	2,143
96,839	60,163	5,793	30,584	300
129,363	129,363	-	-	-
1,268,929	283,421	474,904	494,582	16,022
305,179	305,179	-	-	-
42,535	21,439	17,059	4,037	-
189,729	91,947	53,355	44,422	5
1,861,586	1,038,271	133,809	689,506	-
2,335,261	276,065	1,795,776	225,121	38,299
55,675	-	33,968	6,971	14,736
4,789,965	1,732,901	2,033,967	970,057	53,040
(3,521,036)	(1,449,480)	(1,559,063)**	(475,475)*	(37,018)

נכסים:
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
חייבים ויתרות חובה
יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך
נכסים פיננסיים אחרים ובלתי שוטפים
סה"כ נכסים

התחייבויות:
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נע"מ ומאחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
סה"כ התחייבויות

נכסים בניכוי התחייבויות

(*) מתוך הסך האמור באירו או בהצמדה אליו, התחייבויות פיננסיות נטו בסך של כ- 0.5 מיליארד ש"ח נבעו מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא האירו. לפיכך, השפעת שער החליפין על יתרות אלו אינה נזקפת לדוחות רווח והפסד.

(**) מתוך הסך האמור בדולר או בהצמדה אליו, התחייבויות נטו בסך כ- 1.4 מיליארד ש"ח נבעו מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא דולר. לפיכך, השפעות שער החליפין על יתרות אלו אינה נזקפת לדוחות רווח והפסד.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית ריבית של 1%	ירידת ריבית של 1%	
אלפי ש"ח		
(2,036)	2,036	2025
(3,918)	3,918	2024
מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו		
רווח (הפסד) כולל מהשינוי		
עליית שער חליפין של 5%	ירידת שער חליפין של 5%	
אלפי ש"ח		
72,789	(72,789)	2025
51,751	(51,751)	2024
מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר		
רווח (הפסד) כולל מהשינוי		
עליית שער חליפין של 5%	ירידת שער חליפין של 5%	
אלפי ש"ח		
111,101	(111,101)	2025
122,351	(122,351)	2024
מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית מדד של 2%	ירידת מדד של 2%	
אלפי ש"ח		
(1,480)	1,480	2025
(740)	740	2024

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות:

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 (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לחברה חשיפה תזרימית בגין שינוי בשערי ריבית. בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית. מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.

החברה נוהגת לגדר את עיקר החשיפות שלה למטבע, למעט אלו הנובעות מפעילות עסקית המבוצעת בחו"ל. לפיכך, חשיפות המטבע העיקריות המוצגות בטבלאות הרגישות הן בגין פעילות החברה בגרמניה ובארה"ב.

ה. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הן לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק וליצור תשואה לבעלי מניותיה.

לעניין דרישת הון מינימלי ואמות מידה פיננסיות ראה ביאור 13.

ביאור 15 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	שינויים אחרים	שינויים שאינם במזומנים	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (א)	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
		הפרשי שער אלפי ש"ח			
(196,316)	-	-	12,295	(208,611)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (כולל חלויות שוטפות) התחייבות חכירה (*) אגרות חוב
(1,893,178)	(6,283)	224,190	66,375	(2,177,460)	
(299,104)	(315,745)	15,939	702	-	
(1,646,913)	7,441	15,946	445,657	(2,115,957)	
(4,035,511)	(314,587)	256,075	525,029	(4,502,028)	

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

(*) שינויים אחרים בעקבות הכרה לראשונה בהתחייבות בגין חכירה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון (המשך)

שינויים שאינם במזומנים					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	שינויים אחרים	הפרשי שער	מיון מזמן קצר לזמן ארוך	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (א)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח					
(208,611)	-	-	(45,802)	201,688	(364,497)
(2,177,460)	(9,389)	(2,780)	45,802	222,335	(2,433,428)
(2,115,957)	(1,240)	39,296	-	(319,866)	(1,834,147)
(4,502,028)	(10,629)	36,516	-	104,157	(4,632,072)

אשראי לזמן קצר
מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
הלוואות לזמן ארוך
מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
(כולל חלויות שוטפות)
אגרות חוב

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

ביאור 16 - שווי הוגן

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

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

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן (המשך)

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

ליום 31 בדצמבר 2025				
רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי				
-	135,700	7,347,992	7,483,692	נדל"ן להשקעה
-	-	752,120	752,120	רכוש קבוע במודל הערכה מחדש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד				
380,604	-	-	380,604	השקעה במניות סחירות
-	-	67,443	67,443	נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות
-	-	19,042	19,042	הלוואות שניתנו לאחרים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר				
80,188	-	-	80,188	השקעה במניות סחירות
-	-	7,480	7,480	השקעה במניות
460,792	135,700	8,194,077	8,790,569	סה"כ נכסים פיננסיים
-	-	(34,556)	(34,556)	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - אופציה
460,792	135,700	8,159,521	8,756,013	סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
ליום 31 בדצמבר 2024				
רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
-	-	8,174,673	8,174,673	שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי
-	-	346,679	346,679	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	רכוש קבוע במודל הערכה מחדש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד				
-	-	59,777	59,777	נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות
-	-	33,040	33,040	הלוואות שניתנו לאחרים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר				
129,363	-	-	129,363	השקעה במניות סחירות
-	-	7,972	7,972	השקעה במניות
129,363	-	8,622,141	8,751,504	סה"כ נכסים פיננסיים
129,363	-	8,622,141	8,751,504	סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - שווי הוגן (המשך)

ב. תנועה בנכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 3 (*):

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
457,398	447,468	יתרה לתחילת תקופה
(8,766)	(23,436)	רווח או הפסד שהוכרו:
-	279,572	ברוח והפסד
-	117,911	ברוח כולל אחר
(2,233)	(354)	מיון מנדל"ן להשקעה
3,400	13,459	החזר הלוואה
(2,331)	(49,473)	רכישת נכסים, נטו
447,468	785,147	הפרשי תרגום הנובעים ותרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
		יתרה לסוף תקופה

(*) לא כולל תנועה בנדל"ן להשקעה, הנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3, המוצגת בביאור 10.

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

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

שווי הוגן		ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
193,693	-	193,679	-	התחייבויות פיננסיות
74,134	70,286	76,501	71,124	אגרות חוב (סדרה ז')
255,998	249,908	268,359	254,499	אגרות חוב (סדרה ח')
480,169	741,314	511,634	742,131	אגרות חוב (סדרה י')
145,027	122,738	134,589	114,754	אגרות חוב (סדרה יב')
-	186,274	-	177,687	אגרות חוב (סדרה יג')
679,901	-	695,253	-	אגרות חוב (סדרה יד')
260,034	-	260,419	-	אגרות חוב סאמיט גרמניה
-	306,123	-	306,223	נייר ערך מסחרי (סדרה 2)
2,000,706	1,917,696	2,065,114	1,905,941	נייר ערך מסחרי (סדרה 3)
4,089,662	3,594,339	4,205,548	3,572,359	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות לעיל, מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי או על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הלוואה לזמן ארוך בריבית משתנה, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 17 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

1. חברות בישראל:

שיעור מס חברות בשנים 2023 עד 2025 הינו 23%.

2. חברות מאוחדות בחו"ל:

שיעור המס החל על החברה וחברות הבנות הנישומות בחו"ל הינו עפ"י חוקי המס החלים באותן מדינות.

א. מיסוי חברות זרות:

החל מ-1 בינואר, 2008 הופחת מס החברות בגרמניה משיעור של כ-26.375% לשיעור של כ-15.825% והוטלו מגבלות מפורטות בעניין ניכוי הוצאות ריבית. במהלך שנת 2025 אושרה בגרמניה חקיקה להפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות, כך שהחל מיום 1 בינואר 2028 יופחת שיעור מס החברות ל-14%, ולאחר מכן יופחת באחוז אחד נוסף בכל שנה עד לשיעור של 10% החל מיום 1 בינואר 2032. בהתאם לכך, שיעור מס החברות האפקטיבי (לרבות היטל סולידריות) צפוי לעמוד על כ-14.77% בשנת 2028, כ-13.715% בשנת 2029, כ-12.66% בשנת 2030, כ-11.605% בשנת 2031 וכ-10.55% משנת 2032 ואילך. ככלל, פעילות החברה והשכרת נדל"ן אינה נחשבת להכנסה עיסקית בגרמניה ולכן לא יחול עליה TIT (Trade Income Tax).

דיבידנד שיחולק מחברות גרמניות לחברות אחזקה גרמניות יהיה פטור ממס בגובה 95% במידה והאחזקה היא מעל 15%. רווחים שיחולקו משותפויות גרמניות לשותפיהם הגרמנים אינם כפופים למיסוי או לניכוי מס במקור.

על החברות הקפריסאיות של החברה המחזיקות בשותפויות גרמניות לא חל TIT וזאת בתוקף היותן חברות זרות ללא מוסד קבע בגרמניה. רווחי השותפויות הגרמניות ממוסים ברמת החברה הקפריסאית המחזיקה בהן במס חברות בגרמניה.

משיכות מהון שותפויות בגרמניה והעברת רווחי השותפויות מגרמניה לקפריסין, אינן כפופות לחובת ניכוי מס במקור בגרמניה.

דיבידנדים שיחולקו מרווחי החברות הקפריסאיות הנ"ל אינם כפופים אף הם למיסוי בגרמניה או בקפריסין.

דיבידנד שיחולק מחברות גרמניות לחברת האחזקה ההולנדית יהיה פטור ממס.

סאמיט גרמניה, פועלת בארה"ב באמצעות חברת אחזקות תושבת ארה"ב (להלן בסעיף זה: "חברת אחזקות"), המחזיקה בזכויות בנכסי הנדל"ן באמצעות שותפויות (LLC) אשר הינן שקופות לצרכי מס אמריקאי, כך שחברת האחזקות היא הנישומה בגין הכנסות המופקות על ידי חברות ה-LLC. השקעות הקבוצה בחברת האחזקות והשקעת חברת האחזקות בחברות LLC הן באמצעות הון ובאמצעות הלוואות נושאות ריבית. הפעילות המאוחדת בארה"ב כפופה למס במישור הפדרלי, המדינתי והעירוני (במקרים מסוימים). שיעור המס הפדרלי בשנים 2022-2024 הינו 21% ובנוסף אליו יחול כאמור לעיל מס מדינתי ועירוני אשר שיעורו ושיטת חישובו משתנים בהתאם למיקום בארה"ב. שיעור המס הכולל נע בין 25% ל-29%.

תשלומי דיבידנד אל מחוץ לארה"ב חייבים בניכוי מס במקור בשיעור של 30% בארה"ב, וזאת על פי הדין הפנימי בארה"ב. אולם, כאשר תשלומים כאמור מועברים לחברה תושבת גרמניה, לה יש אמנה עם ארה"ב, ניכוי המס במקור יהיה בשיעור של 5% בכפוף לעמידה בכללי האמנה. ניכוי הוצאות הריבית בארה"ב כפוף לכללי המימון הדק על פי הדין האמריקאי.

ב. מיסוי רווחי הון ורווח ממכירת דירות:

רווח הון ממכירת נכס ורווח ממכירת דירות על ידי החברות הגרמניות או השותפויות הגרמניות בעלות הנכסים כפוף לתשלום מס בשיעור הרגיל של 15.825% ומס TIT בשיעור של כ-14%-16.5%.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה: (המשך)

2. חברות מאוחדות בחו"ל: (המשך)

ג. ניכוי הוצאות ריבית:

החל מ- 1 בינואר, 2008 נקבעה בגרמניה הגבלה גורפת על ניכוי הוצאות ריבית בידי גופים עסקיים כאשר המגבלות החדשות חלות הן על ריבית המשולמת לצדדים קשורים והן על ריבית בנקאית. החקיקה החדשה קובעת כי לא ניתן לנכות הוצאות ריבית העולות על תקרה שגובהה 30% מהרווח לצרכי מס לפני הוצאות ריבית מסים ופחת (EBITDA). הוצאות ריבית מעבר לתקרה זו לא יותרו בניכוי אך הנישום יהיה זכאי לנכותו בשנות המס הבאות, בכפוף לעמידה במגבלה בכל אחת מן השנים.

יחד עם זאת, לכלל בדבר הגבלת ניכוי הוצאות ריבית מספר חריגים. כך, התקרה לא תחול ככלל אם סך כל הוצאות הריבית נטו לאחר קיזוז הכנסות ריבית שדורש נישום בניכוי בשנת המס אינו עולה על 3 מיליון אירו.

בנוסף, לא תחול המגבלה על נישום שאינו מהווה חלק מקבוצת חברות או כאשר חברה המהווה חלק מקבוצת חברות, מצליחה להוכיח כי יחס ההתחייבויות להון שלה אינו עולה על יחס ההתחייבויות להון של החברה.

הוצאות המימון שלא יוכרו בשל המגבלות לעיל ייצברו כהפסדים אשר ניתנים להעברה לשנים הבאות.

ד. חבות מס בגין רכישת נכס נדל"ן:

רכישת נכס נדל"ן בגרמניה כפופה לתשלום מס רכישה, לרוב, בשיעור של כ- 5.5% עד 6.5% ממחיר הרכישה. על פי החוק הגרמני, נטל המס מוטל הן על המוכר והן על הקונה, אולם לרוב מסכימים הצדדים חוזית להטלת חובת תשלום המס על הקונה. העברת 90% או יותר מהזכויות בישות הגרמנית לידי צדדים שלישיים תחוייב אף היא במס רכישה ובמקרה של שותפות גרמנית גם במידה והעברת 90% מהזכויות תתבצע בתוך פרק זמן של 10 שנים.

ב. שומות מס סופיות:

לחברה שומות מס סופיות לשנים עד וכולל שנת המס 2024.
 לחברות מאוחדות בישראל שומות מס סופיות והנחשבות כסופיות לשנים 2020-2024.
 לחברות מאוחדות בחו"ל שומות מס סופיות והנחשבות כסופיות בין השנים 2018-2023.

ג. מיסים נדחים:

ההרכב:

דוח על הרווח והפסד			דוח על המצב הכספי		התחייבויות מסים נדחים נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן אחרים (*)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
42,866 (1,897) 40,969	(6,729) (178) (6,907)	(102,075) 28,648 (73,427)	811,338 70,214 881,552	675,202 183,294 858,496	
					נכסי מסים נדחים
134,333 -	(14,896) -	(3,839) (1,098)	211,506 15,819	196,900 15,878	(רווח) הפסדים מועברים לצורכי מס אחרים
134,333 (93,364)	(14,896) (21,803)	(4,937) (78,364)	227,325	212,778	
					הכנסות מסים נדחים
			654,227	645,718	התחייבויות מסים נדחים, נטו

(*) כולל בעיקר רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים: (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
654,227	645,718
<u>654,227</u>	<u>645,718</u>

נכסים בלתי שוטפים
התחייבויות בלתי שוטפות
התחייבויות, נטו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ד. מסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים בניכוי מס	השפעת מס אלפי ש"ח	סכומים לפני מס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

27,527	671	26,856
(796)	-	(796)
1,752	-	1,752
168,724	(99,300)	268,024
<u>(378,664)</u>	<u>-</u>	<u>(378,664)</u>
<u>(181,457)</u>	<u>(98,629)</u>	<u>(82,828)</u>

רווח כולל אחר:

רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים
חלק בהפסד הכולל האחר של השקעת המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
מימוש חלק החברה בהפסד הכולל האחר של השקעה
שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
רווחים של הערכה מחדש של רכוש קבוע
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

11,084	(16,864)	27,948
(319)	-	(319)
<u>(74,043)</u>	<u>-</u>	<u>(74,043)</u>
<u>(63,278)</u>	<u>(16,864)</u>	<u>(46,414)</u>

רווח כולל אחר:

רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים
חלק בהפסד הכולל האחר של השקעת המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

(35,273)	27,668	(62,941)
11,661	(3,483)	15,144
199,005	-	199,005
<u>175,393</u>	<u>24,185</u>	<u>151,208</u>

רווח כולל אחר:

רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים
רווחים של הערכה מחדש של רכוש קבוע
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
סה"כ

ה. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו בדוח על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,883	(12,188)	(14,832)
<u>(1,327)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>8,556</u>	<u>(12,188)</u>	<u>(14,832)</u>

מסים שוטפים ומסים נדחים על ההכנסה
מסים שנים קודמות

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד):

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(267,211)	205,135	581,804	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(61,458)	47,181	133,815	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			תוספת (חסכון) במס בגין:
			הפרש בשיעור המס החל על הכנסות בחברות הממוקמות
(6,372)	(29,992)	(20,518)	בתחומי שיפוט אחרים
-	-	(67,763)	השפעת עדכון שיעורי מס עתידיים על יתרות מס נדחה
84,433	(29,778)	(60,017)	הפרשים בבסיס המדידה
957	554	844	הפסדים לצורכי מס והפרשי עיתוי בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(10,289)	-	-	ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא נזקפו מסים נדחים בעבר
1,285	(153)	(1,193)	אחרים
<u>8,556</u>	<u>(12,188)</u>	<u>(14,832)</u>	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
<u>(3.20%)</u>	<u>(5.94%)</u>	<u>(2.55%)</u>	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

ביאור 18 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. שעבודים

כנגד ההלוואות והאשראים הניתנים לחברה מהבנקים השונים שעבדה החברה בשעבודים קבועים זכויות במקרקעין, זכויות המגיעות מלקוחות עפ"י חוזי שכירות, זכויות לקבלת כספים, פקדונות וזכויות ביטוח.

יתרות ההלוואות והאשראים המובטחות הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>208,611</u>	<u>295,304</u>	הלוואות ואשראי לזמן קצר, ראה ביאור 13
<u>2,462,572</u>	<u>1,865,533</u>	התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות), ראה ביאור 13

ב. ערבויות ותביעות משפטיות

1. ערבויות

סאמיט וחברות הבנות שלה בישראל ובגרמניה מעמידות ערבויות במסגרת עסקיהן השוטפים. סך הערבויות הינו בסך כולל של כ- 37 מיליון ש"ח. הערבויות ניתנו להבטחת תנאי חוזים מסחריים, להבטחת התחייבויות למוסדות פיננסיים וציבוריים וכיוצ"ב.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. ערבויות ותביעות משפטיות: (המשך)

2. תביעות משפטיות ותלויות אחרות:

החברה הינה צד למספר הליכים משפטיים, כתובע או כנתבע, אשר בעיקרן מהוות מחלוקות מסחריות במהלך עסקיה. להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים לא קיימת לחברה חשיפה משמעותית בגין הליכים אלה.

ג. התקשרויות והתחייבויות תלויות:

לגבי התקשרויות עם בעל שליטה, ראה ביאור 27 ד-ה'.

ביאור 19 - הון

א. הרכב הון המניות:

31 ליום בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
מונפק ונפרע		רשום	
מספר המניות			
73,941,489	73,973,338	200,000,000	200,000,000

מניות רגילות ללא ע.ג.

ב. התנועה בהון המניות

ההון המונפק והנפרע:

מספר מניות ללא ע.ג.
73,922,823
18,666
<u>73,941,489</u>
31,849
<u>73,973,338</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024
מימוש אופציות למניות (1)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

מימוש אופציות למניות (1)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(1) כולל מימוש 7,500 ו- 7,500 אופציות ל- 7,500 מניות בשנים 2025 ו- 2024, בהתאמה על ידי מר אמיר שגיא, מנכ"ל החברה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון (המשך)

ג. זכויות הנלוות למניות:

1. כל המניות סחירות בבורסה לניירות ערך בת"א.
2. לכל מניה רגילה בהון החברה זכות שווה לכל דבר וענין, לרבות הזכות לקבל הזמנות לאספות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן (ראה ד' להלן בדבר מניות באוצר), להשתתף בכל חלוקה של דיבידנדים או בכל חלוקה אחרת וכן להשתתף בהחזר ההון ובחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק, באופן יחסי לסכומי ההון שנפרעו או שנחשבים כנפרעים על ערכה הנקוב של המניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עבורן.

ד. מניות באוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי חברות מאוחדות:

החזקת חברות מאוחדות במניות החברה הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
6.32%	6.32%	מניות
32,967	32,967	שיעור מההון המונפק (ב- %)
		עלות (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר, 2025 ו- 2024 מחזיקות החברות הבנות כ- 4,675 אלפי מניות החברה.

ה. מדיניות חלוקת דיבידנד:

- לגבי מגבלות על חלוקת דיבידנד הקשורות להנפקת אגרות חוב (סדרות ו' ו-יג' וניירות ערך מסחריים) ראה ביאור 13.
- במהלך חודש דצמבר 2023, חילקה החברה דיבידנד בסך 5 מיליון ש"ח (כ- 4.7 מיליון ש"ח נטו בניכוי חלק החברות הבנות), כ- 0.068 ש"ח למניה.
- בחודשים אפריל וספטמבר 2024, חילקה החברה דיבידנד בסך 10 ו- 25 מיליון ש"ח, בהתאמה (כ- 9.4 ו- 23.4 מיליון ש"ח בניכוי חלק החברה הבת), כ- 0.135 ו- 0.338 ש"ח למניה, בהתאמה.
- בחודשים יוני ואוקטובר 2025, חילקה החברה דיבידנד בסך 10 ו- 300 מיליון ש"ח, בהתאמה (כ- 9.4 ו- 281 מיליון ש"ח בניכוי חלק החברה הבת), כ- 0.136 ו- 4.056 ש"ח למניה, בהתאמה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון (המשך)

ו. קרנות הון אחרות:

1. ההרכב - מיוחס לבעלי מניות החברה:

קרן הון בגין נכסים פיננסים	קרן הפרשי תרגום	קרנות הון מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש רכוש קבוע	אחרים	סך הכל
110,235	(532,726)	-	1,179	102,465	571	(318,276)
-	172,811	-	-	-	-	172,811
(34,643)	-	-	-	-	-	(34,643)
-	-	-	(1,012)	-	-	(1,012)
-	-	-	921	-	-	921
-	-	-	-	11,439	-	11,439
75,592	(359,915)	-	1,088	113,904	571	(168,760)
-	(72,487)	-	-	-	-	(72,487)
-	-	(319)	-	-	-	(319)
11,084	-	-	-	-	-	11,084
-	-	-	(873)	-	-	(873)
-	-	-	1,681	-	-	1,681
-	33,895	-	-	2,206	-	36,101
86,676	(398,507)	(319)	1,896	116,110	571	(193,573)
-	(337,578)	-	-	-	-	(337,578)
-	-	955	-	-	-	955
27,573	-	-	-	-	-	27,573
-	-	-	(1,486)	-	-	(1,486)
-	-	-	963	-	-	963
-	-	-	-	167,295	-	167,295
-	-	(636)	-	-	-	(636)
114,249	(736,085)	-	1,373	283,405	571	(336,487)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
שינוי בשווי הוגן נכסים פיננסים
מימוש אופציות למניות
הטבת אופציות
שערוך רכוש קבוע ברווח כולל אחר בהתאם למודל הערכה
מחדש

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בשווי הוגן נכסים פיננסים
מימוש אופציות למניות
הטבת אופציות
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בשווי הוגן נכסים פיננסים
מימוש אופציות למניות
הטבת אופציות
שערוך רכוש קבוע ברווח כולל אחר בהתאם למודל הערכה
החדש

מימוש קרן הון של השקעה שטופלה לפי שיטת השווח המאזני

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 19 - הון (המשך)

1. קרנות הון אחרות: (המשך)

2. קרן הון בגין נכסים פיננסיים:

הקרן משקפת שינויים בשוויים ההוגן (בניכוי השפעת המס) של נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

3. התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים:

הקרן משמשת לרישום שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (בניכוי השפעת המס) הנובעים מתרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילויות חוץ ושינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ הנובעים מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה.

4. קרן מהשקעות לפי שיטת השווי המאזני:

הקרן משקפת את חלק החברה בשינויים ברווח הכולל האחר בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

5. קרן הון בגין שערך רכוש קבוע:

הקרן משקפת שינויים בשווי ההוגן (בניכוי השפעת המס) של רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש.

ז. הקצאת מניות:

במהלך חודש יוני 2023 הקצתה החברה בהקצאה פרטית 5,500 מניות למר שלומי לוי, סמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי בחברה ואחיו של בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 27.

ביאור 20 - תשלום מבוסס מניות

א. הקצאת אופציות:

1. הענקות 2020

במהלך שנת 2020, אישרו דירקטוריון החברה, ועדת התגמול ואסיפת בעלי המניות להקצות 39,210 אופציות לרכישת 39,210 מניות רגילות של החברה. האופציות תוקצנה ללא תמורה ועל פני שלוש שנים כך שבתום כל שנה תהפוך שליש מכמות האופציות למוקנית (vested). האופציות תהיינה ניתנות למימוש לתקופה של 10 שנים ממועד הקצאתן.

האופציות תוענקנה לניצעים בהתאם לתוכנית האופציות של החברה משנת 2006 (אשר הוארכה בשנת 2016), אופציות אשר תוענקנה במסלול הוני בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, תוענקנה לנאמן תוכנית האופציות האמורה, אשר ינהג בהן בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. מתוך הכמות הנ"ל אושרה הקצאה בסך 28,500, 4,300 ו- 3,500 אופציות למנכ"ל החברה, לסמנכ"ל נכסים ותפעול וסמנכ"ל הכספים שלה, בהתאמה. אופציות אלו מומשו במלואן בשנים 2022-2023.

ההטבה הגלומה באופציות אלו חושבה על פי מודל "בלאק אנד שולס" כך שהערך הכולל של האופציות במועד המענק הינו כ- 1,202 אלפי ש"ח. ההנחות ששימשו בסיס לחישוב הערך הכלכלי של האופציות הן כדלקמן:

מחיר מניה בסך 30.65 ש"ח, ללא מחיר מימוש, שיעור היוון שנתי של 0%, משך תקופת האופציות הינו 10 שנים וסטיית תקן שנתית של 54.80%.

בתקופת הדוח לא נזקפה הוצאה בגין אופציות אלו (במהלך שנת 2023 נזקפה הוצאה בסך כ- 183 אלפי ש"ח).

ליום 31 בדצמבר, 2025 נותרו 870 אופציות מסה"כ האופציות אשר הוענקו בשנת 2020.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

א. הקצאת אופציות: (המשך)

2. הענקות 2023

במהלך שנת 2023, אישרו דירקטוריון החברה, ועדת התגמול ואסיפת בעלי המניות להקצות למנכ"ל החברה 22,500 אופציות לרכישת 22,500 מניות רגילות של החברה. האופציות תוקצנה ללא תמורה ועל פני שלוש שנים כך שבתום כל שנה תהפוך שליש מכמות האופציות למוקנית (vested). האופציות תהיינה ניתנות למימוש לתקופה של 10 שנים ממועד הקצאתן.

האופציות תוענקנה לניצעים בהתאם לתוכנית האופציות של החברה משנת 2006 (אשר הוארכה בשנת 2016), אופציות אשר תוענקנה במסלול הוני בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, תוענקנה לנאמן תוכנית האופציות האמורה, אשר ינהג בהן בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

ההטבה הגלומה באופציות אלו חושבה על פי מודל "בלאק אנד שולס" כך שהערך הכולל של האופציות במועד המענק הינו כ- 941 אלפי ש"ח. ההנחות ששימשו בסיס לחישוב לחישוב הערך הכלכלי של האופציות הן כדלקמן:

מחיר מניה בסך 41.81 ש"ח, ללא מחיר מימוש, שיעור היוון שנתי של 4.3%, משך תקופת האופציות הינו 10 שנים וסטיית תקן חודשית של 5.61%.

בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בסך כ- 222 אלפי ש"ח (במהלך שנת 2024 ו- 2023 נזקפה הוצאה בסך כ- 410 אלפי ש"ח וכ- 230 אלפי ש"ח, בהתאמה).

ליום 31 בדצמבר, 2025 נותרו 7,500 אופציות מסה"כ האופציות אשר הוענקו בשנת 2023.

בנוסף, במהלך שנת 2023, אישרו דירקטוריון החברה, ועדת התגמול ואסיפת בעלי המניות להקצות 58,050 אופציות לרכישת 58,050 מניות רגילות של החברה. האופציות תוקצנה ללא תמורה ועל פני שלוש שנים כך שבתום כל שנה תהפוך שליש מכמות האופציות למוקנית (vested). האופציות תהיינה ניתנות למימוש לתקופה של 10 שנים ממועד הקצאתן.

האופציות תוענקנה לניצעים בהתאם לתוכנית האופציות של החברה משנת 2006 (אשר הוארכה בשנת 2016), אופציות אשר תוענקנה במסלול הוני בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, תוענקנה לנאמן תוכנית האופציות האמורה, אשר ינהג בהן בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

מתוך הכמות הנ"ל אושרה הקצאה בסך 22,500 למנכ"ל סאמיט ישראל ו- 4,500 אופציות לסמנכ"ל הכספים שלה. מתוך כמות זאת מומשו בשנת 2025 7,500 ו- 1,500 אופציות בהתאמה ל- 7,500 ו- 1,500 מניות בהתאמה.

ההטבה הגלומה באופציות אלו חושבה על פי מודל "בלאק אנד שולס" כך שהערך הכולל של האופציות במועד המענק הינו כ- 2,910 אלפי ש"ח. ההנחות ששימשו בסיס לחישוב לחישוב הערך הכלכלי של האופציות הן כדלקמן:

מחיר מניה בסך 50.13 ש"ח, ללא מחיר מימוש, שיעור היוון שנתי של 4.3%, משך תקופת האופציות הינו 10 שנים וסטיית תקן חודשית של 5.67%.

בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בסך כ- 686 אלפי ש"ח (במהלך שנת 2024 ו- 2023 נזקפה הוצאה בסך כ- 1,271 וכ- 691 אלפי ש"ח, בהתאמה).

ליום 31 בדצמבר, 2025 נותרו 27,104 אופציות מסה"כ האופציות אשר הוענקו בשנת 2023.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. תנועה במשך השנה:

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

2023		2024		2025		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
-	42,656	-	90,087	-	71,421	אופציות למניות לתחילת השנה
-	80,550	-	-	-	-	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
-	-	-	-	-	(4,098)	אופציות למניות שבוטלו במהלך השנה
-	(33,119)	-	(18,666)	-	(31,849)	אופציות למניות שמומשו במהלך השנה
-	90,087	-	71,421	-	35,474	אופציות למניות לסוף השנה
-	9,537	-	17,721	-	8,624	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - פרוטים נוספים לסעיפי דוח על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			א. עלות ההכנסות:
392,925	398,184	390,775	עלויות אחזקה וניהול הנכסים
			ב. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:
(554,042)	(164,777)	(222,803)	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	510,279	רווח מממשוש השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(21,310)	(2,802)	336	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נגזרים ונכסים פיננסיים
(13,321)	(14,504)	(8,420)	אחרות
<u>(588,673)</u>	<u>(182,083)</u>	<u>279,392</u>	
			ג. הוצאות הנהלה וכלליות:
37,883	43,285	55,403	הוצאות שכר ודמי ניהול
25,183	23,022	27,556	הוצאות הנהלה וכלליות אחרות
-	192	824	הפסדי אשראי חזויים
<u>63,066</u>	<u>66,499</u>	<u>83,783</u>	
			ד. הוצאות (הכנסות) מימון:
12,640	17,839	16,548	הכנסות מימון:
10,785	53,242	13,561	הכנסות ריבית
20,445	1,401	-	הכנסות מדיבידנד על נכסים פיננסיים
10,741	20,293	-	רווח מפדיון מוקדם אג"ח
<u>54,611</u>	<u>92,775</u>	<u>30,109</u>	הפרשי שער
212,431	193,271	150,029	הוצאות מימון:
-	-	1,875	הוצאות מימון על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת
-	-	13,335	הפרשי שער
9,945	2,219	16,182	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
<u>222,376</u>	<u>195,490</u>	<u>181,421</u>	שונות
			הוצאות מימון לפי סוגי מכשירים פיננסיים:
(64,267)	(65,631)	(52,674)	התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת:
<u>(148,164)</u>	<u>(127,640)</u>	<u>(97,355)</u>	אגרות חוב
			הלוואות מתאגידים בנקאיים

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - רווח למניה

א. פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023		2024		2025	
רווח לבעלי מניות הרוב	כמות מניות משוקללת אלפי	רווח לבעלי מניות הרוב	כמות מניות משוקללת אלפי	רווח לבעלי מניות הרוב	כמות מניות משוקללת אלפי
אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים
(197,157)	69,255	199,803	69,263	601,431	69,283
(197,157)	69,255	199,803	69,263	601,431	69,283
-	-	-	52	-	45
<u>(197,157)</u>	<u>69,255</u>	<u>199,803</u>	<u>69,315</u>	<u>601,431</u>	<u>69,328</u>

כמות המניות ורווח על פי דוחות על הרווח הכולל

לצורך חישוב רווח בסיסי התאמות כתבי אופציה

לצורך חישוב רווח מדולל

ב. לחברה לא היו מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה, אך לא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי מדללת במהלך 2025 ו-2024.

לחברה כ-9 אלפי כתבי אופציה שלא נכללו בחישוב ההפסד המדולל לשנת 2023 מאחר והשפעתם אנטי מדללת.

ביאור 23 - הסדרי חכירה תפעולית

א. כללי:

הקבוצה התקשרה בהסדרי החכירה תפעולית בנכסי הנדל"ן להשקעה אשר בבעלותה לתקופות של 1-16 שנים, מרבית החוזים כוללים אופציות להארכה הכוללות העלאת שכר דירה על פי שיעור שנקבע מראש. לחוכר אין אופציה לרכישת הנכסים החכורים בתום תקופת החכירה.

ב. דמי חכירה מינימליים עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
755,251	751,289	בשנה הראשונה
586,547	633,335	בשנה השנייה
420,272	469,586	בשנה השלישית
155,760	181,702	בשנה הרביעית
286,719	456,770	בשנה החמישית ואילך
<u>2,204,549</u>	<u>2,492,682</u>	

ביאור 24 - מגורים לבניה

מלאי דירות למכירה:

במהלך שנת 2022 החלה החברה בבניית פרויקט נוסף לפיתוח כ-68 יחידות דיור בנכס בבעלות החברה הממוקם בפרנקפורט. מרבית היחידות הן חלק ממבנה חדש, ואילו היחידות הנותרות ינבעו מהמרת שטחי משרדים פנויים, ללא השפעה מהותית על שכר הדירה השוטף הצפוי מתהליך הבנייה. במהלך שנת 2024 הושלמה הבנייה וכמחצית מהדירות בפרויקט נמכרו.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מלאי קרקעות

לחברה קרקעות בבעלותה בסביבות העיר ברלין, בשטח כולל של כ-630 דונם. החברה פועלת להשבחת הקרקעות, לרבות קידום שינויי תב"ע, במטרה לקבל זכויות בנייה להקמת נכסים בשטח כולל העולה על מיליון מ"ר.

ביאור 26 - דווח מגזרי

א. כללי:

- (1) החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"), החל מיום 1 בינואר, 2009. בהתאם להוראות IFRS 8, מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי החברה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה (CODM) לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים בעיקר את הרווח התפעולי של כל מגזר (תוצאות המגזר).
 - (2) עד ליום 30 ביוני, 2024 החברה פעלה באמצעות ארבעה מגזרים בשלושה אזורים גאוגרפיים עיקריים: ישראל (לרבות בתי-קירור המוצגים במסגרת רכוש קבוע), גרמניה וארה"ב ומגזר אחרים שכלל פרויקט פיתוח מבנה מגורים בגרמניה, שני בתי מלון בארה"ב והשקעה בניירות ערך סחירים. החל מרבעון 3 2025 התווסף מגדל משרדים בארה"ב למגזר אחרים. החל מהרבעון השלישי של שנת 2024 ועד ליום 30 ביוני, 2025, בהמשך לאמור בביאור 9 לעיל, הוצגה ההשקעה בפז כמגזר פעילות נפרד בהתאם לשיעור האחזקה בחברה הכלולה. בדבר מימוש החברה הכלולה ראה ביאור 9 לעיל.
- החברה פועלת באמצעות ארבעה מגזרים, בשלושה מגזרים גאוגרפיים עיקריים: ישראל גרמניה וארה"ב.
- (3) רוב ההכנסות וההוצאות מיוחסות ישירות למגזרים גאוגרפיים.
 - (4) נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים התפעוליים בהם משתמש המגזר ומורכבים בעיקר מהמחאות לגבייה, לקוחות ומבנים מושכרים. הנכסים וההתחייבויות של המגזר אינם כוללים מסים נדחים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - דוח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025						
סה"כ	התאמות	אחרים	ארה"ב מרכזים	ארה"ב מגורים	גרמניה	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
884,142	-	122,202	289,137	193,880	92,307	186,616
390,775	-	114,959	130,056	105,569	14,678	25,513
689,498	510,279**	4,062	115,545	(170,999)	10,708	219,903
522						
688,976						
44,140						
151,312	1,520	(226)	30,319	39,701	18,326	61,672
581,804						

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

עלות המכירות

תוצאות המגזר (*)

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

רווח מפעולות רגילות

חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווח לפני מיסים על הכנסה

(*) כולל רווח (הפסד) בגין שינוי בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה פירוט להלן.

(**) רווח מימוש השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ליום 31 בדצמבר, 2025						
סה"כ	התאמות	אחרים	ארה"ב מרכזים	ארה"ב מגורים	גרמניה	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,200,927	-	1,418,881	2,026,362	1,705,779	2,020,419	3,029,486
-						
10,200,927						
4,399,325	-	419,869	459,750	1,151,881	275,825	2,092,000
645,718						
5,045,043						
14,470	-	-	-	-	6,144	8,326
(222,803)	-	(247)	(31,975)	(248,567)	(46,780)	104,766

נכסי והתחייבויות המגזר

נכסים המשמשים את המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סה"כ נכסים במאוחד

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סה"כ התחייבויות במאוחד

פחת והפחתות

שערוך נדל"ן להשקעה, נטו

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - דוח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

נדל"ן מניב							
ישראל	גרמניה	ארה"ב מגורים	ארה"ב מרכזים מסחריים	אחרים	השקעה בחברה כלולה	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח							
167,770	98,369	203,453	335,882	119,850	934,618	(934,618)	925,243
23,576	13,994	115,007	132,727	112,880	-	-	398,184
164,050	4,713	(14,907)	123,159	6,970	51,710	(51,710)	283,985 5,508
רווח מפעולות רגילות							
חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני							
73,781	5,464	41,985	48,750	(48,340)	-	(18,925)	29,373 102,715 205,135
הפסד לפני מיסים על הכנסה							
(*) כולל רווח (הפסד) בגין שינוי בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה פירוט להלן.							
נכסי והתחייבויות המגזר							
נכסים המשמשים את המגזר							
נכסים שלא הוקצו למגזרים סה"כ נכסים במאוחד							
1,876,167	983,762	1,349,142	541,450	61,147	1,155,185	(1,155,185)	4,811,668 654,227 5,465,895
7,074	557	-	-	-	41,568	(41,568)	7,631
51,897	(53,984)	(91,315)	(71,375)	-	1,756	(1,756)	(164,777)
פחת והפחתות							
שערוך נדל"ן להשקעה, נטו							

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - דוח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

ס ה " כ	אחרים	נדל"ן מניב			
		ארה"ב מרכזים מסחריים	ארה"ב מגורים	גרמניה	ישראל
		אלפי ש"ח			
945,218	114,394	363,229	193,761	96,619	177,215
392,925	109,500	131,900	107,471	17,494	26,560
(87,112) 673	(6,986)	24,922	2,705	(303,246)	195,493
(87,785) 11,661					
167,765	7,386	64,771	42,275	(3,650)	56,983
267,211					

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

עלות המכירות

תוצאות המגזר (*)

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

הפסד מפעולות רגילות

התאמה לשערך נכס בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (**)

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מיסים על הכנסה

(*) כולל רווח (הפסד) בגין שינוי בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה פירוט להלן, וכן כולל שערך רכוש קבוע שנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
(**) לא כולל שערך ני"ע סחירים.

נכסי והתחייבויות המגזר

ליום 31 בדצמבר 2023					
10,674,899	590,566	2,531,961	2,076,290	3,045,332	2,430,750
-					
10,674,899					
5,010,091	173,038	734,500	1,334,141	1,121,630	1,646,782
673,256					
5,683,347					
7,962	-	-	-	806	7,156
(554,042)	-	(201,248)	(75,698)	(356,962)	79,866

נכסים המשמשים את המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סה"כ נכסים במאוחד

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סה"כ התחייבויות במאוחד

פחת והפחתות

שערך נדל"ן להשקעה, נטו

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2025

בעל שליטה	אחרים אלפי ש"ח	אנשי מפתח ניהוליים
יתרות חייבים (התחייבויות) שוטפות	1,802	-
יתרת חייבים (התחייבויות) שוטפות הגבוהה ביותר במשך השנה	1,802	-
יתרת אג"ח וריבית לשלם בגינה	(2,866)	(2,866)

ליום 31 בדצמבר, 2024

בעל שליטה	אחרים אלפי ש"ח	אנשי מפתח ניהוליים
יתרות חייבים (התחייבויות) שוטפות	1,755	-
יתרת חייבים (התחייבויות) שוטפות הגבוהה ביותר במשך השנה	1,755	-
יתרת אג"ח וריבית לשלם בגינה	(61)	-

ב. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,657	10,929	11,427
311	338	344
4	4	4
3	3	3
7	7	7

שכר ונלוות למועסקים בחברה או מטעמה

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות

צדדים קשורים ובעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה

דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

בעל שליטה	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
7,077	344	4,350

הוצאות הנהלה וכלליות

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	בעל שליטה
3,687	338	7,242

הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	בעל שליטה
3,447	311	7,210

הוצאות הנהלה וכלליות

ד. הסכם ניהול עם בעל השליטה:

בהמשך לאישור ועדת התגמול ולאישור דירקטוריון החברה מחודש יוני 2025, אישרה האסיפה הכללית ביום 24 באוגוסט 2025, את הארכת תוקף הסכם הניהול בין החברה לבין מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, המכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה, בשלוש שנים, החל מיום 1 בינואר, 2026 ועד ליום 31 בדצמבר, 2028 (להלן - "הסכם הניהול")

להלן תנאיו של הסכם הניהול:

שירותי הניהול מסופקים על ידי מר לוי באמצעות חברה בשליטתו ("חברת הניהול"), אשר התחייבה להעמיד את השירותים באמצעות מר לוי. שירותי חברת הניהול כוללים, בין היתר, פיתוח פעילות העסקית של החברה; ייצוג החברה בדירקטוריון סאמיט גרמניה ונסיעות לחו"ל לצורך כך; עבודה מול שוק ההון והבנקים, גיוס כספים והלוואות. חברת הניהול כפופה להוראות דירקטוריון החברה ותפעל על פי הוראות והנחיות הדירקטוריון בכל הקשור בשירותי הניהול.

החברה אינה מוגבלת בקבלת שירותי ניהול מחברת הניהול בלבד והינה רשאית להתקשר גם עם חברות ו/או עובדים אחרים לשם קבלת שירותי ניהול מכל סוג שהוא, לרבות השירותים שמספקת חברת הניהול וכן רשאית היא להעסיק מנהלים מטעמה.

חברת הניהול, מצידה, אינה מנועה מלספק שירותים לגורמים אחרים ו/או לעסוק בכל תחום פעילות אשר אינו מתחרה בפעילות החברה.

מר לוי זכאי לבחור להמיר את הסכם הניהול בהסכם העסקה ישיר בינו לבין החברה, ובלבד שעלות הסכם העסקה כאמור לחברה לא תהא גבוהה מעלות הסכם הניהול לחברה ויתר תנאיו יהיו דומים, בשינויים המחויבים, לתנאי הסכם הניהול.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 27 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הסכם ניהול עם בעל השליטה (המשך):

שירותי חברת הניהול הינם בהיקף משרה חלקי, לפי צרכי החברה. היקף השירותים הכולל של מר לוי ו/או חברות בשליטתו לחברות הקבוצה, במסגרת הסכם הניהול עם החברה והסכם הניהול עם סאמיט גרמניה (כמפורט להלן) מוערך בהיקף משרה של כ- 90%. להערכת החברה, בממוצע שנתי מקדיש מר לוי כמחצית מזמן זה לשירותי הניהול לחברה (קרי, היקף משרה מוערך של כ- 45% בממוצע). מובהר, כי בתקופות מסוימות, היקפים אלו עשויים להשתנות בפועל בהתאם למשימות ולאתגרים העומדים בפני חברות הקבוצה השונות. בגין מתן שירותי הניהול כאמור, חברת הניהול זכאית לתמורה חודשית בסך של 83 אלפי ש"ח (להלן - "התמורה"), בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס כדין.

כמו כן, החברה נושאת בכל ההוצאות (out of pocket) שיוצאו מר לוי או חברת הניהול לצורך מילוי שירותי הניהול, וזאת כנגד המצאת אסמכתאות מתאימות או בהתאם למדיניות החברה, כפי שזו תהא מעת לעת. לא נקבעה תקרה להחזר ההוצאות.

בנוסף, החברה מעמידה למר לוי טלפון סלולארי ונושאת בהוצאות השימוש בו, וכן מעמידה למר לוי על חשבונה רכב מקבוצה 7 ונושאת בעלויות השימוש בו. לא נקבעה תקרה להחזר בגין הוצאות השימוש בטלפון הסלולארי וברכב.

מובהר, כי מר לוי יהיה זכאי לתגמול המוצע כאמור, גם אם יכהן במהלך תקופת ההסכם כמנכ"ל החברה, במקביל לכהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה או במקום זאת.

על פי הסכם הניהול, לא זכאי מר לוי למענק שנתי או תגמול הוני מהחברה.

מר לוי ממשיך להיות זכאי לכיסוי ביטוחי במסגרת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה, כמו גם לשיפוי ופטור נושאי המשרה מאחריות בהיקף הקיים כיום בחברה וזאת בנוסח אשר אושר על ידי האסיפה הכללית ביום 18 במרץ, 2012 כפי שתוקן בהחלטת האסיפה הכללית מיום 28 ביוני, 2022. יובהר, כי כל שינוי בהיקף הפטור מאחריות של יו"ר הדירקטוריון יהיה כפוף למגבלות הקבועות במדיניות התגמול של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

על אף האמור לעיל, כל אחד מהצדדים להסכם הניהול יהיה רשאי להביא את ההסכם הנ"ל לכדי סיום, בטרם תום תקופת ההסכם, באמצעות מתן הודעה בכתב לצד השני של 180 יום מראש, אשר במהלכם תהא חברת הניהול זכאית למלוא התמורה. עם זאת, החברה זכאית לבטל את הסכם הניהול בתוקף מיידי במקרה של הפרה יסודית אשר לא תוקנה על ידי חברת הניהול בתוך פרק זמן סביר.

חברת הניהול ומר לוי הצהירו במסגרת הסכם הניהול, כי אין ולא יהיו יחסי עובד ומעביד בינם לבין החברה וכי אין בהוראות הסכם הניהול כדי לקשור בין הצדדים האמורים לבין החברה כל יחסי עובד ומעביד. חברת הניהול ומר לוי יישאו באחריות להפרשות ולתשלומי המיסים ולזכויות הסוציאליות ו/או האחרות על פי כל דין, ו/או על פי כל הסכם ו/או הסדר, קיבוצי ו/או אחר. במסגרת הסכם הניהול, התחייבו חברת הניהול ומר לוי, כי אם ייקבע על ידי בית משפט ו/או על ידי בורר ו/או כל ערכאה מוסמכת או רשות אחרת, כי מר לוי היה או הנו עובד החברה, לצורך כל תשלום ו/או מתן כל זכות ו/או הטבה ולכל דבר ועניין, אזי יראו בתמורות והתשלומים שקיבלה חברת הניהול מאת החברה מכוח הסכם הניהול, ככוללות את מלוא התשלומים המגיעים למר לוי מהחברה. חברת הניהול ומר לוי התחייבו כי ישפו את החברה בגין כל חבות ו/או הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מכך שייקבע שהתקיימו יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין מר לוי.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 27 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. הסכם ניהול של בעל השליטה עם סאמיט גרמניה:

מאז שנת 2006, חברה בבעלות מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה ("חברת הניהול בגרמניה") מספקת שירותים לחברה הבת של החברה, סאמיט גרמניה, על פי הסכם ניהול שנחתם עם סאמיט גרמניה. בחודש מרץ 2014 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של סאמיט גרמניה, נוסח עדכני של הסכם ניהול בין סאמיט גרמניה לבין חברת הניהול בגרמניה ("הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה") ואשר תנאיו מפורטים להלן:

1. השירותים העיקריים שמספקת חברת הניהול בגרמניה כוללים דיווחים לדירקטוריון סאמיט גרמניה; איתור נכסים פוטנציאליים לרכישה והצגתם בפני הדירקטוריון; המלצות לדירקטוריון ביחס להסכמי המימון של סאמיט גרמניה; טיפול בדיווחים, עמידה בדרישות רגולטוריות; טיפול ברכישת נכסים, כולל ניתוח העסקה, בדיקת נאותות, הערכת סיכונים, משא ומתן לקראת הרכישה והפעלת יועצים מקצועיים; טיפול בהסדרי מימון לרכישות חדשות; הכנת תכניות עסקיות; הכנת דו"חות הנהלה וטיפול בעריכת דו"חות כספיים; מצגות לאנליסטים; ייעוץ ביחס לתכניות שיווק של שטחים להשכרה ולהגדלת הכנסות משכירות; תחזיות הכנסה והשקעות הוניות; המלצה על אסטרטגיית מימוש נכסים; פיקוח על נותני השירותים של סאמיט גרמניה והחברות הבנות שלה וכיוצ"ב. בנוסף, מספקת חברת הניהול בגרמניה לסאמיט גרמניה שירותים של ניהול עסקים על ידי מר לוי. מר זוהר לוי משמש כמנהל העסקים של סאמיט גרמניה והכל בתנאים שהוסכמו עם סאמיט גרמניה.

2. עבור השירותים דלעיל, חברת הניהול בגרמניה זכאית לדמי ניהול בסך של 187.5 אלפי אירו לרבעון הכוללים סכומים לכיסוי עלויות של חברת הניהול ("דמי הניהול").

3. חברת הניהול בגרמניה זכאית למענק שנתי ("המענק השנתי") בהתאם לעמידה ביעדים שייקבעו על ידי ועדת התגמול של דירקטוריון סאמיט גרמניה, בגין תשואה על ההון לבעלי המניות באופן יחסי לתשואה של עד שעור שנתי של 5.5% בהתאמות מסוימות המפורטות בהסכם הניהול עם סאמיט גרמניה, ועד לסכום מירבי שהינו סך של 750 אלפי אירו בשנה. עד לשנת 2022 (כולל) היתה חברת הניהול בגרמניה זכאית למענק נוסף בין מכירה של נכסים מעל רף רווחיות מסוים, אולם בהסכמה בין מר זוהר לוי לבין דירקטוריון סאמיט גרמניה זכאות זו בוטלה מעיקרה בתוקף משנת 2023. על פי מסמכי ההתאגדות של אחת מהחברות הבנות של סאמיט גרמניה, זכאית חברת הניהול ל- 25% מכל תשואה עודפת שתשיג סאמיט גרמניה על ההון שהושקע בה העולה על 8% לשנה, לרבות רווחים שינבעו ממכירת נכסים ו/או מימון מחדש ("תמורת התשואה העודפת"). לתאריך הדוח, לא זכאית חברת הניהול בגרמניה לתמורת התשואה העודפת.

בשנים 2023 ו-2024 ו-2025 התקיימו היעדים למענק בסך 750 אלפי אירו לכל שנה.

4. מובהר, כי חברת הניהול בגרמניה או מר לוי אינם זכאים לתגמול הוני מסאמיט גרמניה.

5. כל אחת מסאמיט גרמניה או חברת הניהול בגרמניה תהינה רשאיות לבטל את הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה בהודעה של 6 חודשים מראש. כמו כן, חברת הניהול בגרמניה תהא רשאית לבטל את הסכם הניהול במקרה של שינוי שליטה בסאמיט גרמניה או בכל אחת מהחברות הבנות שלה שהנן צד להסכם הניהול. כל צד רשאי לבטל את ההסכם במידה שהצד השני יפר את ההסכם הפרה מהותית או יקלע להליכי חדלות פרעון.

6. בכוונת החברה ומר זוהר לוי לפעול להחלפת הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה בהסדר חלופי אשר יגובש על ידי החברה ויובא לאישור מוסדות החברה, ובכלל זה האסיפה הכללית של בעלי מניותיה. ההסדר החלופי מחייב, בין היתר, בחינה של השלכות על החברות השונות המעורבות בו, תיאום עם דירקטוריון סאמיט גרמניה, המורכב ברובו מדירקטורים עצמאיים, עדכון מסמכים שונים של סאמיט גרמניה ועדכון מדיניות התגמול של החברה. בכוונת החברה להתחיל לפעול לגיבוש ההסדר החלופי להסכם הניהול עם סאמיט גרמניה בסמוך לאחר פרסומו של דוח זה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 27 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. מדיניות התגמול של החברה:

ביום 24 באוגוסט, 2025, אישרה האסיפה הכללית, בהמשך לאישור ועדת התגמול מיום 6 ביוני, 2025 ולאישור הדירקטוריון מיום 25 ביוני, 2025, הארכה ועדכון מדיניות התגמול של החברה. מדיניות התגמול העדכנית של החברה הינה בתוקף עד ליום 23 באוגוסט 2028.

ז. כללים לקביעת עסקה זניחה:

ביום 28 במרץ, 2019, אישרה ועדת הביקורת קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה, לרבות עם בעל שליטה בה וכל עסקה שלבעל עניין או בעל שליטה בה יש בה עניין אישי לרבות עסקה שעניינה תגמול או עדכון שלבעל עניין או לבעל שליטה יש בה עניין אישי ("עסקת בעל עניין"), כעסקה זניחה. נוהל זה תוקן על-ידי ועדת הביקורת ביום 20 בפברואר 2025 ("הנוהל המתוקן").

כללים וקווים מנחים אלה ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה של החברה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה), התשכ"ט 1969 ("תקנות פרטי תשקיף") (סוגי העסקאות הקבועים בתקנות דוחות כספיים, בתקנות הדיווחים ובתקנות פרטי תשקיף הנזכרים לעיל, ייקראו להלן: "עסקאות בעל עניין").

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, תיחשב עסקת בעל עניין כעסקה זניחה על פי הנוהל המתוקן, ובלבד שמתקיימים בה התנאים המצטברים הבאים:

- אינה מהווה עסקה חריגה כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999;
- אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה, הינה בשיעור של פחות מ- 0.3%.

אמות מידה רלוונטיות: בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים האחרונים של החברה:

- ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;
- במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי (קרי רווח/הפסד לארבעה רבעונים) הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה;
- בנטילת או קבלת התחייבות כספית - היקף ההתחייבות נשוא עסקת בעל העניין מול סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים;
- ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ו/או שירותים בארבעת הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה (ביחס לעסקאות רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. לדוגמה, בעסקת שכירות למספר שנים, כהיקף העסקה יחושבו דמי השכירות השנתיים המשולמים).

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 27 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ז. כללים לקביעת עסקה זניחה: (המשך)

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, אמת המידה הכמותית הנזכרת לעיל אינה רלוונטית לבחינת זניחת עסקת בעל העניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ- 0.3% בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. כך לדוגמה, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור.

עסקאות בעל עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה, ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), יבחנו כעסקה אחת.

מובהר, כי עסקת בעל עניין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, לא תסווג כעסקה זניחה.

עסקת בעל עניין שסווגה כזניחה על-ידי חברה בת של החברה, תיחשב זניחה גם ברמת החברה האם. עסקה כאמור אשר סווגה על-ידי החברה הבת כלא זניחה תיבחן מול אמות המידה הרלוונטיות ברמת החברה האם.

ועדת הביקורת של החברה תבחן מדי שנה את אופן יישום הוראות נוהל עסקאות זניחות על ידי החברה, וכלל שרלוונטי תערוך בחינה מדגמית של עסקאות בעלי עניין שהחברה צד להן במישרין או בעקיפין ואשר סווגו כעסקאות זניחות על-פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת, בין היתר, את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה.

ועדת הביקורת של החברה תבחן את הצורך בעדכון הוראות הנוהל מעת לעת (לפחות אחת לשנה), במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים, בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהן מתקשרת החברה ולשינויים בהוראות דין רלוונטיות.

בחינת סיווגה של עסקת בעל העניין כעסקה זניחה, תתבצע על-ידי נושא משרה שיוסמך מעת לעת על ידי ועדת הביקורת, בשיתוף ייעוץ משפטי, ככל שיידרש. בהעדר מינוי כאמור, בחינת סיווגה של עסקה כעסקה זניחה תתבצע על ידי ועדת הביקורת.

ח. הסכם העסקה של מר שלומי לוי, אחיו של בעל השליטה:

מר שלומי לוי, אחיו של מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, מועסק על ידי החברה על פי הסכם מחודש מרץ 2015. ביום 24 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית עדכון בגובה השכר של מר שלומי לוי לשכר חודשי בסך של 50 אלפי ש"ח (ברוטו), זאת החל מחודש ינואר 2025. היקף המשרה של מר שלומי לוי הינו של משרה מלאה. כמו כן, החברה נושאת בכל ההוצאות (out of pocket) שמוציא מר לוי בקשר עם מילוי תפקידו, וזאת כנגד המצאת אסמכתאות מתאימות ובהתאם למדיניות החברה, כפי שזו תהא מעת לעת, עד לתקרה של 1,500 ש"ח לחודש, אלא אם התקבל אישור מראש של מנכ"ל החברה. בנוסף, החברה מעמידה למר לוי טלפון סלולארי ונושאת בהוצאות השימוש בו וכן מעמידה למר לוי על חשבונה רכב מקבוצה 5 (תקרת עלות של 238 אלפי ש"ח) ונושאת בעלויות השימוש בו. לא נקבעה תקרה להחזר בגין הוצאות השימוש בטלפון הסלולארי. תוקף ההתקשרות עם מר לוי חל מיום בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2028, אלא אם תוארך כדין (להלן - "תקופת ההסכם"). על אף האמור לעיל, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את ההתקשרות לכדי סיום, בטרם תום תקופת ההסכם, באמצעות מתן הודעה בכתב לצד השני של 30 יום מראש, אשר במהלכם יהא מר לוי זכאי למלוא השכר, למעט במקרה של הפרה יסודית אשר לא תוקנה על ידי מר לוי בתוך פרק זמן סביר.

כמו כן, הוענקו מעת לעת למר שלומי לוי, מניות רגילות של החברה, מענקים והלוואות שונים.

ביום 24 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית מענק בסך של 150,000 ש"ח.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ט. תנאי תגמול של מר אמיר שגיא, דירקטור ומנכ"ל:

מר אמיר שגיא מועסק על ידי החברה על פי הסכם מחודש ספטמבר 2009. על-פי תנאי ההסכם, היקף משרתו הינו משרה מלאה. ביום 24 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית עדכון בתגמולו של מר אמיר שגיא, לתגמול חודשי בסך של 115 אלפי ש"ח (עלות מעביד) החל מחודש ינואר 2025. החברה מעמידה לרשות מר שגיא רכב. הצדדים רשאים להביא ההתקשרות לידי סיום, בהודעה של 90 יום מראש.

כמו כן, הוענקו מעת לעת למר שגיא, אופציות למימוש למניות רגילות של החברה ומענקים כספיים.

ביום 24 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית מענק כספי למר אמיר שגיא בסך 345,000 ש"ח.

י. הסכם העסקה של מר אורי לוי, בנו של בעל השליטה:

מר אורי לוי, בנו של מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, מועסק כמשנה למנכ"ל ארה"ב. ביום 24 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית עדכון שכר של מר אורי לוי, לשכר חודשי בסך של 20 אלפי דולר ארה"ב (ברוטו), זאת החל מחודש ינואר 2025. היקף המשרה של מר לוי הינו של משרה מלאה. כמו כן, החברה הבת המעסיקה נושאת בכל ההוצאות (out of pocket) שמוציא מר אורי לוי בקשר עם מילוי תפקידו וזאת כנגד המצאת אסמכתאות מתאימות ובהתאם למדיניות החברה, כפי שזו תהא מעת לעת, עד תקרה של 2,000 דולר ארה"ב לחודש, אלא אם התקבל אישור מראש של מנכ"ל החברה. בנוסף, החברה מעמידה למר אורי לוי, טלפון סלולארי ונושאת בהוצאות השימוש בו. לא נקבעה תקרה להחזר בגין הוצאות השימוש בטלפון הסלולארי. ההתקשרות עם מר אורי לוי בתוקף מיום 1 בינואר 2026 ותבוא לסיומה ביום 31 בדצמבר 2028, אלא אם תוארך כדין. על אף האמור לעיל, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את ההתקשרות לכדי סיום, בטרם תום תקופת ההסכם, באמצעות מתן הודעה בכתב לצד השני של 60 יום מראש, אשר במהלכם יהא מר אורי לוי זכאי למלוא השכר, למעט במקרה של הפרה יסודית אשר לא תוקנה על ידו בתוך פרק זמן סביר.

ביום 24 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית מענק כספי למר אורי לוי בסך 60,000 דולר ארה"ב.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - רשימת חברות מוחזקות (*)

שיעור ההחזקה	מדינת התאגדות	החברה המוחזקת	
100.00%	ישראל	חייל השקעות ונכסים בע"מ	1.
100.00%	ישראל	חייל נכסים (1991) בע"מ	2.
100.00%	ישראל	חייל ניהול מבנים בע"מ	3.
100.00%	ישראל	ל.י.ח. השקעות בע"מ	4.
100.00%	ישראל	סאמיט אס.פי.סי בע"מ	5.
75.00%	ישראל	ביתן גינון ופיתוח בע"מ	6.
50.00%	ישראל	חי אור השקעות ונכסים בע"מ	7.
100.00%	ישראל	צמנטכל ניהול נכסים בע"מ	8.
99.80%	ישראל	סאמיט מקבצי דיור בע"מ	9.
100.00%	ישראל	סאמיט מבקיעים שותפות מוגבלת	10.
75.50%	ישראל	גלובוס סנטר גולד - מרכזים לוגיסטיים (מסחר) בע"מ	11.
55.87%	ישראל	מסחר מבקיעים בתנופה - חברה בע"מ	12.
67.30%	ישראל	גלובוס סנטר גולד - מרכזים לוגיסטיים (לוגיסטיקה) בע"מ	13.
49.80%	ישראל	לוגיסטיקה ב' מבקיעים בתנופה - חברה בע"מ	14.
75.50%	ישראל	גלובוס סנטר גולד - מרכזים לוגיסטיים (שרותי דרך) בע"מ	15.
55.87%	ישראל	שירותי דרך מבקיעים בתנופה - חברה בע"מ	16.
100.00%	ישראל	פישמן מפעלי קירור בע"מ	17.
100.00%	ישראל	ד.י. או אחזקות מיחזור בע"מ	18.
76.82%	ישראל	תמנע אחזקות (1997) בע"מ	19.
76.82%	ישראל	מכרות נחושת תמנע בע"מ	20.
76.82%	ישראל	מצוקי תמנע בע"מ	21.
100.00%	הולנד	Summit Unifinter B.V.	22.
100.00%	קפריסין	Summit RE Holdings (Cyprus) Ltd.	23.
100.00%	גרמניה	Rostock Services Gmbh & Co. KG	24.
100.00%	גרמניה	Summit Real Estate GmbH & Co. Supermarket KG	25.
100.00%	קפריסין	Mistonaro Limited	26.
100.00%	גרמניה	Summit Real Estate Gmbh & Co. Dortmund KG	27.
94.80%	גרמניה	Alcedo Technologies GmbH.	28.
100.00%	גרמניה	Summit Real Estate Management Gmbh	29.
94.80%	גרמניה	Summit Real Estate Sigma Gmbh	30.
99.16%	גרנזי	Summit Properties Ltd.	31.
99.16%	גרנזי	Summit Finance Limited	32.
99.16%	לוקסמבורג	Neston s.a.r.l	33.
99.16%	לוקסמבורג	Summit Lux Finance S.A.R.L	34.
99.16%	לוקסמבורג	Summit Luxco s.a.r.l	35.
99.16%	גרמניה	Summit RE Six GmbH	36.
99.16%	לוקסמבורג	Summit Lux Capital S.A	37.
99.16%	גרמניה	Summit US Holding GmbH	38.
94.00%	גרמניה	Summit Real-Estate Platinum Gmbh	39.
99.16%	גרמניה	Summit Real-Estate Titanum Gmbh	40.
94.00%	גרמניה	Summit Real Estate Hirundo GmbH	41.
94.00%	גרמניה	Summit Real Estate Corvus GmbH	42.
99.16%	גרמניה	Re One Finance GmbH	43.
89.14%	גרמניה	Summit Living Oberursel GmbH	44.
99.16%	גרמניה	Gadelander Str. 77 Projekt GmbH	45.
87.98%	גרמניה	Deutsche Real Estate AG	46.
99.16%	גרמניה	Summit Real Estate Lambda GmbH	47.
97.74%	גרמניה	W2005 Projectpauli GmbH	48.
89.09%	הולנד	W2005 Pauli 1 BV	49.
99.16%	ישראל	Summit Pauli LTD	50.
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG	51.
83.23%	גרמניה	GET Grundstücksgesellschaft mbH	52.

(*) כל החברות מוחזקות באופן ישר או עקיף והינן מאוחדות באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

שיעור ההחזקה	מדינת התאגדות	החברה המוחזקת	
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	.53
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	.54
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	.55
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	.56
76.98%	גרמניה	Heidelberg, Mannheimer Straße GbR	.57
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG	.58
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	.59
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG	.60
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	.61
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	.62
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	.63
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG	.64
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG	.65
87.98%	גרמניה	Achte TAXXUS Real Estate GmbH	.66
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG	.67
87.98%	גרמניה	DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG	.68
87.98%	גרמניה	DRESTATE Services GmbH	.69
43.99%	גרמניה	Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	.70
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG	.71
43.99%	גרמניה	Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	.72
87.98%	גרמניה	Deutsche Shopping GmbH & Co. KG	.73
43.99%	גרמניה	Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	.74
43.99%	גרמניה	Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	.75
87.98%	גרמניה	K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG	.76
87.98%	גרמניה	DRESTATE Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	.77
87.98%	גרמניה	K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG	.78
83.52%	גרמניה	DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	.79
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH	.80
87.98%	גרמניה	Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	.81
87.98%	גרמניה	Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG	.82
87.98%	גרמניה	DRESTATE Project Development GmbH	.83
79.10%	גרמניה	DRESTATE Objekt Kassel GmbH	.84
79.10%	גרמניה	DRESTATE objekt Saatwinkler Damm GmbH	.85
79.10%	גרמניה	DRESTATE Objekt Berlin, Storkower Strasse GmbH	.86
61.65%	גרמניה	BAKOLA Miteigentumsfonds I object Duisburg Averdunk	.87
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Fünfte GmbH & Co. KG	.88
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Sechste GmbH & Co. KG	.89
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Siebte GmbH & Co. KG	.90
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Achte GmbH & Co. KG	.91
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Neunte GmbH & Co. KG	.92
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Zehnte GmbH & Co. KG	.93
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Elfte GmbH & Co. KG	.94
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Zwölfte GmbH & Co. KG	.95
87.98%	גרמניה	DRESTATE Objekte Dreizehnte GmbH & Co. KG	.96
99.16%	ארה"ב	Summit Gold, Inc	.97
99.16%	ארה"ב	Summit Mall Management LLC	.98
99.16%	ארה"ב	Summit NYC LLC	.99

(*) כל החברות מוחזקות באופן ישיר או עקיף והינן מאוחדות באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.
 (**) מחושב עפ"י שיעור ההשקעה בהן. לפרטים בדבר הסכמות בין בעלי המניות ראה ביאור 10(2).

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

שיעור ההחזקה	מדינת התאגדות	החברה המוחזקת	
99.16%	ארה"ב	Summit Michigan Portfolio LLC	.100
94.56%	ארה"ב	Michigan Portfolio LLC (**)	.101
94.56%	ארה"ב	Westwood Jackson Mall Realty Holding, LLC (**)	.102
94.56%	ארה"ב	Lansing Mall Realty Holding, LLC (**)	.103
94.56%	ארה"ב	Birchwood Mall Realty Holding, LLC (**)	.104
99.16%	ארה"ב	SUMMIT 7 Malls Portfolio LLC	.105
94.56%	ארה"ב	Kohan Summit Portfolio Realty Holding LLC (**)	.106
94.56%	ארה"ב	Eastridge Mall Realty Holding LLC (**)	.107
94.56%	ארה"ב	Mall St. Vincent Realty Holding LLC (**)	.108
94.56%	ארה"ב	North Plains Mall Realty Holding LLC (**)	.109
94.56%	ארה"ב	River Hills Mall Realty Holding LLC (**)	.110
94.56%	ארה"ב	Spring Hills Mall Realty Holding LLC (**)	.111
94.56%	ארה"ב	Sierra Vista Mall Realty Holding LLC (**)	.112
94.56%	ארה"ב	Washington Park Mall Realty Holding LLC (**)	.113
99.16%	ארה"ב	SUMMIT MCKINLEY LLC	.114
94.56%	ארה"ב	MCKINLEY MALL REALTY HOLDING LLC (**)	.115
99.16%	ארה"ב	Summit Montgomery Mall LLC	.116
93.41%	ארה"ב	Kohan Summit Montgomery Realty Holding LLC (**)	.117
93.41%	ארה"ב	Montgomery Mall Realty Holding LLC (**)	.118
99.16%	ארה"ב	Summit Crossroads Mall LLC	.119
93.41%	ארה"ב	Kohan Summit Crossroads Realty Holding LLC (**)	.120
93.41%	ארה"ב	Crossroads Mall Realty Holding LLC (**)	.121
99.16%	ארה"ב	Summit Triangle Center LLC	.122
93.41%	ארה"ב	Triangle Town Center Realty Holding LLC (**)	.123
99.16%	ארה"ב	SRE Gallivant Holding LLC	.124
99.16%	ארה"ב	Gallivant Hotel Holding LLC	.125
99.16%	ארה"ב	Gallivant Hotel Manegement 8 Service LLC	.126
99.16%	ארה"ב	SRE Shoreham LLC	.127
99.16%	ארה"ב	Shoreham Hotel Holding LLC	.128
99.16%	ארה"ב	Shoreham Hotel Management LLC	.129
99.16%	ארה"ב	Summit 4 Malls Portfolio LLC	.130
94.75%	ארה"ב	Kohan Summit Portfolio III Realty Holding LLC (**)	.131
94.75%	ארה"ב	Brass Mill Center Realty Holding LLC (**)	.132
94.75%	ארה"ב	Brass Mill Commons Realty Holding LLC (**)	.133
94.75%	ארה"ב	Brass Mill Center Solar Realty Holding LLC (**)	.134
94.75%	ארה"ב	North Town Mall Realty Holding LLC (**)	.135
94.75%	ארה"ב	Sikes Senter Mall Realty Holding LLC (**)	.136
96.18%	ארה"ב	Summit Animas LLC	.137
96.18%	ארה"ב	Summit Animas Valley Mall LLC	.138
90.61%	ארה"ב	Kohan Summit Animas Valley Realty Holding LLC (**)	.139
90.61%	ארה"ב	Animas Valley Mall Realty Holding LLC (**)	.140
99.16%	ארה"ב	Summit Indiana Mall LLC	.141
94.28%	ארה"ב	Kohan Summit Indiana Realty Holding LLC (**)	.142
94.28%	ארה"ב	Indiana Mall Realty Holding LLC (**)	.143

(*) כל החברות מוחזקות באופן ישיר או עקיף והינן מאוחדות באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.
(**) מחושב עפ"י שיעור ההשקעה בהון. לפרטים בדבר הסכמות בין בעלי המניות ראה ביאור 10(2).

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

החברה המוחזקת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה
.144 Summit West Ridge Mall LLC	ארה"ב	99.16%
.145 Kohan Summit West Ridge Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	89.24%
.146 West Ridge Mall Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	89.24%
.147 Summit Anderson Mall LLC	ארה"ב	99.16%
.148 Kohan Summit Anderson Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	93.41%
.149 Anderson Mall Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	93.41%
.150 Summit Asheville Mall LLC	ארה"ב	99.16%
.151 Kohan Summit Asheville Capital Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.152 Asheville Mall Capital Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.153 Summit Emerald Square LLC	ארה"ב	99.16%
.154 Kohan Summit Emerald Capital Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.155 Emerald Square Capital Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.156 Summit Fashion Square Mall LLC	ארה"ב	99.16%
.157 Kohan Summit Fashion Square Mall Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.158 Fashion Square Mall Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.159 Summit Cumberland Mall LLC	ארה"ב	99.16%
.160 Kohan Summit Cumberland Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.161 Cumberland Mall Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.162 Summit Gadsden Mall LLC	ארה"ב	99.16%
.163 Kohan Summit Gadsden Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.164 Gadsden Mall Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.165 Summit Portfolio IV LLC	ארה"ב	99.16%
.166 Kohan Summit Portfolio IV Realty Holding LLC	ארה"ב	94.28%
.167 Chautauqua Mall Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.168 Northwoods Mall Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.169 Rolling Oaks Mall Realty Holding LLC (**)	ארה"ב	94.28%
.170 508-510 E13 HOLDING LLC	ארה"ב	84.28%
.171 508-510 E 13 LLC	ארה"ב	84.28%
.172 66 W 88 Holding LLC	ארה"ב	84.28%
.173 66 W 88 LLC	ארה"ב	84.28%
.174 500 W 170 HOLDING LLC	ארה"ב	84.28%
.175 500 W 170 LLC	ארה"ב	84.28%
.176 325 W 77 HOLDING LLC	ארה"ב	84.28%
.177 325 W 77 LLC	ארה"ב	84.28%
.178 2609-2610 HOLDING LLC	ארה"ב	84.28%
.179 2609-2610 LLC	ארה"ב	84.28%
.180 2300 GC HOLDING LLC	ארה"ב	84.28%
.181 2300 GC LLC	ארה"ב	84.28%
.182 1344 UNIVERSITY HOLDING LLC	ארה"ב	84.28%
.183 1344 UNIVERSITY LLC	ארה"ב	84.28%
.184 GC 192 HOLDING LLC	ארה"ב	84.28%
.185 GC 192 LLC	ארה"ב	84.28%
.186 344 E 209 LLC HOLDING LLC	ארה"ב	84.28%
.187 344 E 209 LLC	ארה"ב	84.28%
.188 600 TRNITY AVE LLC HOLDING LLC	ארה"ב	84.28%

(*) כל החברות מוחזקות באופן ישיר או עקיף והינן מאוחדות באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.
(**) מחושב עפ"י שיעור ההשקעה בהון. לפרטים בדבר הסכמות בין בעלי המניות ראה ביאור 10(2).

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

שיעור ההחזקה	מדינת התאגדות	החברה המוחזקת	
84.28%	ארה"ב	600 TRNITY AVE LLC	.189
89.24%	ארה"ב	1818 Clay Holding LLC	.190
89.24%	ארה"ב	1818 Clay LLC	.191
84.28%	ארה"ב	230 E 167 LLC HOLDING LLC	.192
84.28%	ארה"ב	230 E 167 LLC	.193
84.28%	ארה"ב	2432 WEBB LLC HOLDING LLC	.194
84.28%	ארה"ב	2432 WEBB LLC	.195
84.28%	ארה"ב	125 IMPROVEMENT GROUP HOLDING LLC	.196
84.28%	ארה"ב	125 IMPROVEMENT GROUP LLC	.197
84.28%	ארה"ב	514-518 E 138 HOLDING LLC	.198
84.28%	ארה"ב	514-518 E 138 LLC	.199
84.28%	ארה"ב	526-530-534 E 138 HOLDING LLC	.200
84.28%	ארה"ב	526-530-534 E 138 LLC	.201
84.28%	ארה"ב	801 SOUTHERN HOLDING LLC	.202
84.28%	ארה"ב	801 SOUTHERN LLC	.203
84.28%	ארה"ב	3007-09 3RD HOLDING LLC	.204
84.28%	ארה"ב	3007-09 3RD LLC	.205
84.28%	ארה"ב	533 E 139 HOLDING LLC	.206
84.28%	ארה"ב	533 E 139 LLC	.207
84.28%	ארה"ב	537 E 139 HOLDING LLC	.208
84.28%	ארה"ב	537 E 139 LLC	.209
84.28%	ארה"ב	550 E 139 HOLDING LLC	.210
84.28%	ארה"ב	550 E 139 LLC	.211
84.28%	ארה"ב	574 E 139 HOLDING LLC	.212
84.28%	ארה"ב	574 E 139 LLC	.213
84.28%	ארה"ב	1064-1068 WARD HOLDING LLC	.214
84.28%	ארה"ב	1064-1068 WARD LLC	.215
84.28%	ארה"ב	45 E MOSHOLU HOLDING LLC	.216
84.28%	ארה"ב	45 E MOSHOLU LLC	.217
84.28%	ארה"ב	741 E 217 HOLDING LLC	.218
84.28%	ארה"ב	741 E 217 LLC	.219
84.28%	ארה"ב	501 W 147 HOLDING LLC	.220
84.28%	ארה"ב	501 W 147 LLC	.221
84.28%	ארה"ב	2265 U HOLDING LLC	.222
84.28%	ארה"ב	2265 U LLC	.223
84.28%	ארה"ב	85 MAC HOLDING LLC	.224
84.28%	ארה"ב	85 MAC LLC	.225
84.28%	ארה"ב	2961-65 M HOLDING LLC	.226
84.28%	ארה"ב	2961-65 M LLC	.227
84.28%	ארה"ב	2976 M HOLDING LLC	.228
84.28%	ארה"ב	2976 M LLC	.229
89.24%	ארה"ב	4755 WP HOLDING LLC	.230
89.24%	ארה"ב	4755 WP LLC	.231
89.24%	ארה"ב	268 UNION HOLDING LLC	.232

(*) כל החברות מוחזקות באופן ישיר או עקיף והינן מאוחדות באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

שיעור ההחזקה	מדינת התאגדות	החברה המוחזקת	
89.24%	ארה"ב	268 UNION LLC	.233
89.24%	ארה"ב	319 HOOPER HOLDING LLC	.234
89.24%	ארה"ב	319 HOOPER LLC	.235
89.24%	ארה"ב	381 HOOPER HOLDING LLC	.236
89.24%	ארה"ב	381 HOOPER LLC	.237
89.24%	ארה"ב	390 HOOPER LLC	.238
89.24%	ארה"ב	390 HOOPER HOLDING LLC	.239
84.28%	ארה"ב	356 SOUTH 1 HOLDING LLC	.240
84.28%	ארה"ב	356 SOUTH 1 LLC	.241
89.24%	ארה"ב	360 SOUTH 1 HOLDING LLC	.242
89.24%	ארה"ב	360 SOUTH 1 LLC	.243
89.24%	ארה"ב	364 SOUTH 1 HOLDING LLC	.244
89.24%	ארה"ב	364 SOUTH 1 LLC	.245
89.24%	ארה"ב	376 SOUTH 1 HOLDING LLC	.246
89.24%	ארה"ב	376 SOUTH 1 LLC	.247
84.28%	ארה"ב	3413 HOLDING LLC	.248
84.28%	ארה"ב	3413 LLC	.249
89.24%	ארה"ב	387 SOUTH 1 HOLDING LLC	.250
89.24%	ארה"ב	387 SOUTH 1 LLC	.251
89.24%	ארה"ב	984 E 15 HOLDING LLC	.252
89.24%	ארה"ב	984 E 15 LLC	.253
89.24%	ארה"ב	1479 DAHILL HOLDING LLC	.254
89.24%	ארה"ב	1479 DAHILL LLC	.255
89.24%	ארה"ב	1529 DAHILL HOLDING LLC	.256
89.24%	ארה"ב	1529 DAHILL LLC	.257
89.24%	ארה"ב	8817 BAY HOLDING LLC	.258
89.24%	ארה"ב	8817 BAY LLC	.259
84.28%	ארה"ב	402 E 162 HOLDING LLC	.260
84.28%	ארה"ב	402 E 162 LLC	.261
84.28%	ארה"ב	115 E 169 HOLDING LLC	.262
84.28%	ארה"ב	115 E 169 LLC	.263
84.28%	ארה"ב	147 W 230 HOLDING LLC	.264
84.28%	ארה"ב	147 W 230 LLC	.265
84.28%	ארה"ב	2390 C HOLDING LLC	.266
84.28%	ארה"ב	2390 C LLC	.267
89.24%	ארה"ב	2380 C Holding LLC	.268
89.24%	ארה"ב	2380 C LLC	.269
89.24%	ארה"ב	1124 S HOLDING LLC	.270
89.24%	ארה"ב	1124 S LLC	.271
84.28%	ארה"ב	643 SOUTHERN HOLDING LLC	.272
84.28%	ארה"ב	643 SOUTHERN LLC	.273
89.24%	ארה"ב	776 C HOLDING LLC	.274
89.24%	ארה"ב	776 C LLC	.275
89.24%	ארה"ב	558 W HOLDING LLC	.276
89.24%	ארה"ב	558 W LLC	.277

(*) כל החברות מוחזקות באופן ישיר או עקיף והינן מאוחדות באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

שיעור ההחזקה	מדינת התאגדות	החברה המוחזקת	
89.24%	ארה"ב	2192 A HOLDING LLC	.278
89.24%	ארה"ב	2192 A LLC	.279
89.24%	ארה"ב	295 FW HOLDING LLC	.280
89.24%	ארה"ב	295 FW LLC	.281
89.24%	ארה"ב	690 ROGERS HOLDING LLC	.282
89.24%	ארה"ב	690 ROGERS LLC	.283
89.24%	ארה"ב	1125 -1127 HOLDING LLC	.284
89.24%	ארה"ב	1125 -1127 LLC	.285
89.24%	ארה"ב	1738 U HOLDING LLC	.286
89.24%	ארה"ב	1738 U LLC	.287
89.24%	ארה"ב	1515 GC HOLDING LLC	.288
89.24%	ארה"ב	1515 GC LLC	.289
89.24%	ארה"ב	2295 GC HOLDING LLC	.290
89.24%	ארה"ב	2295 GC LLC	.291
89.24%	ארה"ב	1451 T HOLDING LLC	.292
89.24%	ארה"ב	1451 T LLC	.293
89.24%	ארה"ב	1467 T HOLDING LLC	.294
89.24%	ארה"ב	1467 T LLC	.295
84.28%	ארה"ב	505 EAST 178TH HOLDING LLC	.296
84.28%	ארה"ב	505 EAST 178TH LLC	.297
84.28%	ארה"ב	4303 BAY HOLDING LLC	.298
84.28%	ארה"ב	4303 BAY LLC	.299
89.24%	ארה"ב	367 E 201 HOLDING LLC	.300
89.24%	ארה"ב	367 E 201 LLC	.301
89.24%	ארה"ב	2485 Elm HOLDING LLC	.302
89.24%	ארה"ב	2485 Elm LLC	.303
89.24%	ארה"ב	8622 D HOLDING LLC	.304
89.24%	ארה"ב	8622 D LLC	.305
89.24%	ארה"ב	1178 W HOLDING LLC	.306
89.24%	ארה"ב	1178 W LLC	.307
89.24%	ארה"ב	465 E HOLDING LLC	.308
89.24%	ארה"ב	465 E LLC	.309
89.24%	ארה"ב	1355 Find HOLDING LLC	.310
89.24%	ארה"ב	1355 Find LLC	.311
89.24%	ארה"ב	1359 Find HOLDING LLC	.312
89.24%	ארה"ב	1359 Find LLC	.313
89.24%	ארה"ב	900 BPS HOLDING LLC	.314
89.24%	ארה"ב	900 BPS LLC	.315
89.24%	ארה"ב	2415 C HOLDING LLC	.316
89.24%	ארה"ב	2415 C LLC	.317
89.24%	ארה"ב	1801 M HOLDING LLC	.318
89.24%	ארה"ב	1801 M LLC	.319
89.24%	ארה"ב	1809 M HOLDING LLC	.320
89.24%	ארה"ב	1809 M LLC	.321
99.16%	ארה"ב	Summit NY Holding LLC	.322
99.16%	ארה"ב	444 Madison Ave Holdings LLC	.323
99.16%	ארה"ב	444 MADISON AVE LLC	.324

(*) כל החברות מוחזקות באופן ישיר או עקיף והינן מאוחדות באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.

תאריך: 29 במרץ, 2026

לכבוד
דירקטוריון חברת סאמיט אחזקות נדל"ן ("החברה")
רחוב אנדרי סחרוב 9
מת"מ
חיפה

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה לצירוף דוחות במסגרת דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף מיום 25 במאי 2023 של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שבנדון:

1. דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 29 במרץ, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 29 במרץ, 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
3. דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 29 במרץ, 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201



Manhattan

פרק 4 | דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2025

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2025

לכבוד בעלי המניות של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ חיפה

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן – "המידע הכספי הנפרד"). לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-1,378,926 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לרווח בסך של כ-75,091 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים. לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

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

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד. בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג 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 שיושמה 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 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 וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 29 במרץ, 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד 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

טלפון: +972 (4) 860 7333

פקס: +972 (2) 867 2528

info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: +972 (8) 637 5676

פקס: +972 (2) 637 1628

info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: +972 (73) 399 4455

פקס: +972 (73) 637 4455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
7,450	222,264		מזומנים ושווי מזומנים
220	106,754		נכסים פיננסיים אחרים
92,199	124,891		הלוואות לחברות מוחזקות
-	4,903		לקוחות
6,841	5,656		חייבים ויתרות חובה
106,710	464,468		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
26,750	85,372		נכסים פיננסיים אחרים
150,066	184,441		נדל"ן להשקעה
4,671,934	4,839,021		השקעות בחברות מוחזקות
1,155,196	870,945		הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
1,532	62,138		רכוש קבוע, נטו
-	36,850		נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
6,005,478	6,078,767		סה"כ נכסים לא שוטפים
6,112,188	6,543,235		סה"כ נכסים
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
142	13,130		אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
475,892	396,823		חליות שוטפות של אגרות חוב וניירות ערך מסחריים
3,998	9,126		ספקים ונותני שירותים
22,161	43,177		זכאים ויתרות זכות
502,193	462,256		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
204	86		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
950,559	1,250,090		אגרות חוב
-	1,361		התחייבויות מיסים נדחים
137	115		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
950,900	1,251,652		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
50,395	50,395		הון מניות רגילות
572,932	574,418		פרמיה על מניות
(32,967)	(32,967)		מניות באוצר
(152,200)	(295,114)		קרנות הון
4,220,935	4,532,595		עודפים
4,659,095	4,829,327		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
6,112,188	6,543,235		סה"כ התחייבויות והון

29 במרץ, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

יאיר ברנט
סמנכ"ל כספים

אמיר שגיא
סמנכ"ל וחבר דירקטוריון

זוהר לוי
יו"ר הדירקטוריון

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,380	5,882	11,688	הכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים עלות המכירות, העבודות והשירותים
805	754	2,317	
<u>4,575</u>	<u>5,128</u>	<u>9,371</u>	
(655)	(1,302)	(3,187)	הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו סה"כ הכנסות (הוצאות)
<u>(13,132)</u>	<u>9,064</u>	<u>147,931</u>	
<u>(13,787)</u>	<u>7,762</u>	<u>144,744</u>	
<u>(9,212)</u>	<u>12,890</u>	<u>154,115</u>	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
34,140	57,375	43,270	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(45,671)</u>	<u>(53,033)</u>	<u>(58,315)</u>	
<u>(11,531)</u>	<u>4,342</u>	<u>(15,045)</u>	
<u>(183,829)</u>	<u>181,317</u>	<u>476,155</u>	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
<u>(204,572)</u>	<u>198,549</u>	<u>615,225</u>	
<u>(7,415)</u>	<u>(1,254)</u>	<u>13,794</u>	
<u>(197,157)</u>	<u>199,803</u>	<u>601,431</u>	רווח (הפסד) לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר
			סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
-	160	(1,912)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
-	-	1,752	מימוש חלק החברה והחברות הבנות בהפסד הכולל האחר של השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
<u>172,811</u>	<u>(72,487)</u>	<u>(337,578)</u>	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
<u>172,811</u>	<u>(72,327)</u>	<u>(337,738)</u>	סה"כ
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
-	-	167,295	חלק ברווח הכולל האחר של חברות מאוחדות
(23,204)	11,084	27,573	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים של החברה וחברות מאוחדות
-	(479)	1,115	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
<u>(23,204)</u>	<u>10,605</u>	<u>195,983</u>	סה"כ
<u>149,607</u>	<u>(61,722)</u>	<u>(141,755)</u>	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
<u>(47,550)</u>	<u>138,081</u>	<u>459,676</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

סאמיט אחזקות 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

(197,157)	199,803	601,431
183,829	(181,317)	(476,155)
446	354	1,654
(7,415)	(1,254)	13,794
-	-	4,900
12,148	-	-
(62)	(160)	(22)
-	-	(150,421)
(280)	(70)	(64)
(317)	(8,745)	(5,201)
11,531	(4,342)	15,045
2,723	4,269	4,961

8	7	(4,903)
757	(983)	(2,332)
498	426	5,584
999	782	1,365
2,262	232	(286)
4,985	4,501	4,675

-	-	(97)
-	-	(99,000)
(4,889)	(2,034)	(33,030)
280	70	50
-	34,307	13,112
-	-	225,130
(13,796)	-	(17,548)
-	-	(4,900)
176,473	(296,927)	279,894
34,323	(7)	-
-	-	(36,348)
800	3,270	9,944
193,191	(261,321)	337,207

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס
פחת והפחתות
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
הוצאות מיסים בגין רכישת רכוש קבוע
הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים
קיטון בהטבות עובדים, נטו
רווח ממימוש השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
רווח ממימוש רכוש קבוע
רווח מהתאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

קיטון (גידול) בלקוחות
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך
גידול בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
גידול בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות זכות לזמן ארוך

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה

רכישת רכוש קבוע
רכישת פעילות
רכישה והשקעה נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
דיבידנד שהתקבל
תמורה ממימוש השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
השקעה בנכסים פיננסיים
מוסדות והוצאות בגין רכישת רכוש קבוע
גבייה (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים
הלוואות לאחרים
ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	13,012
(127)	(131)	(139)
(58,313)	(42,439)	(58,036)
-	(6,400)	-
(5,000)	(35,000)	(310,000)
198,455	392,175	711,466
(341,472)	(47,161)	(483,562)
(206,457)	261,044	(127,259)

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
ריבית ששולמה
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי מניות חברת האם
תמורה מהנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו
פירעון אגרות חוב

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

141	(1,861)	191
(8,140)	2,363	214,814
13,227	5,087	7,450
5,087	7,450	222,264

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ.
חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

(3) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
- ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגות בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיים

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר					
2024		2025			
בשקל חדש	בשקל חדש	בשקל חדש	בשקל חדש		
צמוד לדולר	לא צמוד	צמוד לדולר	לא צמוד		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
133,809	1,292,988	114,145	1,545,984	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוגעים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע
אלפי ש"ח						%
13,920	89	-	-	-	14,009	6.0%
144,125	70,912	69,908	68,905	1,204,745	1,558,595	4.4%
10,608	10,412	10,235	10,019	110,262	151,536	6.4%
313,750	-	-	-	-	313,750	4.99%
482,403	81,413	80,143	78,924	1,315,007	2,037,890	

ליום 31 בדצמבר 2025

הלוואות מתאגידים

בנקאיים בריבית

משתנה

אגרות חוב לא צמודות

בריבית קבועה

אגרות חוב בריבית

משתנה, צמוד לדולר

ניירות ערך מסחריים

בריבית משתנה (על

בסיס הפריים)

ליום 31 בדצמבר 2024

הלוואות מתאגידים

בנקאיים בריבית

משתנה

אגרות חוב לא צמודות

בריבית קבועה

אגרות חוב בריבית

משתנה, צמוד לדולר

ניירות ערך מסחריים

בריבית משתנה (על

בסיס הפריים)

266,937	-	-	-	-	266,937	4.97%
536,948	135,939	61,546	60,393	897,545	1,692,371	

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך)

(3) פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

(א) פרטים בדבר הכנסות מחברות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>29,672</u>	<u>31,045</u>	<u>29,920</u>

הכנסות מימון, נטו

(ב) פרטים בדבר ערבויות שניתנו להתחייבויות של החברות האחרות

בין חלק מחברות הקבוצה הפועלות בישראל קיימות ערבויות הדדיות ללא הגבלה בסכום להבטחת אשראי מתאגידים בנקאיים.

ג. מסים על הכנסה

(1) מועדי פקיעה:

לחברה הפסדים מועברים לצורכי מס בסך כ- 70 מיליוני ש"ח (ב- 2024 כ- 48 מיליוני ש"ח).

בהתאם לחוקי המס הקיימים לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

(2) החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן חלוקת דיבידנדים מחברות מוחזקות תושבות ישראל אינה חייבת במס, או בשל מדיניות החברה, שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

ד. התקשרויות עם חברות מוחזקות

לחברה יתרות חובה עם חברות מאוחדות בסך כ- 996 מיליון ש"ח לתאריך המאזן. היתרות נושאות ריבית שבין 3% ל- 6%.

ה. הסכם העסקה עם בעל שליטה

בדבר עדכון הסכם העסקה עם בעל שליטה, ראה באור 27ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.



Animas Valley Mall, New Mexico

פרקים 5 | פרטים נוספים בהתאם לתקנות ניירות ערך

**פרטים נוספים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים),
התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים") לשנת 2024**

שם החברה:	סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
מס' חברה ברשם:	520043720
כתובת:	מגדלי מת"מ 3, חיפה 3508409
טלפון:	04-8408091
פקסימיליה:	04-8408092
תאריך המאזן:	31.12.2025
תאריך הדו"ח:	29.03.2026
תקנה 9:	<u>דוחות כספיים</u> מצורפים הדוחות הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.
תקנה 9א:	<u>דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי</u> מצורף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית ליום 31 בדצמבר 2025.
תקנה 10:	<u>דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.</u> מצורף דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2025.
תקנה 10א:	<u>תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים מאוחדים</u> לתמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים, ראה פרק 1 לדוח הדירקטוריון לעיל.
תקנה 10ג:	<u>שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י התשקיף</u> התמורה בגין ניירות הערך המסחריים (סדרה 3) שהנפיקה החברה בחודש יולי 2025, בגין אגרות החוב (סדרה יב') שהנפיקה החברה בחודש אפריל 2025 ובגין אגרות החוב (סדרה יד') שהנפיקה החברה בחודש ספטמבר 2025, נועדה לפעילותה השוטפת של החברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות הקשורות לתאריך הדוח

שם חברה	סוג מניה ושוי נקוב	מס' מניות בבעלות החברה	סה"כ ע.ג. (בש"ח/אירו / לירה קפריסאית) בבעלות החברה	שיעור החזקות החברה, מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות מנהלים	עלות ליום 31.12.25 (אלפי ₪)	ערך מאזני ליום 31.12.25 (אלפי ₪)	יתרת הלוואות ליום 31.12.25 * (אלפי ₪)	מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבנות ושיעור אחזקותיהם
חייל השקעות ונכסים בע"מ	רגילה 1 ₪ ע.ג.	13,000	13,000	100%	15,911	906,832	254,572	-
סאמיט אס פי סי בע"מ	100	100	100	100%	0.1	13,991	22,427	-
סאמיט מבקיעים שותפות מוגבלת	1,000	1,000	1,000	100%	1	41,005	302,691	-
פישמן מפעלי קרור בע"מ	רגילה 1 ₪	425	425	100%	179,900	499,334	(109,629)	-
Summit Unifinter B.V	רגילה EUR 10 ע.ג.	1,800	18,000 EUR	100%	150	3,128,696	541,037	-
Mistonaro Limited	רגילה CYP 1 ע.ג.	1,000	CYP 1,000	100%	10	253,660	(13,833)	-

* ההלוואות הינן במטבע ₪ או אירו ונושאות ריבית שביין 3% ל- 6%.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות

לפרטים אודות שינויים בהשקעות בחברות בנות ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח

שם החברה		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
		אלפי ₪	
		רווח לפני מס	רווח אחרי מס
חייל השקעות ונכסים בע"מ		253,375	221,586
סאמיט אס פי סי בע"מ		1,009	703
סאמיט מבקיעים שותפות מוגבלת		24,530	16,643
פישמן מפעלי קרור בע"מ		41,207	32,492
Summit Unifinter B.V		108,990	189,357
Mistonaro Limited		5,620	2,575

שם החברה				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ₪				
ריבית	דיבידנד עד תאריך המאזן	דיבידנד לאחר תאריך המאזן	דמי ניהול	
18,019	-	-	-	חייל השקעות ונכסים בע"מ
166	-	-	-	סאמיט אס פי סי בע"מ
15,960	-	-	-	סאמיט מבקיעים שותפות מוגבלת
(4,406)	-	-	-	פישמן מפעלי קרור בע"מ
-	-	-	-	Summit Unifinter B.V
181	-	-	-	Mistonaro Limited

תקנה 14: רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקי העיקריים של התאגיד

ראה תקנה 11 לעיל.

תקנה 20: מסחר בבורסה

ני"ע שנרשמו למסחר

בשנת 2025 ועד לתאריך פרסום הדוח, נרשמו למסחר:

274,892,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') כתוצאה מהנפקה לציבור.

300,000,000 ₪ ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) כתוצאה מהנפקה לציבור.

216,667,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') כתוצאה מהנפקה לציבור.

ני"ע שנמחקו מהמסחר

ביום 2 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור. הפדיון המוקדם המלא כאמור התבצע ביום 21 באפריל 2025.

ביום 11 ביולי 2025, ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) נפרעו במלואם.

מועדי וסיבות הפסקת מסחר

בשנת 2025 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של התאגיד למעט במקרים של פרסום דוחות כספיים.

להלן פירוט התגמולים ביחס לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בשנת 2025:

פרטי מקבל התגמולים									
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון התאגיד ליום 31/12/2025	שכר כולל הוצאות רכב	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול כולל הוצאות רכב	מענק	אחר	סה"כ
אלפי ₪									
זוהר לוי ¹	יו"ר דירקטוריון החברה	חלקי	בהון-47.96% בהצבעה-51.19%	-	-	1,237	-	-	1,237
זוהר לוי	שירותי ניהול לחברה בת-סאמיט גרמניה ²	חלקי		-	-	2,920	2,920	-	5,840
זוהר לוי- סה"כ		כ- 90%		-	-	4,158	2,920	-	7,077
אמיר שגיא	מנכ"ל החברה	מלאה	בהון – 0.49% בהצבעה – 0.52%	-	222	1,456	345	³ 30	2,053
אמיר כהן ⁴	מנכ"ל סאמיט ישראל	מלאה	בהון – 0.03% בהצבעה – 0.03%	1,367	266	-	2,255	-	3,888
בועז רוזן	מנהל חברה בת בגרמניה	מלאה	-	1,354	-	-	450	-	1,804
תומר פומרנץ ⁵	מנכ"ל חברה בת בארה"ב	מלאה	-	-	-	1,243	414	-	1,657

¹ מר זוהר לוי מכהן כדירקטור בחברת פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ ("פז") מטעם החברה והינו זכאי, בנוסף לתגמולים הנמנים בטבלה לעיל, לגמול דירקטורים שנתי מחברת פז, בהתאם למדיניות התגמול של פז.

² חברה בת המוחזקת בשיעור של 99.16% על ידי החברה.

³ גמול דירקטורים בחברה בת ציבורית.

⁴ מר אמיר כהן מכהן כדירקטור בחברת פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ ("פז") מטעם החברה והינו זכאי, בנוסף לתגמולים הנמנים בטבלה לעיל, לגמול דירקטורים שנתי מחברת פז, בהתאם למדיניות התגמול של פז.

⁵ טרם ההתקשרות עם מר פומרנץ כנושא משרה בחברה, החברה היתה קשורה עימו בהסכם ייעוץ בקשר להשקעת החברה בפז קמעונאות ואנרגיה בע"מ ("פז"). בהתאם לתנאי הסכם הייעוץ האמור, זכאי מר פומרנץ לתגמול בגין רווחי החברה ממכירת מניותיה בפז. מכח זכות זו, שולם למר פומרנץ תגמול בסך של 18 מיליון ₪. שני מיליון ₪ ישולמו לו בכפוף לעמידה ביעדי מכירות בפורטפוליו המרכזים המסחריים של החברה.

1. **יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה** - כמפורט בפרק 5 לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2023 (מס' אסמכתא 032155-01-2023), אשר תכנו נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה, חברת ניהול בבעלות מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, קשורה בהסכם ניהול עם סאמיט גרמניה, בנוסף להסכם הניהול שלו עם החברה. בחודש ינואר 2023 אישרה סאמיט גרמניה תיקון להסכם הניהול עם סאמיט גרמניה ("התיקון משנת 2023"), אשר על פיו ההסכם לא יהא ניתן לביטול לפני תום שנת 2025 ואשר קבע כי הזכאות למענק המיוחד (כהגדרתו שם) של חברת הניהול בגרמניה תיקבע כפועל יוצא של מכירות של סאמיט גרמניה וחברות בנות שלה בשנים 2023 – 2025, בהתאם לנוסחה הקבועה שם.

בחודש מרץ 2026 הודיע מר לוי לחברה כי הגיע להסכמה עם סאמיט גרמניה לפיה התיקון משנת 2023 יבוטל מעיקרו. עוד הודיע מר לוי לחברה כי על פי הסכמתו עם דירקטוריון סאמיט גרמניה, לא יובא לאישור דירקטוריון סאמיט גרמניה מנגנון מעודכן לתשלום המענק המיוחד. בהתאם לכך, ובכפוף לאמור להלן, לא תהא לחברת הניהול בגרמניה זכאות לתשלום מענק מיוחד בגין התקופה של 2023 – 2025 או בגין התקופה שלאחר שנת 2025.

כמו כן, בכוונת החברה ומר לוי לפעול להחלפת הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה בהסדר חלופי אשר יגובש על ידי החברה ויובא לאישור מוסדות החברה, ובכלל זה האסיפה הכללית של בעלי מניותיה. בעקבות שיחות עם רשות ניירות ערך ובהתאם לעמדתה, בכוונת החברה כי ההסדר החלופי כאמור יאושר בתוקף מיום 1 ביולי 2023. ההסדר החלופי מחייב, בין היתר, בחינה של השלכות על החברות השונות המעורבות בו, תיאום עם דירקטוריון סאמיט גרמניה, המורכב ברובו מדירקטורים עצמאיים, עדכון מסמכים שונים של סאמיט גרמניה ועדכון מדיניות התגמול של החברה. בכוונת החברה להתחיל לפעול לגיבוש ההסדר החלופי להסכם הניהול עם סאמיט גרמניה בסמוך לאחר פרסומו של דו"ח זה.

2. **מנכ"ל החברה** - מר אמיר שגיא מועסק על ידי החברה על פי הסכם מחודש ספטמבר 2009. על-פי תנאי ההסכם, היקף משרתו הינה 100%. סך עלות העסקתו השנתית בשנת 2025 הסתכמה בכ- 2.1 מיליון ₪, כולל עלות רכב בשימוש. הצדדים רשאים להביא להתקשרות לידי סיום, בהודעה של 90 יום מראש. ביום 24 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית תוספת שכר בסך 25,000 ₪ באופן שעלות השכר החודשית של מר שגיא לאחר התוספת האמורה מסתכמת בסך 115,000 ₪, בתוקף מחודש ינואר 2025. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית של החברה למר שגיא מענק כספי בסך של 345,000 ₪. לפרטים נוספים, ראה זימון של האסיפה הכללית מיום 3.7.2025 (אסמכתא 048471-01-2025).

ביום 7 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית הקצאה למר שגיא של 22,500 כתבי אופציה ללא תמורה וללא תוספת מימוש, הניתנים למימוש בשלבים ועל פני שלוש שנים. לפרטים נוספים, ראה זימון של האסיפה הכללית מיום 1.5.2023 (אסמכתא 039898-01-2023). נכון ליום 31.12.25 מימש מר שגיא 15,000 אופציות למניות של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים.

3. **מנכ"ל סאמיט ישראל** - מר אמיר כהן מועסק על ידי החברה על פי הסכם מחודש מאי 2019. על-פי תנאי ההסכם, היקף משרתו הינה 100%. סך עלות העסקתו השנתית בשנת 2025 הסתכמה בכ- 3.9 מיליון ₪. החברה מעמידה לרשות מר כהן רכב. הצדדים רשאים להביא להתקשרות לידי סיום,

בהודעה של 60 יום מראש.

בחודש יוני 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תוספת שכר חודשית בסך 25,000 ₪ לחודש באופן ששכרו החודשי של מר כהן לאחר התוספת כאמור יסתכם בסך 85,000 ₪, בתוקף החל מחודש ינואר 2025. בנוסף, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק כספי בסך 255,000 ₪.

בחודש יוני 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הקצאת 22,500 אופציות למר כהן, ללא תמורה וללא תוספת מימוש, הניתנים למימוש בשלבים, על פני שלוש שנים. נכון ליום 31.12.25 מימש מר כהן 15,000 אופציות למניות של החברה.

בחודש ינואר 2026, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה למר כהן, מענק כספי בסך של עד 3 מיליון ש"ח, בגין תרומתו לעסקת רכישת מניות פז ומעורבותו הפעילה והמתמשכת בהשקעה, בין היתר בשל כהונתו כדירקטור בפז מטעם החברה. לתאריך הדו"ח, שולם למר כהן סך של 2 מיליון ש"ח על חשבון המענק האמור ומיליון ₪ ישולם במהלך שנת 2026.

4. **מנהל חברה בת בגרמניה** - מר בועז רוזן מועסק על ידי סאמיט גרמניה על פי הסכם מחודש ינואר 2011. על-פי תנאי ההסכם, היקף משרתו הינה 100%. סך עלות העסקתו השנתית בשנת 2025 הסתכמה בכ- 1.8 מיליון ₪. הצדדים רשאים להביא להתקשרות לידי סיום, בהודעה של שישה חודשים מראש.

5. **מנכ"ל חברה בת בארה"ב** - מר תומר פומרנץ משמש כמנהל פעילות החברה בארה"ב, על פי הסכם מחודש ינואר 2022. על-פי תנאי ההסכם, השירותים מוענקים בהיקף של משרה מלאה. סך העלות השנתית של שירותיו של מר פומרנץ בשנת 2025 הסתכמה בכ- 1.7 מיליון ₪. מר פומרנץ זכאי להחזר הוצאות ליסינג רכב. הצדדים רשאים להביא את ההתקשרות לידי סיום, בהודעה של 60 יום מראש.

טרם ההתקשרות עם מר פומרנץ כנושא משרה בחברה, החברה היתה קשורה עימו בהסכם ייעוץ בקשר להשקעת החברה בפז קמעונאות ואנגריה בע"מ ("פז"). בהתאם לתנאי הסכם הייעוץ האמור, זכאי מר פומרנץ לתגמול בגין רווחי החברה ממכירת מניותיה בפז. מכח זכות זו, שולם למר פומרנץ תגמול בסך של 18 מיליון ₪. שני מיליון ₪ ישולמו לו בכפוף לעמידה ביעדי מכירות בפורטפוליו המרכזים המסחריים של החברה.

6. **גמול דירקטורים בחברה** - שכר חברי הדירקטוריון שאינם מקבלים תגמול כנושאי משרה, כולל הדירקטורים החיצוניים בחברה, נקבע על פי הגמול הקבוע לדירקטורים חיצוניים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

7. **תוכנית אופציות לא רשומות לעובדים, דירקטורים, יועצים ונותני שירותים לחברה**
(1) בשנת 2006, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית אופציות על פיה יוקצו לעובדים, מנהלים, נושאי משרה, יועצים ו/או נותני שירותים של החברה ו/או חברות בנות שלה אופציות לרכישת מניות של החברה בהיקף, נכון למועד הדוח, של עד 10,000,000 מניות ("תוכנית האופציות"). בחודש פברואר 2016, הוארך תוקף התוכנית עד ליום 31 בדצמבר 2025. בכוונת החברה להאריך את תוכנית האופציות.

(2) לתאריך הדוח, העניקה החברה מכח התוכנית 3,876,360 אופציות, מתוכן 3,305,230 הוענקו לבעל השליטה ולנושאי משרה בחברה (לתאריך פירסום הדוח, מומשו 1,274,838 אופציות

מכלל האופציות שהוענקו, פקעו 2,500,000 אופציות ובוטלו 66,048 אופציות בגין הפסקת יחסי עובד מעביד).

(3) בהתאם לתוכנית האופציות, (1) למשתתפים הממוסים תחת חוקי מדינת ישראל, יוענקו אופציות על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה; (2) לבעלי שליטה כהגדרת המונח בפקודה, ליועצים וספקי שירותים הממוסים תחת חוקי מדינת ישראל יוענקו אופציות לפי סעיף 3(ט) לפקודה.

(4) החברה בחרה להחיל על תוכנית זו את מסלול רווח ההון עם נאמן לגבי כל מקבלי ההענקה הממוסים על פי החוק בישראל והזכאים להיכלל בתוכנית זו במסגרת מסלול רווח ההון. הדירקטוריון יהיה רשאי להחליט על שינוי המסלול למסלול הכנסת עבודה בהתאם להוראות הפקודה.

(5) בהתאם לאמור בסעיף 102 לפקודה, אופציות במסלול נאמן יוקצו על שם הנאמן ויוחזקו בנאמנות על ידו לטובת המשתתפים לתקופה המזערית הקבועה בסעיף 102 לפקודה ("תקופת החסימה"). במהלך תקופת החסימה, האופציות ו/או המניות, לפי העניין, לא ימכרו, יועברו, או יהיו ניתנות לעיקול שעבוד אלא אם וככל שהדבר מותר על פי הפקודה.

(6) במהלך תקופת החסימה כל הזכויות שיתקבלו מהאופציות/מניות שבמסלול נאמן לפי סעיף 102 כאמור, כולל מניות הטבה, יופקדו גם הם אצל הנאמן למשך תקופת החסימה, ומסלול רווח ההון ותנאי סעיף 102 בפקודה יחולו על הטבות הנ"ל.

(7) אם המשתתף יפסיק להיות מועסק על ידי החברה לפני שמימש את כל האופציות הניתנות למימוש על ידו ומכר את כל מניותיו, המשתתף יעמיד לטובת החברה בטוחה או ערובה להנחת דעתה אשר תבטיח את תשלום המס בעתו.

(8) האופציות תהיינה ניתנות למימוש, באופן מלא או חלקי, לרבות מימוש במנות, על פי תנאיהן, ובלבד שלא תמומשנה אופציות לאחר תום 10 שנים ממועד הענקתן. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הוועדה או הדירקטוריון לקבוע תקופת מימוש קצרה יותר בהסכם האופציות.

(9) לפני מימוש המניות, למשתתפים לא יהיו זכויות של בעלי מניות בחברה בקשר עם האופציות המוענקות. כמו כן בעלי האופציות לא יחשבו כסוג של בעלי מניות או נושים של החברה לצורך פעילות החברה בהתאם לחוק החברות, בין היתר, בקשר עם סעיפים 350 ו-351 לחוק החברות.

(10) במקרה שתסתיים העסקת המשתתף בחברה (להלן: "**סיום העסקה**") כל האופציות שהוענקו למשתתף יהיו ניתנות למימוש בתוך תקופה של 6 חודשים לאחר תאריך סיום ההעסקה (או בתוך תקופה אחרת שתקבע ע"י הוועדה, בעת הענקת האופציות או בכל עת אחרת) ("**תקופת הארכה**"), ובלבד שמועד זה לא יהיה מאוחר מתקופת המימוש כפי שנקבעה בתוכנית זו או בהסכם האופציות (אם נקבע מועד אחר).

(11) למרות האמור לעיל, במקרה שהמשתתף יפטר מהעסקתו בחברה בשל "סיבה מוצדקת" כהגדרתה בתוכנית, כל האופציות שטרם מומשו ע"י המשתתף (בין אם הן מוקנות ובין אם הן טרם הפכו למוקנות) יפקעו מיד, אלא אם כן הוחלט אחרת ע"י הוועדה, והמניות אשר נשמרו לטובת אופציות אלו יחזרו לכמות הכללית הבלתי מיוחסת השמורה להענקות עתידיות על פי התכנית.

(12) בלי לגרוע מהאמור בסעיף (11) לעיל, אם תופסק התקשרות המשתתף והחברה, הדירקטוריון זכאי על פי שיקול דעתו, להרשות למשתתף להמשיך וליהנות מזכויותיו על פי התוכנית לתקופה כפי שתקבע מעבר לששת החודשים האמורים בסעיף (יא) לעיל, באותם תנאים וכללים שהדירקטוריון יקבע על פי שיקול דעתו.

(13) במקרה של סיום כהונתו של המשתתף בחברה, בשל מוות או מוגבלות, האופציות אשר היו מוקנות למשתתף ביום סיום העסקתו, תהיינה ניתנות למימוש ע"י המשתתף, האפוטרופוס של המשתתף, עיזבונו או אדם אשר יש לו את הזכות לממש את האופציה מכח ירושה או עזבונו, וזאת בתוך 12 חודשים לאחר סיום העסקתו (או תקופה אחרת שהוועדה תקבע בהסכם האופציות), אולם בכל מקרה לא לאחר סיום תקופת האופציה, כפי שנקבעה בהסכם האופציות. אם בתאריך הסיום יהיו אופציות לא מוקנות, המניות אשר נשמרו לטובת אופציות אלו יחזרו לכמות הכללית הבלתי מיוחסת השמורה להענקות עתידיות על פי התכנית. אם האופציות המוקנות לא מומשו במועדים הנקובים כאן, אופציות אלו יפקעו, והמניות אשר נשמרו לטובת אופציות אלו יחזרו לכמות הכללית הבלתי מיוחסת השמורה להענקות עתידיות על פי התכנית.

(14) ללא קשר לסיבת סיום הכהונה, אם בכל תקופה לאחר סיום תקופת העסקה במהלכה משתתף רשאי עדיין לממש אופציות, יפר משתתף את חובת הסודיות, איסור התחרות בחברה, איסור שידול של עובדים, ספקים או לקוחות של החברה, איסור שימוש בקניין רוחני של החברה, אי חתימה על מסמכי העברת ידע לטובת החברה - המחייבים את מקבל הענקה, לחברה תהיה הזכות להפקיע את כל האופציות (כולל אופציות מוקנות) אשר למשתתף והמניות אשר נשמרו לטובת אופציות אלו יחזרו לתכנית.

(15) מעבר של המשתתף מביצוע תפקידו עבור החברה אל חברה קשורה בחברה (ולהיפך), לא תיחשב כסיום העסקה, ככל שהדבר מותר על פי חוק.

(16) עם קרות כל אחד מהמקרים הבאים, זכויות המשתתפים לרכוש מניות על פי התוכנית תותאם כאמור מטה:

(א) במקרה שמניותיה הרגילות של החברה יפוצלו או יאוחדו למספר גדול או קטן יותר של מניות, לפי העניין, או שהמניות הרגילות של החברה יוחלפו בניירות ערך אחרים של החברה, אזי בעת מימוש האופציות, המשתתף יהיה זכאי לרכוש מספר מניות רגילות או כמות של ניירות ערך אחרים של החברה אשר החליפו את המניות הרגילות, השווה למספר שהיה מקבל אילו מימש את מלוא האופציות שהוענקו לו ערב הפיצול, האיחוד, ההחלפה או התאמה אחרת.

(ב) במקרה שהחברה תמוזג עם או לתוך תאגיד אחר, שבמסגרתו החברה מתחסלת, או שנמכרים כל או כמעט כל נכסיה או מניותיה של החברה (להלן: "**העסקה**"), ובאותו מועד ישנן אופציות במסגרת התוכנית שטרם מומשו, החברה תנסה לדאוג כי האופציות הללו יוחלפו באופציות מקבילות של החברה הרוכשת וכמותן, מחיר מימוש וכדומה יקבע בהתאמה. סוג המניות אותן ניתן יהיה לרכוש ממימוש האופציות החדשות יהיה אותו סוג אותו קיבלו מחזיקי המניות הרגילות בחברה בתמורה למניותיהם.

- (ג) אם הישות החדשה תסרב להחליף את האופציות כאמור, אזי תקופת המימוש תקוצר עד למועד הקובע (כפי שנקבע ע"י הדירקטוריון) לפני השלמת העסקה באופן שיאפשר למשתתף לממש את כל האופציות שהוענקו לו ערב המועד הקובע כאמור. החברה תודיע למשתתף על קיצור תקופת המימוש כאמור לעיל ואופציות מוקנות אשר לא ימומשו תוך התקופה הנ"ל – יפקעו בתום התקופה הנ"ל.
- (ד) בכל מקרה של הנפקת מניות רגילות או ניירות ערך אחרים של החברה כמניות הטבה, למחזיקי המניות הרגילות, אשר התאריך הקובע לענין הזכאות להשתתף בחלוקתן (בס"ק זה: "**התאריך הקובע**") הנו לפני מימוש האופציות, יוגדל מספר מניות המימוש שינבע ממימוש האופציות, בסכום מניות ההטבה להן היה המשתתף זכאי אילו מימש ערב התאריך הקובע את כל האופציות אשר טרם מומשו עד לתאריך הקובע.
- (ה) בכל מקרה של חלוקת דיבידנדים למחזיקים במניות החברה אשר התאריך הקובע לענין הזכאות להשתתף בחלוקתם (בס"ק זה: "**המועד הקובע**") הנו לפני מימוש האופציות, יופחת מחיר המימוש של האופציות אשר טרם מומשו עד למועד הקובע, באופן שמחיר המימוש למניה יפחת בסכום הדיבידנד ששולם בגין כל מניה רגילה של החברה.
- (ו) אם תציע החברה למחזיקים במניותיה ניירות ערך מכל סוג שהוא, בדרך של הנפקת זכויות, לא יותאם שער המימוש ולא כמות מניות המימוש, אלא החברה תציע זכויות זהות בתנאים זהים למשתתף בגין האופציות אשר טרם מומשו, כאילו מימש את האופציות ערב המועד המקנה את הזכות להשתתף בחלוקה בדרך של זכויות.
- (ז) הדירקטוריון יקבע את ההתאמות הספציפיות שיעשו והחלטתו תהיה מכרעת וסופית. החלטת הדירקטוריון עשויה להיות שונה ממשותף למשתתף, למעט החלטותיה לגבי ההתאמות כאמור לעיל, אשר ייושמו באותו אופן לכל המשתתפים המתאימים.

תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

בעל השליטה בחברה הוא מר זוהר לוי, המחזיק ליום 31 בדצמבר, 2025, 47.96% בזכויות ההון ו- 51.19% בזכויות ההצבעה, ובדילול מלא מחזיק 47.93% בזכויות ההון ו- 51.17% בזכויות ההצבעה. למועד פרסום הדוח, אין שינוי בשיעורי ההחזקה לעיל.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

1. לפרטים אודות תנאי הסכמי הניהול עם חברות בשליטתו של מר לוי לפיו מועמדים לחברה ולסאמיט גרמניה שירותי ניהול, ראה ס"ק 1 לתקנה 21 לעיל.
2. ביום 24 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית, בין היתר, את הארכת הסכם העסקתו של מר שלומי לוי, סמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי של החברה ואחיו של בעל השליטה, בשלוש שנים נוספות, החל ממועד סיום תקופת ההתקשרות המקורית, קרי מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2028. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית תוספת שכר בסך 3,000 ₪ למר שלומי לוי באופן שעלות השכר החודשית שלו לאחר התוספת כאמור תסתכם בסך 50,000 ₪, בתוקף החל מחודש ינואר 2025. האסיפה הכללית אישרה למר שלומי לוי, מענק כספי בסך של 150,000 ₪. לפרטים נוספים, ראה זימון האסיפה הכללית מיום 3.7.2025 (אסמכתא 2025-01-048471).

3. ביום 24 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית את הארכת תקופת העסקתו של מר אורי לוי, משנה למנכ"ל ארה"ב ובנו של מר זוהר לוי, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית תוספת שכר חודשית בסך 9,000 דולר ארה"ב, באופן ששכרו החודשי של מר אורי לוי לאחר התוספת כאמור, מסתכם בסך 20,000 דולר ארה"ב, בתוקף החל מחודש ינואר 2025.

מובהר, כי החברה הבת של סאמיט גרמניה לה מר אורי לוי נותן שירותים, נושאת בעלויות העסקתו של מר אורי לוי. למרות שאורי לוי מועסק על ידי החברה מבחינה פורמלית בלבד, ומבחינה מהותית מועסק על ידי חברה בת של סאמיט גרמניה, מטעמי זהירות הובאו תנאי העסקתו לאישור ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, כאילו היה נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה. היקף המשרה של מר לוי הינו של משרה מלאה. החברה הבת המעסיקה נושאת בכל ההוצאות (out of pocket) שמוציא מר אורי לוי בקשר עם מילוי תפקידו וזאת כנגד המצאת אסמכתאות מתאימות ובהתאם למדיניות החברה, כפי שזו תהא מעת לעת, עד תקרה של 2,000 דולר ארה"ב לחודש, אלא אם התקבל אישור מראש של מנכ"ל החברה. בנוסף, החברה מעמידה למר אורי לוי, טלפון סלולארי ונושאת בהוצאות השימוש בו. לא נקבעה תקרה להחזר בגין הוצאות השימוש בטלפון הסלולארי. ההתקשרות עם מר אורי לוי מוארכת מיום 1 בינואר 2026 ותבוא לסיומה ביום 31 בדצמבר 2028, אלא אם תוארך כדין. על אף האמור לעיל, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את ההתקשרות לכדי סיום, בטרם תום תקופת ההסכם, באמצעות מתן הודעה בכתב לצד השני של 60 יום מראש, אשר במהלכם יהא מר אורי לוי זכאי למלוא השכר, למעט במקרה של הפרה יסודית אשר לא תוקנה על ידו בתוך פרק זמן סביר.

כמו כן, האסיפה הכללית אישרה למר אורי לוי מענק כספי בסך 60,000 דולר ארה"ב. לפרטים נוספים, ראה זימון של האסיפה הכללית מיום 3.7.2025 (אסמכתא 2025-01-048471).

מניות וני"ע אחרים המוחזקים ע"י בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד בחברה -
בת או בחברה קשורה

תקנה 24:

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2025 במניות ובניירות ערך אחרים של החברה, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה מיום 7 בינואר, 2026 (אסמכתא 2025-01-002971) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך הפנייה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים לתאריך אישור הדוחות

<u>מספר מניות/ ני"ע</u> <u>המירים</u>	
200,000,000	הון רשום
73,973,338	הון מונפק
73,973,338	הון מונפק בניכוי מניות רדומות
69,298,491	הון מונפק בניכוי מניות רדומות והמניות הרדומות בת
4,674,847	הון מונפק בבעלות חברות בת (מניות רדומות בת)
7,500	אופציות לא סחירות מנכ"ל
27,974	אופציות לא סחירות לעובדים (לרבות נושאי משרה אחרים)

תקנה 24א: מרשם בעלי המניות של החברה

<u>שם בעל המניה</u>	<u>מספר ת"ז/ ח.פ</u>	<u>כמות מניות</u>
זוהר לוי	023521438	21,582,667
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	52,390,665
אחרים		6

תקנה 25א: מען רשום

1. כתובת: מגדלי מת"מ 3, רחוב אנדרי סחרוב 9, חיפה 3508409
2. טלפונים: 04-8408091
3. מספר פקס: 04-8408092
4. כתובת אתר האינטרנט: www.smt.co.il

זוהר לוי	
מס' ת.ז.:	023521438
תאריך לידה:	28.11.1967
מען להמצאת כתבי בית-דין:	רח' קמיל הויסמנס 48, חיפה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:	לא
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו – התפקיד שהוא ממלא:	כן, יו"ר דירקטוריון החברה.
תאריך התחלת כהונה:	25.06.2003
השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות:	אקדמאי, ראיית חשבון. יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות מאוחדות פרטיות של החברה, Managing Director בסאמיט גרמניה, דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו לרבות: ל.ז. אשלג פיננסים בע"מ, ל.ז. ניהול שותפויות בע"מ, אשלג בטאן בע"מ, קרקעות הכרמל בע"מ, Summit S.A., Management Company S.A., דירקטור בפז קמעונאות ואנרגיה בע"מ.
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא

אילן רייזנר	
מס' ת"ז: 001356039	
תאריך לידה: 15.01.1945	
מען להמצאת כתבי בית-דין: רחוב נעמי 31 חיפה	
נתינות: ישראלית	
חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון: ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית: לא	
האם עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו – התפקיד שהוא ממלא: לא	
תאריך התחלת כהונה: 26.06.2003	
השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות: תואר ראשון מהמכללה לביטוח בלונדון בעל סוכנות ביטוח עצמאית	
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא	

	זאב ילינק⁶
052869211	מס' ת"ז:
4.11.1954	תאריך לידה:
רח' גלוברמן יהושע 3, חיפה	מען להמצאת כתבי בית-דין:
ישראלית	נתינות:
ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁷	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:
לא	האם עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו – התפקיד שהוא ממלא:
6.5.2018	תאריך התחלת כהונה:
אקדמאי, בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת חיפה יו"ר דירקטוריון חברת ברקת מימון בע"מ ראש סקטור חברות בניה בבנק לאומי	השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות:
לא	האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:

⁶ דירקטור חיצוני.

⁷ החברה רואה במר זאב ילינק כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12).

	אמיר שגיא
025438375	מס' ת"ז:
15.08.1973	תאריך לידה:
אלכסנדר ינאי 18, חיפה	מען להמצאת כתבי בית-דין:
ישראלית	נתינות:
לא	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:
כן, מנכ"ל	האם עובד של התאגיד, של חברה בת שלון, של חברה קשורה שלון, או של בעל עניין בו – התפקיד שהוא ממלא:
19.11.2008	תאריך התחלת כהונה:
אקדמאי, כלכלה וחשבונאות מנכ"ל ודירקטור בחברה; דירקטור בחברה מאוחדת ציבורית של החברה - Deutsche Real Estate AG, בחברות מאוחדות פרטיות של החברה ובחברה פרטית בבעלותו- ק.א.ש ייעוץ וניהול בע"מ	השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות:
לא	האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:

	רווית ברקוביץ⁸
מס' ת"ז:	059079657
תאריך לידה:	10.11.1964
מען להמצאת כתבי בית-דין:	חנה רובינא 40, הרצליה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:	ועדת בקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו – התפקיד שהוא ממלא:	לא
תאריך התחלת כהונה:	10.06.2019
השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות:	אקדמאית, כלכלה ומנהל עסקים בעלת משרד לייעוץ כלכלי ולבנקאות השקעות
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

- 26.1א (1) שם: אילן להט מס' ת.ז.: 003882693.
- (2) שנת לידה: 1937.
- (3) התפקיד שממלא בתאגיד: מבקר פנים.
- (4) התפקיד שממלא בחברת בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מבקר פנים.
- (5) האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא.
- (6) השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: אקדמאי, רואה חשבון, עסק כמבקר פנים בחברות ציבוריות.
- (7) התאריך שבו החל כהונתו: 1998.

⁸ דירקטורית חיצונית.

- 26.2 א (1) שם: יאיר ברנט מס' ת.ז.: 038659538.
- (2) שנת לידה: 1976.
- (3) התפקיד שממלא בתאגיד: סמנכ"ל כספים.
- (4) התפקיד שממלא בחברת בת של התאגיד או בבעל עניין בו: סמנכ"ל כספים.
- (5) האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא.
- (6) השכלה ונסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: אקדמאי, רואה חשבון בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב. לפני כהונתו כסמנכ"ל כספים, כיהן כחשב החברה.
- (7) התאריך שבו החל כהונתו: 2019.
- 26.3 א (1) שם: שלומי לוי מס' ת.ז.: 33951773.
- (2) שנת לידה: 1977.
- (3) התפקיד שממלא בתאגיד: סמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי.
- (4) התפקיד שממלא בחברת בת של התאגיד או בבעל עניין בו: סמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי ודירקטור בחברות מאוחדות של החברה.
- (5) האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: כן. אחיו של זוהר לוי, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה.
- (6) השכלה ונסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: אקדמאי, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה. לפני כהונתו כסמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי, כיהן כמנהל נכסים בחברה.
- (7) התאריך שבו החל כהונתו: 2019.
- 26.4 א (1) שם: אמיר כהן מס' ת.ז.: 034156828.
- (2) שנת לידה: 1977.
- (3) התפקיד שממלא בתאגיד: מנכ"ל סאמיט ישראל.
- (4) התפקיד שממלא בחברת בת של התאגיד או בבעל עניין בו: דירקטור בחברות מאוחדות של החברה.
- (5) האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא.
- (6) השכלה ונסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: אקדמאי, בעל תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי הרצליה. לפני כהונתו כמנכ"ל סאמיט ישראל, כיהן כסמנכ"ל נכסים ותפעול בחברה; דירקטור בפז קמעונאות ואנרגיה בע"מ.
- (7) התאריך שבו החל כהונתו בחברה: 2019.

<u>מורשה חתימה של התאגיד</u>	<u>תקנה 26ב:</u>
לחברה מורשה חתימה עצמאי אחד שהינו מר זוהר לוי.	
<u>רואה החשבון של התאגיד</u>	<u>תקנה 27:</u>
בריטמן אלמגור זוהר, רואי חשבון, מרחוב מעלה השחרור 5, חיפה	
<u>שינוי בתזכיר או בתקנון</u>	<u>תקנה 28:</u>
אין.	
<u>המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת</u>	<u>תקנות 29:</u>
(א) ביום 31 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 300 מיליון ש"ח.	
(ב) ביום 29 במאי 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח.	
(ג) ביום 2 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור, אשר יתבצע ביום 21 באפריל 2025.	
(ד) ביום 13 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, כי הנהלת החברה תפעל לרכישת מניות של בית זיקוק אשדוד בע"מ ("בז"א"), בתנאים לפי שיקול דעתה של הנהלת החברה, וזאת באופן שכל רכישה תבוצע בחלקים שווים על ידי החברה ובעל השליטה בה, מר זוהר לוי, ובתנאים זהים. מובהר, כי היקף הרכישות של מר לוי הוגבל בסכום שהוגדר על ידו לחברה. עוד מובהר, כי החברה לא התחייבה להיקף רכישות כלשהו וכי כל רכישה ותנאיה יהיו לשיקול דעתה המוחלט. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 15.1.2025 (אסמכתא 2025-01-004250) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.	
(ה) ביום 24 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית, בין היתר:	
(1) הארכת הסכם הניהול של מר זוהר לוי, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה.	
(2) אישור העלאת שכר למר אמיר שגיא, מנכ"ל ודירקטור בחברה.	
(3) אישור מענק כספי למר אמיר שגיא, מנכ"ל ודירקטור בחברה.	
(4) אישור הארכת הסכם העסקה והעלאת שכרו של מר שלומי לוי, סמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי של החברה ואחיו של בעל השליטה בחברה.	
(5) אישור מענק כספי למר שלומי לוי, סמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי של החברה ואחיו של בעל השליטה בחברה.	
(6) אישור הארכת הסכם העסקתו והעלאת שכרו של מר אורי לוי, משנה למנכ"ל ארה"ב ובנו של בעל השליטה בחברה.	

(7) אישור מענק כספי למר אורי לוי, משנה למנכ"ל ארה"ב ובנו של בעל השליטה בחברה.

(8) עדכון מדיניות התגמול של החברה.

(9) מינויה של גב' רווית ברקוביץ' כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה שלישית.

לפרטים ראה זימון של האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 3 ביולי 2025 (אסמכתא 2025-01-048471), אשר תכנו נכלל כאן על דרך ההפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

א. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים

-

ב. ביטוח נושאי משרה בתוקף

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, החברה רשאית להתקשר בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה, לרבות כאלה שהינם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, אשר תנאיה יהיו כדלקמן:

- גבולות אחריות למקרה ולתקופה: עד 30 מיליון \$. הכיסוי הנ"ל יחול על כל מקרה המתרחש בישראל וברחבי העולם.
- ללא השתתפות עצמית.
- עלות הפרמיה לא תהא מהותית לחברה.
- עלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה.

ג. פטור ושיפוי

בחודש מרץ 2012, אישרה האסיפה הכללית של החברה התחייבות לפטור ושיפוי מראש לדירקטורים ולנושאי משרה המכהנים בה, לרבות כאלה שיכהנו בעתיד ולרבות דירקטורים ו/או נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה. ביום 28 ביוני 2022, אישרה האסיפה הכללית תיקונים לפרק התשיעי של תקנון ההתאגדות של החברה (פטור, שיפוי וביטוח אחריות) שעיקרם עדכון והתאמה של השיפוי המוענק לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה למקובל כיום בשוק. כמו כן, אישרו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון, תיקונים לנוסח כתב השיפוי לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים ראה זימון מתוקן של האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 22 ביוני 2022 (אסמכתא 2022-01-063552), אשר תכנו נכלל כאן על דרך ההפניה.

התחייבות לפטור

החברה מתחייבת, במידה המרבית המותרת על-פי דין, לפטור את נושא המשרה מאחריות בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטלנה עליו ו/או יוציא עקב

פעולות שעשה, לרבות החלטה ו/או מחדל, או כל נגזרת שלה לרבות פעולות לפני תאריך כתב ההתחייבות, בתקופת כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או שיעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או לפי בקשת החברה, נושא משרה בחברה אחרת, תוך הפרת חובת הזהירות כלפי החברה. הפטור חל גם על אישור עסקה בה תתקשר החברה עם צדדים שלישיים בקשר עם מכירת ו/או העברת השליטה בחברה. על אף האמור, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריות כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

התחייבות לשיפוי

החברה מתחייבת, באופן בלתי חוזר, עד כמה שהדבר מותר על-פי דין, מראש ובדיעבד לשפות את נושא המשרה בשל כל חבות, תשלום או הוצאה כמפורט להלן, שתוטל ו/או שהוציא נושא המשרה לטובת אדם ו/או תאגיד בשל פעולה שעשה ו/או נגזרת שלה, בגין תקופת כהונתו החל ממועד תחילת כהונתו, בתוקף היותו נושא משרה בחברה, או בתוקף היותו, לפי בקשת החברה, נושא משרה בחברה בת או חברה קשורה של החברה, והכל עקב מקרים המנויים בכתב השיפוי.

סכום השיפוי אשר החברה מתחייבת בו כלפי כל נושאי המשרה, יעמוד ויחול עבור כל הליך שיפוי בפני עצמו, ואולם, בכל מקרה לא יעלה סכום השיפוי אשר יאושר לכל נושאי המשרה במצטבר לאירוע נתון, על שיעור של 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מסך ההון העצמי של החברה לפי הדו"ח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון של החברה, שפורסם לפני מועד השיפוי ("תקרת סכום השיפוי המצטבר"). למען הסר ספק יובהר, כי סכום השיפוי המרבי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה לרבות מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה.

על אף האמור לעיל, ההתחייבות לשיפוי לא תחול בשל חבות כספית שתוטל על נושא משרה בשל כל אחד מאלה:

(א) הפרת חובת אמונים כלפי החברה, למעט לעניין שיפוי בשל הפרת חובת אמונים, אם פעל נושא המשרה בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה.

(ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

(ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

(ד) קנס או כופר או עיצום כספי שהוטל.

התחייבויות החברה לשיפוי מתייחסות לתפקוד נושא המשרה כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או כל תאגיד בו לחברה יש ענין כלשהו ונושא המשרה מכהן כנציג מטעם מי מהן יעמדו לזכות נושא המשרה גם לאחר סיום כהונתו כנושא משרה באילו מן החברות הנ"ל, בין במישרין ובין בעקיפין, ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו בתקופת כהונתו כנושא משרה בחברה וזאת ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו הינו זכאי לשיפוי לפי כתב השיפוי.

שם החברה: סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

שם החותם: זוהר לוי

יו"ר הדירקטוריון:

שם החותם: אמיר שגיא

מנכ"ל ודירקטור:

תאריך: 29 במרץ 2026



Mörfelden, Germany

פרק 6 | דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

(1) דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת סאמיט אחזקות נדל"ן (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אמיר שגיא, מנהל כללי;
2. יאיר ברנט, סמנכ"ל הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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 מידע סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו 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) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך הכנסות; (3) בקורות על תהליך הנדל"ן להשקעה ומימון נדל"ן להשקעה; בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

(2) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ב)(ד) (1) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים:

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, אמיר שגיא, מצהיר כי:

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

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

29 במרץ, 2026

תאריך

אמיר שגיא
מנכ"ל

(3) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים

ומידיים:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יאיר ברנט, מצהיר כי:

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

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

29 במרץ, 2026

תאריך

**יאיר ברנט
סמנכ"ל כספים**

תאריך : 10 בדצמבר, 2025

סימוכין : 20550

חוות דעת שמאית מקיפה

חלקים מפרויקט "כיכר האודיטוריום"

מתחם המשלב שימושי מסחר ומשרדים

גוש 10909 חלקה 80

חלק ממגרשים 1001,1002 לפי תב"ע חפ/1597 ג'

שדרות הנשיא 134

חיפה

תוכן עניינים:

1.	מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים	3
2.	מועד הביקור בנכס	4
3.	מפרטי הנכס	5
4.	תיאור הנכס והסביבה	6
5.	המצב התכנוני	18
6.	רישוי	23
7.	מצב משפטי	26
8.	קניונים - סקירה כללית	36
9.	מתודולוגיה	שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
10.	קביעת שיעור ההיוון	37
11.	עקרונות, גורמים ושיקולים	39
12.	נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי	40
13.	תחשיב השומה	42
14.	השומה	44

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.

חוות דעת שמאית מקיפה

חלקים ממתחם המשלב שימושי משרדים ומסחר וידוע כפרויקט "ככר האודיטוריום"
שדרות הנשיא 134, חיפה

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר יאיר ברנט, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 30/09/2025.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2 גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ. נמסר לי ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40. אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

¹ חייל השקעות ונכסים בע"מ הנה חברת בת של סאמיט אחזקות בע"מ ומוחזקת 100% על ידה.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

- משרד אודלס קינן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.
הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:
- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
 - בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
 - שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
 - משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
 - מנכ"לית ושותפה במשרד אודלס קינן בע"מ.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית.
- ✓ עלויות ניהול.

1.7. הערכות קודמות

בחוות דעת קודמות שהוכנו על ידי משרדנו הנכס הוערך, כמפורט:

נכון למועד הקובע 30/09/2022 בסך של 131,430 א' ₪.

נכון למועד הקובע 30/09/2023 בסך של 132,380 א' ₪.

נכון למועד הקובע 30/09/2024 בסך של 129,400 א' ₪.

2. מועד הביקור בנכס

לשם הכנת חוות הדעת ערכה המתמחה יובל פינגר, ביקור בנכס ובסביבתו ביום 29/09/2025.
עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

3. מפרטי הנכס

גוש	10909
חלקה	80
שטח החלקה	4,753 מ"ר
מגרשים ²	1001 בשטח 3.39 דונם ו-1002 בשטח 1.41 דונם
שטח לשיווק ³	3,265.0 מ"ר מסחר (כולל מחסנים משרתי מסחר) <u>3,501.4 מ"ר משרדים</u> 6,766.4 מ"ר לשיווק
מהות הנכס	חלקים מסוימים מקניון הכולל שטחי מסחר ומשרדים
זיהוי היחידות	בהתאם להסכם רכישה ומכתב מעו"ד רועי מור המייצג את מזמין חוות הדעת
כתובת	שדרות הנשיא 134, חיפה
זכויות	זכות להירשם כחוכרת מעיריית חיפה

² בהתאם לתוכנית מס' חפ/1597/ג'.

³ השטחים לשיווק בהתאם לדיווח החברה. חלו שינויים קלים מחוות הדעת הקודמת עקב מדידות מעודכנות.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת הינו מבנה מסחרי משולב עם משרדים, הממוקם בפינת הרחובות מחניים, דונה גרציה ושדרות הנשיא במרכז הכרמל, חיפה.

שכונות הכרמל בנויות לאורך חלקו הצפוני של רכס הכרמל משני עברי ציר התנועה של שדרות מוריה והנשיא. מרכז הכרמל מהווה שכונת מגורים המאופיינת במוסדות ציבור ובעורק תנועה מרכזי ראשי (שדרות הנשיא ומוריה) אשר לאורך פעילות מסחרית ערה.

גבולות הסביבה כדלקמן:

ממזרח	כיכר רוטרי במפגש הרחובות קיש, יפה נוף ווג'ווד.
מצפון	רחובות הנרייטה סולד, יפה נוף וטיילת לואי.
ממערב	הצטלבות הרחובות הצופים ודרך הים וכן רחוב ניצנים לכל אורכו.
מדרום	הצטלבות הרחובות וולפסון ומוריה.

הנכס הנישום ממוקם ב"פריים לוקיישן", בצמוד לאולם האודיטוריום המהווה משכן למופעים בו מבקרים מדי שנה כרבע מיליון צופים.⁴ מדובר במיקום מרכזי הכולל שימושים מעורבים של מסחר, בנייני מגורים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מבני ציבור (אולמות תרבות/קולנוע, מוזיאונים וכדומה) ומקומות בילוי. עוד בסביבה, מספר גנים ציבוריים כגון גן האם (כולל גן חיות), גן מניה שוחט ומצפורים לאורך רחוב יפה נוף בו ממוקמת טיילת לואי.

לא אותרו בנייני משרדים מודרניים בסביבת הנכס ומרבית שימושי המשרדים בסביבה מרוכזים בדירות מגורים. בסביבת הנכס מצוקת חניה חריפה.

שדרות הנשיא הינו ציר תנועה ראשי דו מסלולי לאורך רכס הכרמל. הנכס הנישום ממוקם בצד המערבי של הרחוב, בחלקו הדרומי. בסמוך לנכס ממוקמת תחנת דלק. קיים באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות, תאורת רחוב וכדומה.

⁴ האודיטוריום תוכנן על ידי חתן פרס ישראל ויקיר העיר חיפה האדריכל אל מנספלד, נחנך בשנת 1974 ושופץ על ידי משרד האדריכלים מנספלד קהת בשנת 2000. האולם משמש כאולם הבית של התזמורת הסימפונית חיפה וכאולם הקבוע של התזמורת הפילהרמונית הישראלית בעת הופעותיה בחיפה. באולם מתקיימים מופעי מחול, מוזיקה ובידור. באולם 1,139 מקומות ישיבה, חדרים לשימוש האמנים והתפאורה, וטרקלין כניסה רחב המשמש גם לתערוכות. למבנה האודיטוריום מקושרים שני אולמות נוספים קטנים יותר, סינמטק חיפה ואולם רפפורט, המשמש בעיקר לקונצרטים. האודיטוריום הינו חלק מקומפלקס תרבות בשם "מרכז רפפורט לתרבות". סמוך לו עומד "בית הכט", לשעבר "בית רוטשילד" שבו מתקיימים חוגים ופעילות קהילתית. מדי שנה נערכים באודיטוריום טקס הפתיחה וטקס הנעילה של פסטיבל הסרטים הבינלאומי בחיפה. המתחם מארח אירועים שנתיים נוספים.

4.2. תיאור מוקדי התחרות למסחר ומשרדים בעיר חיפה

מרכזי המסחר העיקריים המתחרים בנכס הנישום הינם:

א. מרכז פנורמה (קניון בוטיק במרכז הכרמל)

מרכז הממוקם לצד מגדלי פנורמה המהווים זוג מגדלים (מגדל מגורים ומגדל מלון פנורמה) בין המגדלים ממוקם מרכז קניות המקושר למרכז הכרמל בגשר להולכי רגל.

ב. גרנד קניון חיפה

פרויקט מסחרי הכולל מרכז מסחרי ספורט ומשרדים הממוקם ברחוב שמחה גולן בחיפה בסמוך לתוואי מנהרות הכרמל. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ-200,000 מ"ר.

ג. קניון חיפה וקסטרא

מרכז קניות ואומניות הממוקם במבואות הדרומיים של חיפה. חלק משטחי המבנה מוקצים לגלריות ושטחי מוזיאונים. בקניון מתקני שעשועים לילדים, מסעדות, חנויות ועוד.

ד. קניון מרכז חורב

ממוקם בפינת הרחובות דרך פיק"א וחורב. מדובר במרכז מסחרי בן 3 קומות בו פעילות מסחרית הכוללת בתי קפה ורשתות שיווק. מעל הקניון הוקם מרכז רפואי פרטי ובניין משרדים בן 7 קומות.

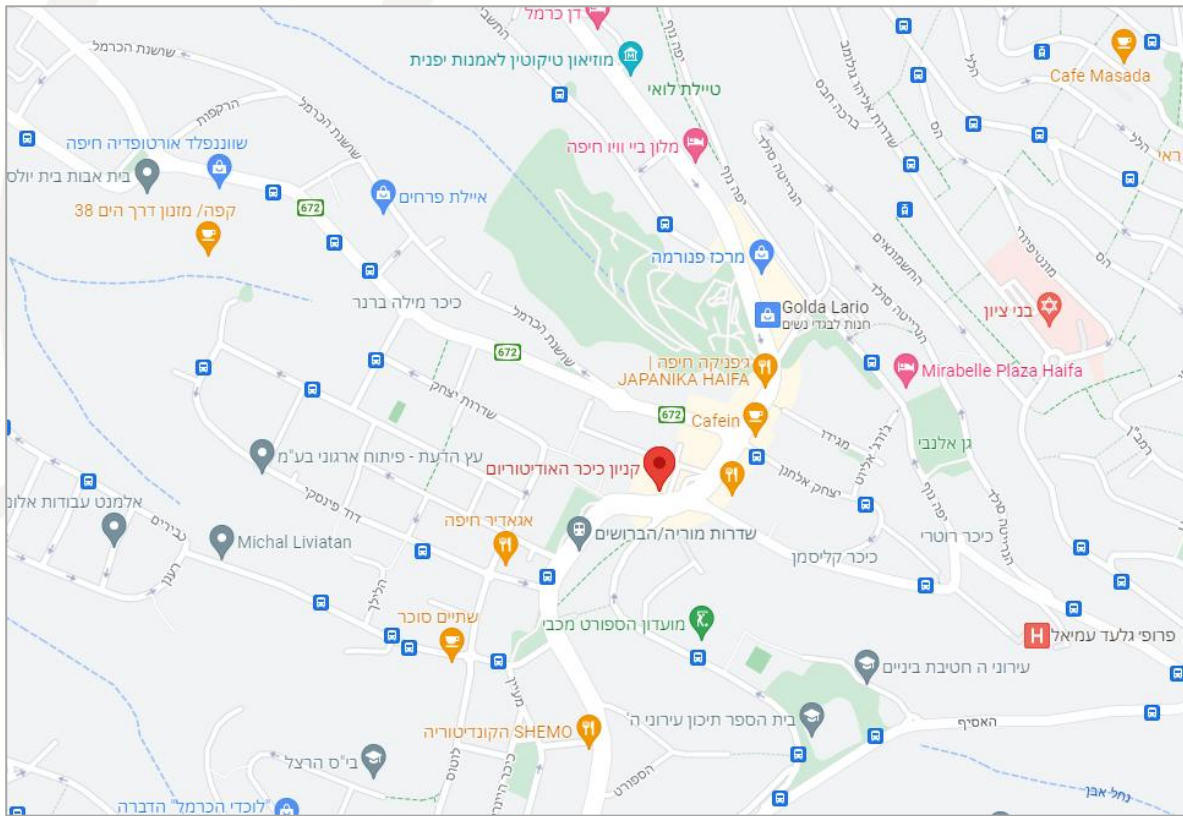
ה. קניון CINEMALL (בסמוך ליציאה הצפונית ממנהרות הכרמל)

ידוע בשמו הקודם כ"קניון לב המפרץ" עקב מיקומו במפרץ חיפה. חלקו החדש של הקניון מהווה קומפלקס של 23 אולמות קולנוע של רשת יס פלאנט.

ו. קניון "הקריון" בקריית ביאליק

קומפלקס מסחרי משולב הכולל קניון, שני מגדלי משרדים, מבנה משרדים ובית משפט מעל קומת קרקע מסחרית ותחנת דלק.

להלן מיקום הנכס במרקם הכללי של הסביבה שלו



4.3. תיאור מתחם הקרקע

הנכס הנישום מהווה שטחי מסחר ומשרדים הממוקמים בפרויקט הידוע כ"ככר האודיטוריום". מדובר במתחם קרקע המורכב משני מגרשים תכנוניים בהתאם לתוכנית חפ/1597 ג'. המתחם ידוע גם כחלקה 80 בגוש 10909⁵.

מגרש מס' 1001 בשטח של 3.39 דונם שייעודו מרכז שכונתי.
מגרש מס' 1002 בשטח של 1.41 דונם שייעודו מרכז שכונתי מתחת לדרך מאושרת⁶.

שני המגרשים צמודים ומהווים מתחם קרקע פינתי ותלת חזיתי, בעל צורה רגולרית כשל מלבן וגבולותיו, כדלקמן:

מדרום	שדרות הנשיא ומעברן בניינים בני 2-5 קומות, חלקן מעל קומה מסחרית.
מצפון	רחוב מחניים ומעברו מבני מגורים ומשרדים.
ממערב	רחבה ומעברה בניין האודיטוריום.
מזרח	רחוב דנה גרציה ומעברו תחנת דלק.

מתחם הקרקע ממוקם בתחום של שלושה רחובות, בהם קיימים הפרשי גובה היוצרים שני מפלסים, כדלקמן:

מפלס צומת הרחובות דונה גרציה ומחניים ממנו כניסה לקומה התחתונה של המרכז המסחרי.
מפלס אולם האודיטוריום ממנו כניסה דרך רחבה פתוחה לקומה העליונה של המרכז המסחרי.

על מתחם הקרקע בנוי קומפלקס, הכולל קומות משרדים מעל קומות מסחר וחניון ולצידם אולם האודיטוריום.

להלן מבט אל תשריט המגרשים בהתאם לתב"ע



⁵ החלקה החדשה מסדירה את גבולות המגרש (לפני כן נגע קלות בחלקות סמוכות).
⁶ בתחום מגרש זה הבנייה מתחת לפני הקרקע בלבד.

4.4. תיאור פרויקט "ככר האודיטוריום"

4.4.1. פרויקט "ככר האודיטוריום" - כללי

פרויקט האודיטוריום הינו מבנה שנבנה בשני שלבים כדלקמן:

שלב א'

מרכז מסחרי בשטח בנוי כולל של כ-25,700 מ"ר, הכולל שתי קומות מסחריות וקומת ביניים, מעל 5 קומות מרתפי חנייה (היתר מס' 147 משנת 2000). מדובר בשטחים מסחריים, המחולקים ל-17 חנויות בשימושים שונים כגון: בנק, סופרמארט, חנויות אופנה ונעליים, סופרמרקט ועוד. בין שתי קומות הקניון מדרגות נעות. הכניסה הראשית לבניין מתאפשרת מהחזית לצומת הרחובות דונה גראציה ומחניים.

למזמין חוות דעת זכויות בחלק מהשטחים באגף זה במפלסים 6.25 - ו-0.6 -.

חלק מהשטחים באגף נמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מהזכויות הנישומות, כגון: כל קומות החניון, סניף סטימצקי, סניף מגה בעיר ועוד.

להלן שטח שלב א' - בהתאם להיתר

מפלס / שטח במ"ר	עיקרי מ"ר	שירות (מ"ר)				סה"כ בניין (מ"ר)
		מקלט	אחסנה	חניה	שירות כללי	סה"כ שירות
- 21.75	7.78			626.51	32.1	666.39
- 18.75	37.79			3,966.53	64.09	4,068.41
- 15.75	37.79			3,983.22	47.4	4,068.41
- 12.75	37.79			3,928.22	102.4	4,068.41
- 9.75	41.03	24.57		3,849.24	280.18	4,195.02
- 6.25	2,334.37	24.57		1,248.14	580.74	4,187.82
- 3.10	86.39	24.57	66.18	1,245.71	78.07	1,500.91
- 0.60	1,423.35	139.76		561.35	788.83	2,913.29
סה"כ	4,006.29					25,668.66
						21,662.38

שלב ב'

מדובר בתוספת בניה מעל שלב א'.

כל זכויות החכירה בשטחים הבנויים בשלב זה מוחזקות על ידי מזמין חוות הדעת, שטחים אלה נבנו באמצעות מספר היתרים, כמפורט בפרק הרישוי.

שלב זה כולל קומת מסחר מעל קניון האודיטוריום (במפלס רחבת בניין האודיטוריום הקיים) ומעליה 2 בנייני משרדים בני 2-3 קומות, המחוברים באמצעות גשר שקוף. היקף השטחים הבנויים בשלב זה כ- 5,385 מ"ר.

שלב ב' מחולק לשני אגפים מרכזיים, הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית במפלס רחבת האודיטוריום כדלקמן:

מבנה מלבני - ממוקם מעל האגף הצפוני של המתחם. מדובר בבניין בן 3 קומות עליונות בשימושי משרדים הבנויה מעל קומת קרקע מסחרית.

מבנה משולש - ממוקם מעל האגף הדרום-מזרחי של המתחם. מדובר בבניין בן 2 קומות עליונות בשימוש משרדים מעל קומת הקרקע המסחרית.

להלן שטח שלב ב' - בהתאם לתוכנית ההיתר

מפלס/שטח במ"ר	עיקרי מ"ר	שירות מ"ר			סה"כ בניין (מ"ר)
		מקלט	אחסנה	סה"כ שירות	
5.60 + מסחר	1,000.19	24.00	6.44	339.87	1,340.06
10.10 + משרדים	1,305.53	24.00		149.00	1,454.53
14.10 + משרדים	1,306.51	22.06		145.53	1,452.04
10.81 + משרדים	846.23	22.06		108.25	954.48
22.10 +		23.19		184.04	184.04
סה"כ	4,458.46	115.31	6.44	926.69	5,385.15

סיכום שטחי הפרויקט (שלב א' + שלב ב')

מפלס/שטח במ"ר	שטח עיקרי מ"ר	סה"כ שירות מ"ר	סה"כ בניין מ"ר
מתחת לפני הקרקע (שלב א')	4,006.29	21,662.38	25,668.66
מעל פני הקרקע (שלב ב')	4,458.46	926.69	5,385.15
סה"כ	8,464.75	22,589.07	31,053.81

רמת הגמר של המבנה טובה מאד ותואמת את השימושים השונים המבוצעים בו:

שימוש	רמת גמר
משרדים	שטחי המשרדים בנויים ברמת גמר טובה ומודרנית בבניה חדשה הכוללת בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה/גרניט פורצלן/פרקט עץ, מערכת מיזוג אויר מרכזית, תקרות אקוסטיות/גבס ומחיצות מגבס, תאורה שקועה דקורטיבית וחיפוי קירות מסך ואבן. חלק מהיחידות, שעדיין לא שוקו הינן ברמת גמר מעטפת.
מסחר	שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בנייה טוב הכולל בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה/שיש/אבן, תקרות דקורטיביות בשילוב גופי תאורה, חיפוי אבן, תקרה גבוהה, מערכת מיזוג אויר מרכזית, דרגנוע ומעליות. בהתאם למידע שנמסר על ידי מזמין חוות הדעת בשנים האחרונות בוצע שיפוץ בקומות הקניון בסכום של כ-1.2 מיליון ₪ הכולל החלפת תקרות ותאורה, ריצוף, החלפה ושיפוץ תאי שירותים ועוד. היחידות המסחריות הממוקמות בשלב ב' בקומת הקרקע ובחזית לרחבת האודיטוריום מאופייניות ברמת גמר גבוהה האופיינית לנכסים דומים.

4.4.2. תיאור השטחים הנישומים, בחלוקה למפלסים

חוות דעת זו מתייחסת ל:

חלקים מסוימים מתוך השטחים הבנויים בשלב א' של הפרויקט.
חלקים אלו נלמדו מתוך מסמך עו"ד רועי מור וחוזי השכירות.
מלוא זכויות החכירה של השטחים שנבנו בשלב ב' של הפרויקט.
שטחים אלו התבססו על היתרי הבניה וחוזי השכירות.

להלן תיאור שטחי המסחר הנישומים, בחלוקה למפלסים:

קומה	שטח לשיווק	תיאור
6.25 -	724.7 מ"ר	מדובר בקומה מסחרית הכוללת גם חניון. הקומה נמצאת מתחת לפני הקרקע וללא כניסת אור טבעי. הקומה מחולקת ליחידות מסחר, סופרמרקט, שטחי שירות, דרגנוע המוביל לקומת הקרקע. סופרמרקט בשטח של כ-1,500 מ"ר - אינו כלול בחוות הדעת. הקומה בתפוסה מלאה, למעט מחסן אחד פנוי.
0.6 -	1,336.8 מ"ר	הקומה מחולקת למספר יחידות מסחר, שטחי שירות ואחסנה, מקלט, מעליות, חדרי מדרגות ודרגנוע המקשר אל קומה 1-.
קרקע (כניסה)	מסחר + 31.0 מ"ר	השטחים הנישומים מושכרים לסופר פארם, חנויות בגדים/נעליים, סניף בנק מרכזתיל דיסקונט + דוכנים. הקומה בתפוסה מלאה, למעט מחסן אחד פנוי.
5.8	1,172.5 מ"ר	מפלס הכיכר הכולל 4 יחידות מסחריות המשמשות להסעדה. הקומה בתפוסה חלקית של 69%.
מסחר	3,265.0 מ"ר	

להלן תיאור שטחי המשרדים הנישומים, בחלוקה למפלסים:

מפלס	שטח ברוטו בהיתר	שטח לשיווק	תיאור
10.10	1,454 מ"ר	3,327.4	מפלס בבניין המלבני המושכר בשלמות לקופת חולים כללית (רפואה משלימה ושילה).
14.10	1,452 מ"ר		שלושה מפלסים בבניין המשולש המושכרים לחברת MY OFFICE, פרופורציה וגילי מרפאות
18.10	954 מ"ר		שני מפלסים בבניין המלבני המושכרים למספר שוכרים, ביניהם: סיטי צומת, מרפאות מומחים, נקסט יזמות, מכון סי.בי.טי, עו"ד רשף חן, קליר ייעוץ אשראי, מ.י.מ פיננסים, מ.י לינה סנטר, רמות דורית.
		174.0 מ"ר	שטח פנוי.
22.10	184 מ"ר	----	שטח שירות.
משרדים	3,860 מ"ר	3,501.4 מ"ר	
	ללא גג		

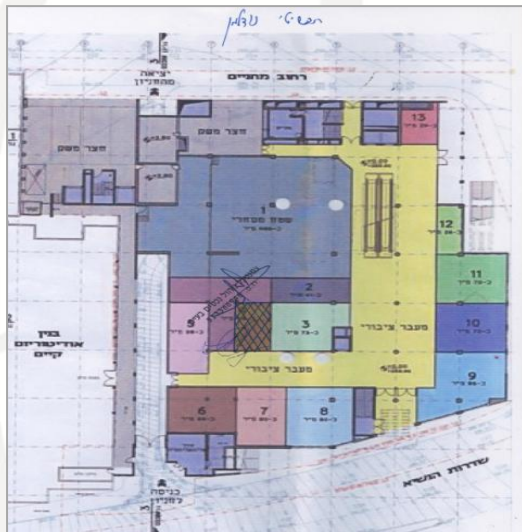
להלן סיכום השטחים הנישומים לשיווק לפי שימושים

שימוש	שטח מושכר במ"ר	שטח פנוי במ"ר
מסחר	2,855.2 מ"ר	363.6 מ"ר
אחסנה	31.0 מ"ר	15.2 מ"ר
משרדים	3,327.4 מ"ר	174.0 מ"ר
סה"כ	6,213.6 מ"ר	552.8 מ"ר

הנכס בתפוסה של כ-91.8%

להלן תשריט הקומות בהתאם לתוכנית אדריכלית:

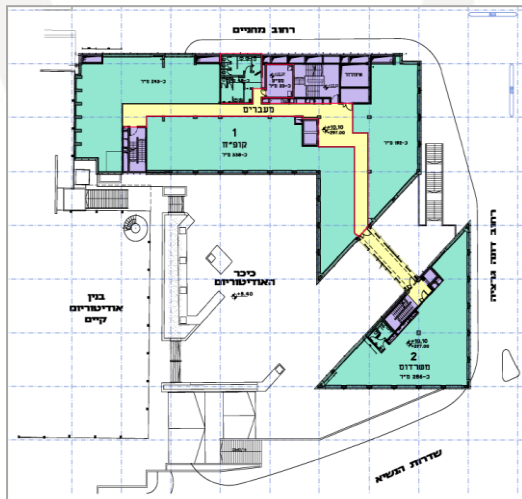
קומה 0 (שלב א')



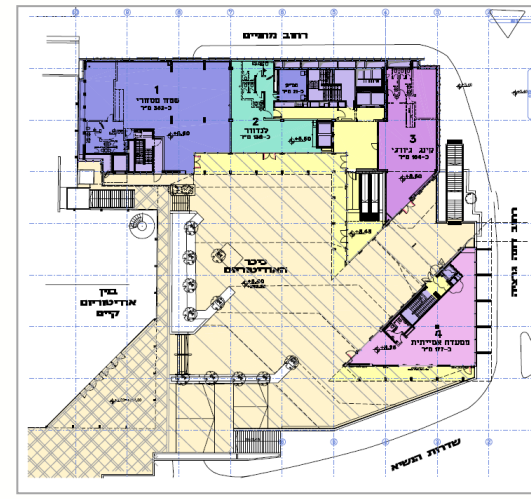
קומת קניון 1 (שלב א')



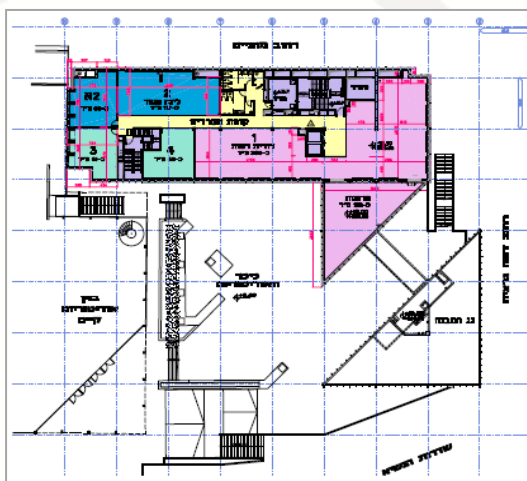
קומה 2 (שלב ב') - מפלס 10.10 מ'



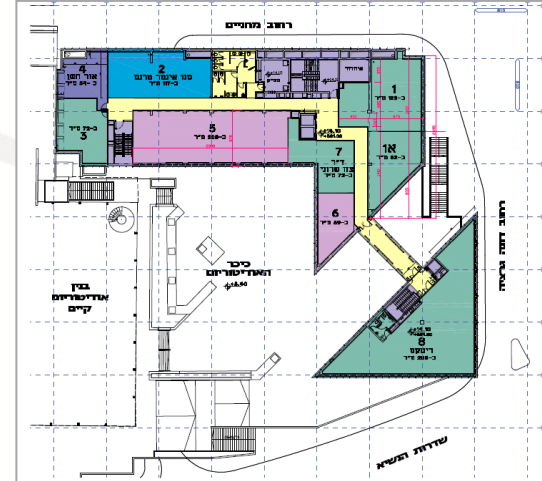
קומת מסחר עילי (שלב ב')



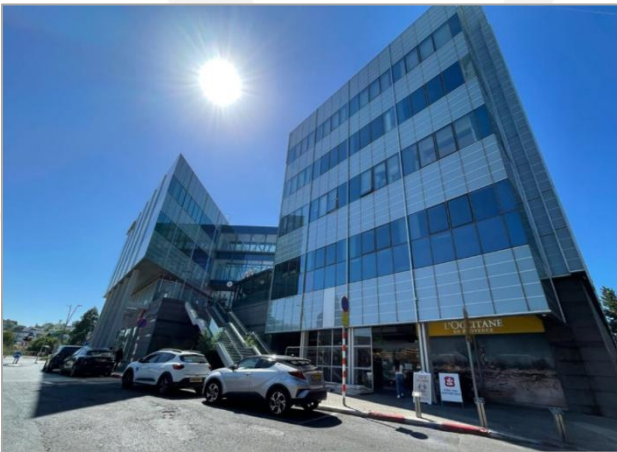
קומה 4 (שלב ב') - מפלס 18.1 מ'



קומה 3 (שלב ב') - מפלס 14.10 מ'



להלן מבט לנכס





5. המצב התכנוני⁷

5.1. להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש הנישום:

מספר תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
חפ/1597/א'	בינוי כיכר האודיטוריום	4084	11.02.1993
חפ/1400/שש	שטחי שירות	4508	30.03.1997
חפ/1597/ג'	כיכר האודיטוריום	5518	10.04.2006
חפ/1597/ד'	שינוי בקו בנין כיכר האודיטוריום	6832	07.07.2014
חפ/1400/שש/1	שטחי שירות	8106	22.02.2019
חפ/2000	תכנית מתאר מקומית	8137	22.03.2019

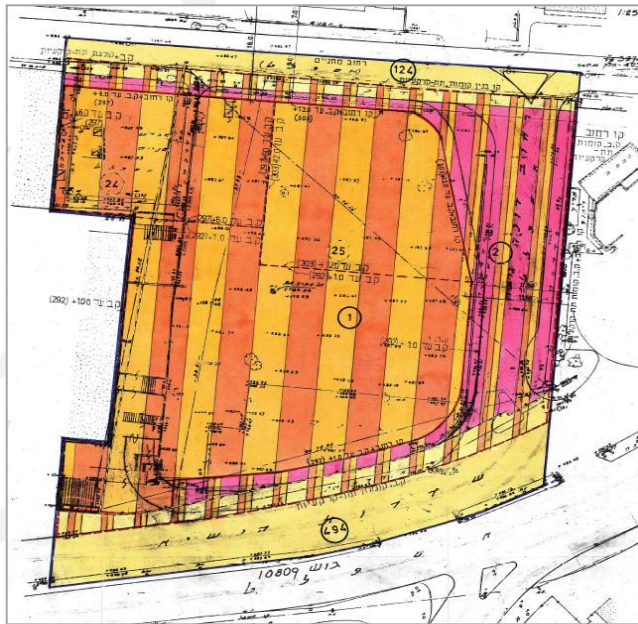
להלן סיכום זכויות הבנייה עפ"י התוכניות הרלוונטיות:

תכנית 1597 / א'

מטרת התוכנית	שינוי סיווג השטח מאתר לבניין ציבורי (המשמש מגרש חניה ודרך ציבורית) למרכז שכונתי שיכלול שטחי מסחר, בידור, כיכר ציבורית ושטחי חניה.	
מגרש	1	2
יעוד	מרכז שכונתי כולל	מרכז שכונתי מתחת לדרך
שטח	4.6 דונם	0.7 דונם
תכליות	התכליות החלות על שטח למרכז שכונתי הינן בין היתר: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים לרבות חנויות כל בו, סופרמרקטים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ועוד.	
מגמת הבינוי	ליצור מרכז אשר יהווה מוקד פעילות, יתקשר ויתמוזג עם הפעילות הבידורית המסחרית של מרכז הכרמל.	
עיקרון הבינוי	במפלס רחבת האודיטוריום תתוכנן כיכר ציבורית פתוחה. המפלסים שמתחת לכיכר לרבות רחוב מחניים ודונה גרציה, יהיו שטחים למרכז שכונתי ושטחי חנייה.	
שטח בנייה	5,150 מ"ר. שטחי הבנייה מעל מפלס הכיכר לא יעלו על 1,500 מ"ר, מהם 950 מ"ר במפלס הכיכר ו-550 מ"ר בקומה נוספת.	

⁷ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שאותו המערכת המידע באתר האינטרנט של עיריית חיפה. זכויות הבנייה המתוארות לעיל הן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תשריט



תכנית חפ/1400 שש

מטרת התוכנית	קביעת שטחי שירות לגבי בניה חדשה ותוספות בניה בבניינים שאינם למגורים.
מיקום	שטחי השירות יהיו תת קרקעיים, להוציא שטחים למטרות שירות אשר על פי שיקול הדעת של הוועדה המקומית חייבים להיות מעל פני הקרקע, או מכוח תקנות, או מעצם טבעם (כגון : חדרי מדרגות).
חניה	התקנת חניה מקורה מעל פני הקרקע תהיה על פי תכנית מאושרת, אולם אם שוכנעה הוועדה המקומית כי ניתן למקם את הבניה הנוספת לחניה מעל פני הקרקע מסיבות טכניות וכי הדבר אינו פוגע בעיצוב הבניין ובסביבתו, היא רשאית לאשר זאת בדרך של הקלה.
חדרי מדרגות	עד 13 מ"ר לקומה בבניין עם מעלית, עד 16 מ"ר לקומה בבניין ללא מעלית.
לובי	בבנייני מסחר/משרדים/בידור/ציבור לובי בשיעור של 1% מן השטח העיקרי. במקרה של יותר כניסות, יוגדל שטח השירות עד 1.5% מהשטח העיקרי למטרה זו.
מרכז מסחרי	יותר גם מעברים ציבוריים כגישה לחזית החנויות בכפוף לתנאי תקנות חישוב שטחים בשיעור שלא יעלה על 30% מן השטח המיועד למסחר, בתנאי שישמש רק למעבר הציבור.

תכנית 1597 / ג'

הגדלת שטחי הבניה ב- 3,350 מ"ר עבור מסחר ומשרדים וכן הגדלת גובה הבניה, שינוי קו הבניין וקביעת הוראות בניה ופיתוח.				מטרת התוכנית
124	494	78 (לשעבר 24)	75 (לעבר 25)	חלק מחלקות
דרך	1002		1001	מגרש
0.95 דונם	1.41 דונם		3.39 דונם	שטח מגרש
דרך	מרכז שכונתי מתחת לדרך		מרכז שכונתי	יעוד מגרש
מעל מפלס הכיכר 4,500 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכיכר 4,000 מ"ר עיקרי שטחי שירות בהתאם לתכנית 1400 /שש				זכויות בניה
שטח למרכז שכונתי בהתאם להוראות תכנית 1597 א'. בנוסף לכך, יותרו שימושי משרדים ושימושים עסקיים. שטח למרכז שכונתי מתחת לדרך מאושרת בהתאם להוראות תכנית 1597 א'.				תכליות
הבינוי במפלס שדרות הנשיא יהיו בהתאם לקווי הבניין בתשריט בין הכיכר לפרויקט בשטח תחנת התדלוק הקיימת, יתוכנן גשר מעל רחוב דונה גרציה יישמר הקשר בין מפלס הכיכר העליונה ומפלס הרחוב לכיוון רחוב פינת דונה גרציה ומחננים באמצעות מדרגות מקשרות. הקשר בין שני המבנים שעל הכיכר יהיה באמצעות גשר שקוף בשני מפלסים.				עקרונות בינוי (רשימה חלקית)

תשריט

מגרש 1001

מגרש 1002



תכנית 1597 / ד'

מטרת התוכנית	שינוי בקו בנין על מנת לאפשר תכנון מיטבי של בניין המשרדים.
הוראות התוכנית	שינוי קו הבניין בשטח הגובל ברחוב מחניים וצמוד למבנה האודיטוריום.

תכנית 1400/שש/1

מטרת התוכנית	קביעת שטחי שירות ותוספת שטח עיקרי למרחב מוגן דו תכליתי לשימושים שאינם למגורים.
תחולה	במגרשים בנויים, בהם נותר שטח בניה עיקרי לניצול, שטח השרות המגיע ע"פ הוראות תכנית זו יהא ביחס ליתרת השטח העיקרי הבלתי מנוצל.
התוכנית לא תחול על בניינים קיימים,	אשר בעת בנייתם נוצל כל שטח הבניה העיקרי המותר.

תכנית חפ/2000 תכנית מתאר מקומית

רקע	התוכנית מגדירה 7 אזורים בעיר להתערבות תכנונית, הנקראים "מתחמי תכנון". מטרת התוכנית פיתוח חיפה כמרכז תעסוקה מטרופוליני, פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני דומיננטי ופיתוח העיר כאזור תעסוקה, תרבות, מסחר, פנאי ומגורים. עידוד התחדשות מתמדת בכל רחבי חיפה.
מתחם תכנון	מתחם 7.1 - מרכז הכרמל.
יעוד	מגורים מסחר ותיירות.
שימושים	מגורים, מעונות, דיור מוגן, הוסטל, מבנים ומוסדות ציבור, בתי מלון, אכסניות, שירותי תיירות, מסחר, טיילות, פארקים.
טבלת זכויות	לא רלוונטי (התוכנית כפופה לתוכניות מפורטות)
תשריט	



**מיקום
הנכס
הנישום**

⁸ בנכס הנישום מותרת בניית שטח עיקרי בהיקף 8,500 מ"ר, שטח זה נוצל כמעט במלואו (למעט 35 מ"ר) כמפורט בפרק הרישוי, על כן תכנית זו לא הובאה בחשבון השווי של הנכס הנדון.

5.2. סיכום הרקע התכנוני

מגרש 1001	מרכז שכונתי	ייעוד קרקע
מגרש 1002	מרכז שכונתי מתחת לדרך	
מגרש 1001	4,500 מ"ר -	היקף בינוי מותר
מגרש 1002	4,000 מ"ר -	
סה"כ	8,500 מ"ר עיקרי	
בהתאם להוראות תכנית 1400 ש"ש		שטחי שירות

תכליות התכליות החלות על שטח למרכז שכונתי הינן בין היתר : מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים לרבות חנויות כל בו, סופרמרקטים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ועוד.

6. רישוי

במסגרת עיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס בוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, אותרו המסמכים הבאים:

6.1. היתרי בניה

היתר בניה מס' 990148 מיום 3.3.1999

התיר חפירה וקירות תומכים לבניין מסחרי בתנאים שונים.

היתר בניה מס' 147 מיום 3.11.1998

התיר בניית מרכז בילוי, מסחר וחניה בכפוף לתנאים שונים כדלקמן:

- א. לרשום זכות מעבר לציבור לצמיתות בתחום הכיכר ובמעברים ציבוריים.
- ב. גמר חזיתות יאוושר על ידי מחלקת תכנון ועיר.
- ג. לפתור נושא חניה לזמן הבניה.
- ד. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים לאחזקתם של שטחי המרכז השכונתי, הנמצאים מתחת לשטח הדרכים.
- ה. מעל לרחוב דונה גרציה יותר קשר עילי להולכי רגל בין כיכר האודיטוריום ובינוי עתידי בשטח מפלס תחנת הדלק.
- ו. ישמר הקשר בין מפלס הכיכר העליונה ומפלס הרחוב לכיוון פינת רחוב דונה גרציה ומחניים.
- ז. תותקן אפשרות גישה לנכים למבנה.

היתר בניה מס' 10540 מיום 1.11.2001

התיר תכנית שינויים לחניון האודיטוריום.

היתר בניה מס' 30064 מיום 10.9.2002

התיר שינויים מזעריים בשני מפלסים, תוספת גרעין מעליות ומדרגות במפלס הכיכר.

היתר בניה מס' 60150 מיום 20.1.2005

התיר פריצת 2 חלונות בחזית לרחוב מחניים.

היתר בניה מס' 940975409 מיום 9.4.2013

התיר תוספת בניה מעל למפלס הכיכר, מסחר ומשרדים.

היתר בניה מס' 94075410 מיום 22.9.2014

היתר תוספת בניה כפוף לחפ/מק/1597 ד', תוך עמידה בתנאים שנקבעו בהיתר קודם וכן התנאים הבאים:

ינקטו כל האמצעים להגבלת רמות החשיפה לשדות אלקרו-מגנטיות כפי שמפורטים בדוח הערכת חשיפה שנערך ביולי 2014 על ידי חברת דגש ובהתאם לסעיף א' בהיתר הקמה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

לא יינתן אישור לאכלס את המשרדים לפני ביצוע דוח מדידות בהתאם לתנאים מיום 8.11.2012.

מעיון בתוכנית ההיתר עולה כי הבקשה הינה עבור:
תוספת שטח עיקרי 249.90 מ"ר במפלסים 14.10 ו- 18.10.
תוספת שטח שירות 37.19 מ"ר במפלסים 5.6 ו- 22.10.

להלן סיכום שטח הבנייה בפרויקט בהתאם לתוכנית ההיתר:

מפלס/שטח במ"ר	שטח עיקרי מ"ר	סה"כ שירות מ"ר	סה"כ בניין מ"ר
מתחת לפני הקרקע (שלב א')	4,006.29	21,662.38	25,668.66
מעל פני הקרקע (שלב ב')	4,458.46	926.69	5,385.15
סה"כ	8,464.75	22,589.07	31,053.81

היתר בניה מס' 94075411 מיום 11.12.2016

הותרה תכנית שינויים עבור כיתוב מ"משרדים" ל- "משרדים ושירותים".

6.2. טופס 4

- טופס 4 מיום 20.8.2003 ממנו עולה כי הנכס נבנה על פי היתר בניה מס' 30064 מיום 29.7.2003.
- טופס 4 מיום 4.2.2015 ממנו עולה כי הנכס נבנה על פי היתר בניה מס' 94075409 מיום 9.4.2013.

6.3. היטל השבחה

בשנים האחרונות אושרה תכנית חפ/2000, מדובר בתוכנית כוללנית אשר מימוש זכויותיה כפוף להוצאת תכנית מפורטת. ביולי 2018 אושר תיקון 126 לחוק התכנון והבניה שבו נקבע הסדר חדש לעניין היטל השבחה בגין תוכניות כוללניות. תכנית כוללנית הינה תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה, וכזו שהוגדרה כתוכנית כוללנית, כמו לדוגמא תכנית חפ/2000. לפי הסדר זה, ההשבחה בגין תכנית כוללנית תתווסף לשומת היטל ההשבחה שתוצא בעתיד בגין תכנית שתאפשר הוצאת היתרי בניה. לאור האמור, בעת מימוש הזכויות בשלב זה לא צפויה חבות בגין תכנית זו.

6.4. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

בהתאם להוראות התוכנית התקפה, הותרו מעל מפלס הכיכר 4,500 מ"ר עיקרי ו-4,000 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכיכר, סה"כ כ-8,500 מ"ר עיקרי. שטחי שירות ייקבעו בהתאם לתוכנית 1400/שש. מעיון בטבלת השטחים ע"ג תשריט ההיתר העדכני עולה כי הנכס כולל כ-8,465 מ"ר עיקרי. מדובר בניצול זכויות כמעט מלא (יתרה של כ-35 מ"ר בלבד). לאור האמור בתחשיב השווי לא הובאה בחשבון השווי תרומת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

6.5. סיכום פרק רישוי

הנכס הנישום מהווה חלקים מפרויקט האודיטוריום אשר נבנה במספר שלבים ובאמצעות מספר היתרים. הבנוי הקיים תואם להיתרי הבניה, הן מבחינת השטחים והן מבחינת השימושים. התקבלו טפסי 4 לפרויקט.

7. מצב משפטי

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 21/10/2025 העולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	10909
חלקה	80
שטח החלקה	4,753 מ"ר
בעלויות	עיריית חיפה- בשלמות
הערות	רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מספר בעלי זכויות וביניהם חברת חייל והשקעות ונכסים בע"מ על הבעלות של עיריית חיפה. רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ מיום 29/06/2024 ללא הגבלת סכום, על חייל השקעות ונכסים בע"מ. רשומה הערה לפי תקנה 27 לטובת עיריית חיפה

הערת הח"מ

בהתאם להסכם הרכישה, חלק קטן מהמבנה בנוי על חלקות נוספות.
ראה בהמשך מכתב מעיריית חיפה בנוגע לחלקות אלו.

7.2. הסכם חכירה

מעיון בהסכם חכירה ראשי מיום 17.5.1998 שנערך בין עיריית חיפה (להלן "המחכיר") לבין צמנטכל - ב.קוטיק (להלן "החוכר") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הנכס	מגרש המשמש כמגרש חניה בצמוד לבניין האודיטוריום בחיפה הידוע כחלקה 124 בגוש 10807, חלקות 24 ו-25 בגוש 10909 וחלקה 494 בגוש 10809.
רקע	העירייה מעוניינת בהקמת מרכז שכונתי לצרכי מסחר, בילוי, תרבות וחניה על המגרש וביצוע כל עבודות הבניה והפיתוח הנדרשות לשם כך.
מטרת החכירה	הפעלתו וניהולו התקין של הפרויקט וכן כל שימוש חוקי אחר התואם את תכנית המתאר ואת היתרי הבניה כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות לכך ולמעט למטרת קיום וניהול אולם שמחות ובית קולנוע.
חניון	בתקופת השאילה החוכר מתחייב להפעיל את החניון התת קרקעי לציבור במשך כל ימות השנה בין השעות 00:00-1:00.
תקופת החכירה	49 שנים ממועד ההשלמה. ניתנה לחוכר אפשרות להאריך את תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות למעט השטחים הציבוריים ולמעט שטח המגרש הממוקם במפלס הדרך.
תמורה	15,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק
תקופת האופציה ⁹	דמי חכירה מהווים עבור תקופת החכירה הנוספת ישולמו לעירייה ערב סיום תקופת החכירה וכתנאי להארכתה בשיעור שווי המגרש בלבד (ללא המרכז שיבנה עליו) לפי הערכת שמאי מקרקעין מוסמך שימונה ע"י העירייה ואשר קביעתו תהיה סופית ומוחלטת או לפי הנהוג באותה עת במינהל מקרקעי ישראל או בכל מוסד רשמי שיקום תחתיו והכל לפי החלטת העירייה. בתום תקופת החכירה המקורית או המוארכת ואו עם ביטול החכירה על ידי העירייה יחזיר החוכר לעירייה את המגרש והמרכז שיבנה עליו, על כל מחובריו, כשהם פנויים מכל אדם או חפץ וחופשיים מכל שעבוד או עיקול או זכות צד ג' כלשהי ולא יהיה זכאי לכל תמורה שהיא בגין כך.
העברת זכויות	מותנית באישור העירייה.

⁹ לא ברור בצורה חד משמעית האם העירייה מחויבת לדרוש תשלום בדומה לרמ"י (קרי 13.65%) עבור הארכת החכירה או שאינה מחויבת לכך ויכולה לדרוש גם יותר. לאור האמור ומטעמי שמרנות אומדן השווי בוצע בשתי חלופות: עם תשלום לפי 100% ועם תשלום לפי 13.65%. השווי הסופי נקבע ע"פ ממוצע בין שני התחשיבים.

7.3. הסכם מכר מותנה

מעיון בהסכם מכר מותנה מיום 8/3/2012 שנערך שבין צמנטכל בע"מ (בפירוק) באמצעות עו"ד צוריאל לביא מפרק החברה (להלן "החברה") לבין חייל השקעות ונכסים בע"מ (להלן "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקרקעין	מגרש בשטח של כ-7,830 מ"ר על פי תכנית 1597 א' בשכונת כרמל בחיפה הידוע כגוש 10909 חלקות 24 ו-25, חלקה 124 בגוש 10807, חלקה 494 בגוש 10809 למעט שטחים ציבוריים ולמעט שטח המצוי במפלס הדרך.
הפרויקט	מבנה קיים בשטח של כ-24,570 מ"ר הכולל קומה מסחרית, קומת מרתף 1- בשימוש מסחר וחניה ו-5 קומות מרתפים בשימוש חניה.
זכויות בנייה נוספות	זכויות בנייה לכ-3,350 מ"ר על פי תכנית 1497 ג'.
הממכר	כל הזכויות וההתחייבויות החברה במקרקעין על פי הסכם העירייה וכן כל הזכויות וההתחייבויות החברה בקשר עם הפרויקט למעט זכויות במקרקעין ו/או בפרויקט שנמכר על ידי החברה לצדדים שלישיים כמפורט ברשימת הסכמי המכר המצורפת כנספח להסכם. כל הזכויות וההתחייבויות החברה בקשר עם זכויות הבנייה הנוספות. כל הזכויות וההתחייבויות החברה על פי הסכמי השכירות בין החברה לבין שוכרי היחידות בפרויקט. כל מניות חברת הניהול המוחזקות על ידי החברה והרשומות בבעלותה, המהוות 100% מההון המונפק של חברת הניהול וכן כל הזכויות וההתחייבויות של חברת הניהול.
צד ג'	נספח ב' להסכם כולל רשימת הסכמי מכר שנחתמו בין החברה לבין הרוכשים הבאים: ריבוע כחול ישראל בע"מ, טרימד בע"מ, גבריאל ואסתר מייסד (פנטזיה), חברת חשמל לישראל (חדר טרנספורמציה), רם חן חניונים, אור רעי נכסים בע"מ (סטימצקי), פרמה סל בע"מ (סופר פארם). 10
התמורה	25,600,000 ₪ בתוספת מע"מ

¹⁰ יש לציין כי בשלב מאוחר יותר נרכשו הזכויות ביחידה המושכרת לסופר פארם כמפורט בהמשך.

תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות מספר תנאים: קבלת אישור בנק הפועלים. קבלת אישור עיריית חיפה. קבלת אישור רשויות המס כי החברה זכאית למכור מלוא 100% הזכויות במקרקעין ובפרויקט או לחילופין קבלת החלטה שיפוטית של בית המשפט כי לחברת רומטק מימון בע"מ אין זכויות קנייניות במקרקעין או בפרויקט וכי החברה זכאית למכור את מלוא הזכויות בממכר במקרקעין ובפרויקט. קבלת אישור בית המשפט למכירת הממכר לקונה.	תנאים מתלים
החברה יזמה את תכנית 1597/ג' המקנה זכויות הבנייה נוספות ומאפשרת הגדלת שטחי הבניין במקרקעין בכ-3,350 מ"ר. החברה זכאית לרכוש את זכויות החכירה המהוונות של זכויות הבנייה הנוספות מאת העירייה תמורת תשלום שווין של זכויות החכירה. בשנת 2003 הוערך שווי זכויות החכירה של זכויות הבנייה הנוספות בסך של \$1,820,100. בשנת 2006 הודיעה עיריית חיפה כי ההשבחה הנובעת מאישור התב"ע החדשה הוערכה למועד הקובע בסך של \$2,885,000. הסכומים הנ"ל לא שולמו על ידי החברה וכי עיריית חיפה דורשת את התשלום בלי קשר למימוש בפועל של הזכויות הנוספות.	הערה
באוקטובר 2009 הודיעה רם חן חניונים בע"מ בעלת הזכויות בחניון הפרויקט על הפסקת פעילותה והפעלת החניון. קיומם של מקומות חניה במספר מינימאלי קבוע הינו תנאי הכרחי להפעלת העסק נשוא הפרויקט ולקבלת רישיון עסק. במסגרת הליך משפטי סוכם כי חברת הניהול תפעיל את החניון באופן זמני בהתאם להסכם הפעלה שנחתם בין חברת הניהול לבין חברת רם חן באופן זמני.	רם חן חניונים
דמי חכירה מהוונים בגין זכויות החכירה הנוספות. היטל השבחה לרבות בגין זכויות הבנייה הנוספות. דמי הסכמה לעירייה אם וככל שיידרשו בגין מכירת זכויות החברה לקונה.	מיסים ותשלומים החלים על הקונה

7.4. מכתב מעיריית חיפה - אישור העברת זכויות

בהתאם למכתב שהוצא ע"י עיריית חיפה ביום 29/2/2012, והופנה למפרק חברת צמנכ"ל, עולים הדברים הרלוונטיים הבאים:

המכתב הוצא בעקבות בקשת חייל השקעות ונכסים בע"מ כי העירייה תאשר את העברת זכויותיה של צמנכ"ל בפרויקט לחייל השקעות ונכסים בע"מ.

בהמשך לבקשתה של החברה, קיימה העירייה פגישות עם נציגי החברה, התקבלו הפרטים וההתחייבויות שנדרשו ע"י העירייה והושגו ההסדרים הנדרשים למתן אישורנו המבוקש.

אשר על כן ניתן בזה אישור עיריית חיפה כאמור בסעיף 4.1.2 להסכם שבין צמנכ"ל בע"מ (בפירוק) לבין חייל השקעות ונכסים בע"מ, למכירת הממכר לחייל השקעות.

יחד עם זאת יובהר:

אישור זה אינו מהווה הסכמה לחתימת העירייה על שטרי החכירה ו/או שטרות להעברת זכות במקרקעין.

חתימה כזו תבוצע מיד לאחר שחייל השקעות תקיים במלואן את התחייבויותיה הכספיות כפי העירייה, כפי שגובשו במגעים בין הצדדים 11.

עפ"י ההסכם כל נושא רישום המקרקעין הנו באחריות חייל בלבד.

הסכמתנו זו הנה בלתי חוזרת.

מובהר, למען הסר ספק, כי הפרה של איזו מההתחייבויות חייל כלפי העירייה, לא תגרע מהסכמתנו זו וכי לא תהיה לנו טענה ו/או סעד כלפי צמנכ"ל ו/או המפרק בגין הפרה כאמור.

7.5. הסכם מכר מיום 23.07.2015

מעיון בהסכם מכר מיום 23/7/2015 שנערך בין פרמה סל (להלן "המוכרת") לבין חייל השקעות ונכסים בע"מ (להלן "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר	המוכרת הינה בעלת הזכויות החוזיות ובכלל זה הזכות להירשם כחוכרת, הכל בהתאם להסכם בינה לבין צמנכ"ל ב. קוטיק של שטח מסחרי המהווה יחידת מסחר בשטח של כ-510 מ"ר וכן מחסן בשטח של כ-31 מ"ר בפרויקט הידוע כ"קניון האודיטוריום".
הסכם השכירות	הממכר מושכר בשכירות בלתי מוגנת לחברת סופר פארם בע"מ אשר מפעילה בממכר חנות פארם הפועלת כחלק מרשת חנויות בשם המסחרי "סופר פארם" וזאת על פי הסכם שכירות מיום 28.12.2000 לרבות תיקון ותוספת שנערכו לו.
תמורה	17,000,000 ₪ בהתאם לתנאי החוזה

¹¹ בשיחה עם מר ניר גראוואר, מנהל תחום שמאות בעיריית חיפה, נמסר כי לא ידועות לו על איזשהן חובות של חייל לעירייה.

7.6. מכתב מעו"ד רועי מור בנוגע לזכויות בנכס

בהתאם למכתב מיום 2/3/2016 מעו"ד רועי מור המייצג את חברת חייל השקעות ונכסים בע"מ עולים הפרטים הבאים:

חברת חייל השקעות ונכסים בע"מ רכשה במהלך שנת 2012 במסגרת הליך פירוקה של חברת צמנטכל בע"מ את כל זכויותיה של חברת צמנטכל בע"מ במרכז המסחרי הידוע כקניון כיכר האודיטוריום, בשדרות הנשיא 134 חיפה (גוש 10909 חלקה 24 [חלק] וחלקה 25, גוש 10807 חלקה 124 וגוש 12508 חלקה 36).

זכויות אלו כוללות:

זכויות חכירה במקרקעין בשתי קומות קיימות של המרכז המסחרי, למעט זכויות חכירה שנמכרו לצדדים שלישיים קודם לכן.
זכויות בניה נוספות מכח תב"ע חפ/1597/ג לבניית 3,350 מ"ר ובנוסף כ- 1,150 מ"ר נוספים אשר בנייתם הושלמה בימים אלה וניתן טופס 4 בקשר אליהם.
כל זכויות והתחייבויות צמנטכל בע"מ על פי הסכמי שכירות בינה לבין שוכרי היחידות בפרויקט.
כל מניות חברת הניהול של הפרויקט - חברת צמנטכל ניהול נכסים בע"מ, לרבות זכויות והתחייבויות מכוח הסכמי הניהול שבין שוכרי ובעלי זכויות החכירה של היחידות בפרויקט.
ביום 23/7/2015 רכשה חייל השקעות ונכסים בע"מ שטח נוסף במרכז המסחרי אשר לא היה כלול בזכויותיה של חברת צמנטכל בע"מ בשטח של כ- 510 מ"ר וכן מחסן בשטח של כ- 31 מ"ר אשר הזכויות בו היו של חברת פרמה סל בע"מ והוא משכיר לסופר פארם.

זכויות החכירה המושכרות נכון להיום על ידי החברה כוללות נכון למועד הוצאת המכתב:

שטח של כ- 674 מ"ר בקומת המסחר התחתונה (קומה מינוס 1).
משרדי חברת הניהול בשטח של כ- 75 מ"ר (קומת ביניים).
שטח של כ- 1,270 מ"ר בקומת המסחר העליונה במפלס הכביש וכן המחסן הנ"ל בשטח של כ- 31 מ"ר.
שטח של כ- 4,500 מ"ר בתוספת הבניה הכוללים כ- 1,150 מ"ר שטחי הסעדה ועוד כ- 3,350 מ"ר משרדים.

הערות ה.מ.

קיימת שונות קלה בין פירוט השטחים עפ"י העו"ד לבין השטחים לשיווק.
הפערים אינם מהותיים.

7.7. מכתב מעיריית חיפה לעניין חריגת בניה לחלקת דרך בבעלות העיריה

בהתאם למכתב מעיריית חיפה מיום 23/2/2012, עולים הפרטים הבאים:

- א. בכל הנוגע לחלקה 124 בגוש 10807 - אין היא רלוונטית כלל למוחכר ו/או לפרויקט ואף חלק מהפרויקט (לרבות חלקים מהחניון) אינו בנוי בחלקה זו.
- ב. בכל הנוגע לחלקה 36 בגוש 12508 (שהנה חלקה רלוונטית לפרויקט לאחר שבוצע בחלקת שומה 494 הסדר על ידי פקיד הסדר מקרקעין) קיימת בניה במפלס התת קרקעי בקומה 1-, שגודלה כ- 136 מ"ר.

בניה זו כלולה בממכר כהגדרתו בהסכם עם צמנטכל לחייל.

מאחר וחלקה 36 הנה מקרקעין ביעוד לדרך, אשר עפ"י הוראות סעיף 111 לחוק המקרקעין לא ניתן, בין היתר, לרשום בה עסקה במקרקעין ו/או התחייבות לעשות עסקה במקרקעין ו/או הערה על כך ללא אישור השר שנקבע לכך, הרי לאור הנתונים המפורטים לעיל שהתבררו כעת תפנה העירייה לשר התחבורה בבקשה מתאימה לאישור העסקה מיום 17/5/1998 ככל שהיא מתייחסת לבניה במפלס התת קרקעי בחלקה זו, אשר אין בה כדי לפגוע בדרך במפלס הקרקע.

עמדת העירייה כבעלת הזכויות המקרקעין הנה כי אף אם חלק קטן מהפרויקט ו/או הממכר לחייל בנוי בתת הקרקע של הדרך, העיריה לא תתנגד עקב כך להעברה עתידית של זכויות חייל בממכר לצדדים שלישיים ו/או למימוש משכון בנוגע לחלק זה של הממכר.

- ג. עם קבלת אישור שר התחבורה, העיריה תסכים לרישום הערת אזהרה לטובת חייל בחלקה 36 וכן לרישום זכויות החכירה של חייל ולרישום משכנתא על זכויות אלה.

7.8. חברת ניהול

בהתאם למידע שהועבר אלינו על ידי מזמין חוות הדעת, עולים הפרטים הבאים בנוגע לפעילות חברת הניהול:

הכנסות שנתיות צפויות עד לסוף השנה	-	3,078.5 א' ₪
הוצאות ניהול צפויות עד לסוף השנה	-	3,366.5 א' ₪ (-)
בהתאם לתחזית החברה צפוי גרעון של כ-		288.0 א' ₪ לשנה.

בבירור שערכנו מול נציגי החברה ונתונים קודמים המצויים במשרדנו ניכר כי חברת הניהול לרוב מאוזנת. לאור האמור הגרעון חושב לשנתיים בשיעור היוון 7.5%.

7.9. ריכוז נתוני שכירות 12

להלן ריכוז נתוני השכירות המתקבלים מהנכס:

דמ"ש ממוצע למ"ר	דמ"ש חודשי	תפוסה	פנוי	מושכר	שטח לשיווק	תיאור
106 ₪	76,153 ₪	98.7%	9.2	715.5	724.7	מסחר קומה 1-
200 ₪	265,985 ₪	99.6%	6.0	1,330.8	1,336.8	מסחר קומה 0
3,060 ₪	15,299 ₪	100.0%		5.0	5.0	דוכנים קומה 0
92 ₪	2,854 ₪	100.0%		31.0	31.0	מחסן קומה 0
196 ₪	158,244 ₪	79.1%	213.6	808.9	1,022.5	מסחר רחבה
95 ₪	314,793 ₪	95.0%	174.0	3,327.4	3,501.4	משרדים
				1,840.6	1,840.6	שטחים שנמכרו
	833,330 ₪	93.9%	402.8	6,213.6	6,616.4	סה"כ

דמי השכירות המתקבלים מהנכס משקפים דמי שכירות ראויים.

7.10. סיכום המצב המשפטי

חייל השקעות ונכסים בע"מ בעלת זכות חוזית להירשם כחוכרת בחכירה עירונית מעיריית חיפה. בגין זכות זו נרשמה לטובתה הערת אזהרה.
על זכות זו נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רוניק פז נבו נאמנויות ללא הגבלת סכום על חייל השקעות ונכסים בע"מ. מדובר בנאמן בתהליך הנפקת אג"ח.

תקופת החכירה הנה ל-49 שנים ממועד ההשלמה.
ניתנה לחוכר אפשרות להאריך את תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.
בהעדר ודאות לגבי אופן תשלום דמי החכירה לתקופת חכירה נוספת ומטעמי שמרנות אומדן השווי בוצע בשתי חלופות:
תשלום לפי 100% משווי הקרקע
תשלום לפי 13.65% (כמקובל ברמ"י) משווי הקרקע.
השווי הסופי נקבע ע"פ ממוצע בין שני התחשיבים.

הנכס טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים, זיהוי החלקים הנישומים עפ"י מכתב של עו"ד רועי מור המייצג את חברת חייל השקעות ונכסים בע"מ מיום 2/3/2016.

הנכס מושכר למגוון שוכרים, שיעור התפוסה הכולל כ-91.8%.
סך דמי השכירות המתקבלים נמצאו ראויים.

8. קניונים - סקירה כללית

8.1. רקע כללי

בעבר, עם הקמת מרכזי קניות (קניונים) בישראל, נשענו מרביתם של מרכזי המסחר הללו על מספר שוכרי עוגן דוגמת בתי קולנוע וסופרמרקטים אשר נחשבו כמחוללי תנועה. בשנים האחרונות אנו עדים לשינוי בבסיס המודל באופן בו שטחי העוגנים צומצמו ואף הוצאו לגמרי מתחומי הקניונים (בתי קולנוע בעיקר). הנייל נובע בעיקר מדמי שכירות נמוכים ששולמו ע"י העוגנים ומהיקף השטח הגדול עליו השתרעו.

8.2. גורמים המשפיעים על הצלחת קניון ומצבם בהתייחס לנכס הנישום

<u>תיאור הגורם</u>	<u>רלוונטיות לנכס הנישום</u>
מיקום הנכס וקרבה לשכונות מגורים	טוב (בנוסף תורמת מאד הקרבה לאולם האודיטוריום)
גישה לתחבורה ציבורית ודרכי גישה נוחות	טוב מאד
תמהיל חנויות והיצע מותגים	סביר - העדר רשתות בינלאומית
תחרות אזורית	סבירה
שעות פתיחה וימי פתיחה	קומות הקניון פתוחות בשבת
מיצוב הקניון והתאמתו לקהל הפוקד אותו	טוב
נוחות החניה	טוב מאד (באזור מצוקת חניה חריפה)

9. קביעת שיעור ההיוון

9.1 "שיעור היוון כולל"

"שיעור ההיוון" משמש, בין היתר, לעריכת שומות לנכסי מקרקעין בגישת היוון ההכנסות. שיעור התשואה הוא היחס (מבוטא באחוזים) שבין ההכנסה השנתית, שנצמחת מהשכרת נכס, לבין שווי.

גובה דמי השכירות וכן שווי הנכס מבטאים מפגש בין רצונות של צדדים לעסקה (שוכרים ומשכירים, קונים ומוכרים), לכן שיעור התשואה הוא ערך תוצאתי של כוחות הביקוש וההיצע בכל שוק נכסים, בנקודת זמן נתונה.

בדומה לנכסי השקעה אחרים, שיעור התשואה מנכס מקרקעין מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). חישוב "שיעור ההיוון" על ידי סכימת המרכיבים הללו אינו ישים, לנוכח הקושי בהערכת חלק מהם. לפיכך, לצורך קביעת שיעור ההיוון הראוי, יש לאסוף ולנתח נתוני תשואה בשוק הנכסים הרלוונטי. לנוכח הקושי הרב הקיים, באיסוף נתוני תשואה בנכסים מניבים לצורך בחירת שיעור היוון בשומה ספציפית אחת, מבצע אגף שומת מקרקעין סקירות מדגמיות, חצי שנתיות, לקביעת שיעורי תשואה לתקופה הנסקרת.

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי שפורסמה והתייחסה למחצית השנייה של שנת 2024, עולה כי תקופה זו התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה בדרום ובהפסקת אש בצפון בסוף נובמבר, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו. המשק הישראלי עבר בהדרגה ממצב חירום ליציבות יחסית, אף שההשלכות הכלכליות והחברתיות של השנה הקודמת נותרו מורגשות. במהלך כל התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי – ברמה של 4.5%, לאחר הפחתה שבוצעה בראשית השנה. האינפלציה נותרה בתחום היעד, והמערכת הפיננסית שמרה על יציבות. בענף הבנייה נרשמה התאוששות חלקית, תוך הסתגלות להיעדרם של העובדים הפלסטינים באמצעות גיוס עובדים זרים שהובאו בהליך מואץ כתחליף לאלו שלא שבו לעבודה מאז תחילת המלחמה. עם זאת, נמשך מחסור בכוח אדם מקצועי, שגרם לעיכובים בביצוע ולהתייקרות עלויות העבודה.

באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית,

על רקע הפחתת המתיחות הביטחונית והמשך רמת ריבית גבוהה ללא שינוי.

שיעור התשואה הממוצע במחצית השנייה של שנת 2024 עמד על 7.0% לנכסי מסחר ו-6.5% לתעשייה ולוגיסטיקה. הנ"ל מהווה חתך ארצי.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

9.2. עסקאות תשואה

תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר	הכנסה שנתית	שיעור תשואה
01/01/2024	מסחר ומשרדים	חיפה	מגדל ארמון בחיפה	103,750,000 ₪	14,200,000 ₪	6.84%
15/07/2024	מסחר ומשרדים	חיפה	מגדל ארמון בחיפה	54,500,000 ₪	14,200,000 ₪	6.51%
07/08/2023	תעשייה	אלון תבור	מבנה תעשייה	154,000,000 ₪	10,000,000 ₪	6.5%
05/07/2023	מסחרי	בית שאן	מרכז מסחרי פתוח	36,550,000 ₪		8.0%
08/06/2023	מסחרי	אור עקיבא	שטחי מסחר בקומת קרקע של בנייני מגורים	33,000,000 ₪	2,400,000 ₪	7.27%

9.3. מתודולוגיה בקביעת שיעור ההיוון¹³

השינויים בשווי ההון אמורים לבטא בעיקר שינויים בגורמי היסוד של הנכסים (שטח הנכס, שיעור תפוסה, דמי השכירות ושיעור ההיוון). שיעור ההיוון, בדומה לנכסים פיננסיים, משקף את פרמיית הסיכון ואת הריבית חסרת הסיכון. במהלך השנה האחרונה קרו מספר אירועים אשר השפיעו על שיעורי ההיוון, כמפורט:

- בעקבות מלחמת חרבות ברזל, במהלך שנת 2024 דירוג האשראי של ישראל ירד ב-3 חברות שונות (S&P, פיץ' ומודיס).
- ב-9/10/2025 נחתם הסכם בין חמאס וישראל לשלב הראשון לקראת סיום המלחמה.
- ב-13/10/2025 הוחזרו כלל החטופים החיים למדינת ישראל.
- האינפלציה במגמת ירידה וקיימת ציפייה לירידת ריבית (קרתה בפועל לאחר המועד הקובע).

9.4. בחירת שיעור ההיוון בנכס הנדון

לאור כל האמור ובהתייחס למאפייני הנכס: מיקום מרכזי, שיעור תפוסה, לתחרות שיש לו באזור ולעובדה שדמ"ש בנכס המגלמים דמי שכירות ראויים, מצאנו לנכון לאמוד את שווי הנכס על בסיס שיעורי היוון כמפורט:

שיעורי היוון		
מסחר/אחסנה	מושכר	7.00%
מסחר/אחסנה	פנוי	7.50%
דוכנים	מושכר	8.70%
משרדים	מושכר	7.20%
	פנוי	7.70%

¹³ בקביעת המתודולוגיה נעזרנו גם בעבודת מחקר שנערכה ע"י בנק ישראל ופורסמה ביום 1/2/2023.

10. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס, הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

- 10.1 הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלקים ממבנה מסחר משולב עם משרדים הממוקם בפינת הרחובות דונה גרציה, מחניים ושדרות הנשיא, במרכז הכרמל, חיפה. שדרות הנשיא מהווה ציר תנועה ראשי בסביבה הכוללת פעילות מסחרית ערה. בצמוד לנכס ממוקם אולם האודיטוריום המהווה משכן למופעים ונהנה מתנועת מבקרים רבה מדי שנה. מדובר ב"פריים לוקיישן".
- 10.2 הנכס הנישום מהווה מרכז מסחר ושני אגפי משרדים הממוקם בצמוד לאולם האודיטוריום וכולל 5 קומות חניה תת קרקעיות. הנ"ל מקנה לנכס יתרון לאור מצוקת החניה החריפה באזור.
- 10.3 קומות המסחר התת קרקעיות ותיקות יחסית ואילו קומת המסחר העליונה ומבני המשרדים חדשים. הובא בחשבון כי רמת המפרט של השטחים טובה ותואמת את השימושים המבוצעים בהם.
- 10.4 הנכס מצוי בתפוסה של 91.8%. דמי השכירות המתקבלים עבור כלל השימושים נמצאו ראויים ועולים בקנה אחד עם המקובל באזור.
- 10.5 זיהוי הנכסים נערך על בסיס חוזי הרכישה/מכר ואישור זכויות שהוצא ע"י עו"ד המרכז את הטיפול בפרויקט עבור חייל.
- 10.6 פרויקט האודיטוריום נבנה במספר שלבים ובאמצעות מספר היתרים. סה"כ שטח הפרויקט הבנוי הינו כ-8,465 מ"ר עיקרי. נותרה יתרת זכויות בניה זניחה.
- 10.7 המצב המשפטי החל על הנכס. מדובר בזכויות חכירה מעיריית חיפה בהתייחס לחלקים מהשטחים הבנויים בשלב א' של פרויקט מסחרי ומלוא הזכויות בשטחים בקומות העליונות שנבנו בשלב מאוחר יותר על ידי מזמין חוות הדעת. זיהוי השטחים המוכרים בהתבסס על הסכם הרכישה ומכתב מעו"ד רועי מור המייצג את מזמין חוות הדעת.
- 10.8 הובא בחשבון הערך הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים בסיום תקופת החכירה, בחלופה אחת לפי 13.65% כמקובל ברמ"י ובחלופה שניה לפי 100%, אומדן השווי מבוסס על ממוצע בין התחשיבים. כמו כן הובאה בחשבון הפחתה בגין אי רישום הנכס כבית משותף.
- 10.9 המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.
- 10.10 אומדן שווי הנכס בוצע עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייגות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה.

11. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

11.1. כללי

הנכס הנישום מהווה שטחי מסחר ומשרדים המהווים חלקים ממתחם פרויקט האודיטוריום. מדובר בפרויקט יוקרתי ומבוקש באופן בו קיים קושי לאתר לו נתוני השוואה מהסביבה. הואיל ושיעור התפוסה בפרויקט הינו כ-91.8% והיקף השטחים הבנויים וכמות השוכרים נכבד ומהווה שוק המגלם הצע וביקוש, הרי שקיים קושי להשוותו לשטחי מסחר הממוקמים לאורך הרחוב ולשטחי משרדים בבניינים ותיקים שנבנו במקור לשימושי מגורים.

לאור האמור בדקנו מהם מחירי הביקוש בחיפה לצורך ביצוע בקרה בלבד:

תאריך	שימוש	מיקום	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
אוק-25	חנות	קיבוץ גלויות 64	קרקע	50	3,500 ₪	70 ₪
	חנות	תל אביב	קרקע	145	15,000 ₪	103 ₪
	חנות	אל מרין	קרקע	97	11,000 ₪	113 ₪
	חנות	בן גוריון	קרקע	79	22,000 ₪	278 ₪
	חנות	מרכז הכרמל	קרקע	117		300 ₪
	חנות	מוריה	קרקע	40	6,000 ₪	150 ₪
	קליניקה	מוריה 44	1	12	1,200 ₪	100 ₪
	משרד	מוריה	1	30	3,200 ₪	107 ₪
	משרד	מחניים	1	120	5,800 ₪	48 ₪
	משרד	מוריה	1	80	7,500 ₪	94 ₪
	משרד	החלוץ 18	קרקע	16	2,000 ₪	125 ₪
	משרד	בית שאן 19	1	150	8,000 ₪	53 ₪
	משרד	קיבוץ גלויות	2	130	7,000 ₪	54 ₪
	משרד	מוריה 66	קרקע	37	4,000 ₪	108 ₪

11.2. להלן נתוני שכירות למרכזים מסחריים בחיפה והסביבה שפורסמו בדוחות כספיים

- בהתאם לדוח הכספי של חברת מליסרון למועד קובע 31.12.2024 מצוין כי במרכז מסחרי "גרנד קניון" בחיפה, מושכרים שטחי מסחר תמורת כ- 200 ₪ למ"ר ושטחי משרדים תמורת כ- 60 ₪ למ"ר. שיעור תפוסה ממוצע - 100%.
- בהתאם לדוח הכספי של חברת מליסרון למועד קובע 31.12.2024 מצוין כי במרכז מסחרי "חוצות המפרץ" בחיפה, מושכרים שטחי מסחר תמורת כ- 108 ₪ למ"ר. שיעור תפוסה ממוצע - 96%.

11.3. ניתוח הנתונים בנכס הנדון

הנכס הנישום מהווה חלקים ממתחם פרויקט האודיטוריום אשר מחולק בפועל לשני שימושים מרכזיים:

דמי השכירות הממוצעים למסחר הינם כ-106 ₪ למ"ר בקומה 1-, 200 ₪ למ"ר בקומת קרקע ו-196 ₪ למ"ר ברחבת ההסעדה החיצונית. ממוצע דמ"ש למשרדים הנו כ-95 ₪ למ"ר.

הנ"ל נמצא סביר ומשקף דמ"ש ראויים לשימושים השונים, במיוחד לאור מיקומו בפריים לוקיישן.

12. תחשיב השומה¹⁴

12.1 שווי שטחי המסחר והמשרדים

שימוש	קומה	תיאור	שטח לשיווק	דמ"ש לחודש	דמ"ש לשנה	שיעור היוון	שווי
מסחר	קומה 1-	מושכר	715.5	76,153 ₪	913,836 ₪	7.0%	13,054,803 ₪
		פנוי	9.2	979 ₪	11,750 ₪	7.5%	156,661 ₪
	קומה 0	מושכר	1,330.8	265,985 ₪	3,191,823 ₪	7.0%	45,597,466 ₪
		פנוי	6.0	1,199 ₪	14,391 ₪	7.5%	191,875 ₪
	דוכנים	מושכר	5.0	15,299 ₪	183,593 ₪	8.7%	2,110,264 ₪
		מושכר	31.0	2,854 ₪	34,253 ₪	7.0%	489,323 ₪
	רחבה	מושכר	404.1	82,747 ₪	992,968 ₪	7.0%	14,185,251 ₪
		פנוי	363.6	43,632 ₪	523,584 ₪	7.5%	6,981,120 ₪
משרדים	3-4	שוכר לא יציב	404.8	48,576.0 ₪	582,912 ₪	7.0%	8,327,314 ₪
		מושכר	3,327.4	314,793 ₪	3,777,519 ₪	7.2%	52,465,544 ₪
		פנוי	174.0	16,462 ₪	197,538 ₪	7.7%	2,565,430 ₪
סה"כ			6,766.4				146,125,051 ₪
תפוסה בנכס						91.8%	

12.2 אומדן דמי חכירה צפויים בתום תקופת החכירה

12.2.1 אומדן שווי הקרקע לצורך התחשיב

שווי הנכס כבנוי	146,125,051 ₪
בניכוי רווח יזמי	15%
בניכוי עלויות בניה	9,500 ₪
יתרה לקרקע	62,784,148 ₪

13.2.2 בהנחה שיחושב לפי המקובל ברמ"י - 13.65% משווי הקרקע

שווי הקרקע	62,784,148 ₪
דמי היוון	13.65%
ערך נוכחי במעוגל	1,930,000 ₪

13.2.3 בהנחה שיחושב בהנחה שמרנית לפי 100% משווי הקרקע

ערך נוכחי במעוגל	14,130,000 ₪
משנה	30/09/2025
עד שנה	17/05/2047
מספר שנים	21.64
שיעור היוון	7.13%

¹⁴ תשלומים בגין בית משותף- הנ"ל בהתאם להצעת מחיר של משרד עו"ד שעתיד לטפל בכל הנושא על לרישום כולל מדידה.

13.2.4. אומדן הפחתת ערך נוכחי דמי חכירה כממוצע בין האופציות

דמי חכירה צפויים - ממוצע		
חלופה א- לפי נהלי רמ"י	1,930,000	₪
חלופה ב- לפי 100%	14,130,000	₪
ממוצע	8,030,000	₪

12.3. סיכום

שווי הנכס	146,125,051	₪
תשלומים לעיריית חיפה	-8,030,000	₪
הפחתה בגין אי רישום בית משותף	-100,000	₪
גרעון ניהולי מהוון לתקופה של 2 שנים	-520,738	₪
סה"כ	137,474,313	₪
שווי במעוגל	137,500,000	₪

13. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה לנו סביר לאמוד את שווי זכויות החכירה לדורות בנכס הנישום בשלמות - כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שעבוד לצד ג', בסך של -

₪ 137,500,000

(מאה שלושים ושבעה מיליון וחמש מאות אלף ₪)

הערות:

- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.
- במסגרת חוות דעת קודמת שנערכה לנכס נכון למועד הקובע 30/09/2024 הוערך שווי הנכס בסך של 129,400,000 ₪. עליית השווי (בשיעור 6.3%) מיוחסת לעליה בדמי השכירות עקב ההצמדה למדד ולירידה בשיעורי ההיוון עקב סיום המלחמה, הירידה באינפלציה והציפיה לירידת ריבית הפריים.
- חוות הדעת מיועדת למזמין בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור הח"מ.

ובאתי על החתום,

לבנת	וורס-כהן	סער	קינן
שמאית	מקרקעין	שמאית	מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 10 בדצמבר, 2025

סימוכין : 20551

חוות דעת שמאית מקיפה

שני מבני תעשייה

גוש 19278 חלקה 27 (בחלק) מגרש 212

רחוב תרדיון 212

משגב

תוכן עניינים :

1.	מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים	3
2.	מועד הביקור בנכס	4
3.	פרטי הנכס	5
4.	תיאור הנכס והסביבה	6
5.	המצב התכנוני	13
6.	רישוי היתרי בניה	16
7.	המצב המשפטי	19
8.	שיעור היוון	23
9.	עקרונות ושיקולים בשומה	25
10.	נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי	26
11.	תחשיבי שומה	28
12.	השומה	29

לכבוד

חייל השקעות ונכסים בע"מ

א.ג.נ,

חוות דעת שמאית מקיפה

מבנה תעשייה

רחוב תרדיון 212, משגב

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר יאיר ברנט, מנהל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ¹, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 30/09/2025.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים, כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2 גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ. נמסר ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן מס' 16 (מקביל ל - IAS40), בכפוף לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13. השומה תיערך לפי תקן שמאי מס' 17.1. אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י סמנכ"ל הכספים של החברה מר יאיר ברנט וסמנכ"ל הנכסים והתפעול של החברה מר אמיר כהן מיום 06/11/2019, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

¹ חייל השקעות ונכסים בע"מ הנה חברת בת של סאמיט אחזקות בע"מ ומוחזקת 100% על ידה.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנכ"לית ושותפה במשרד אודלס קינן בע"מ.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת. חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית חתומה ע"י נציג החברה.
- ✓ עלות ניהול/תחזוקה בפועל.
- ✓ אישור זכויות.

1.7. הערכות קודמות

אודלס קינן בע"מ ערכה לנכס חוות דעת קודמות, כמפורט:

במועד הקובע 30/09/2022 שווי בסך של	21,610 א' ₪.
במועד הקובע 30/09/2023 שווי בסך של	21,900 א' ₪.
במועד הקובע 30/09/2024 שווי בסך של	21,500 א' ₪.

2. מועד הביקור בנכס

לשם הכנת חוות הדעת ערכה המתמחה עדי אנגל ממשרדנו ביקור בנכס ובסביבתו ביום 30/09/2025. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

3. פרטי הנכס

גוש	19278
חלקה	27 ² (חלק)
זיהוי	212 על פי תב"ע ג/במ/169
שטח מגרש ³	9,526.00 מ"ר
שטח בנוי נישום ⁴	5,550.62 מ"ר
שטח לשיווק ⁵	5,301.60 מ"ר
מהות	שני מבני תעשיה + מתקנים סולאריים על הגג
כתובת	תרדיון 212, משגב
זכויות	חכירה מהוונת עד 11/09/2043 + אופציה להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

² לשעבר חלקה 4.

³ בהתאם להסכם החכירה.

⁴ בהתאם לטבלת שטחים מתשריט היתר בניה שטח זה כולל גלריות בהיקף של כ-1,410 מ"ר. יש לציין כי השטח לשיווק, עפ"י החברה הנו 5,301.6 מ"ר בלבד. הפער בין השטח לשיווק לשטח הבנוי מיוחס לשני מקלטים ושטח טכני על הגג.

⁵ בהתאם למדידה עדכנית.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום מהווה שני מבני תעשייה הממוקמים בלב אזור התעשייה "תרדיון".

"תרדיון" המוכר גם כפארק תעשיות משגב, הוא אזור תעשייה השוכן בשטח מועצה אזורית משגב בגליל המערבי, בין היישובים יובלים, רקפת וסכנין.

גבולותיו של האזור, כדלקמן:

מצפון	הישוב יובלים.
ממזרח	היישוב חסנין.
מדרום	שטח פתוח.
ממערב	עצמון שגב.

בפארק תעשיות משגב כ-110 חברות וכ-2,700 מועסקים.

מרבית העסקים הם מפעלי תעשייה קלאסית וחברות לשירותים עסקיים.

בפארק חברות מובילות מתחומי עיסוק שונים ובהם "חממת טרנדלינס", "תדביק", "תפרון", "הלן דורון" ו"באבקום" ומועסקים בו עובדים מהמגזר היהודי והערבי.

שטח הפארק כולל 420 דונם לתעשייה ו-216 דונם של שצ"פ (שטח ציבורי פתוח).

שטח כולל של מגרשי התעשייה ששווקו ונבנו עד היום הוא כ-200 דונם, ובתוכם כ-124,000 מ"ר של מבנים.

בתחום הפארק ישנן גם חלקות פרטיות, שיעודן חקלאי (כ-60 דונם).

הפארק מנוהל על ידי מנהלת אשר נותנת שירותים לחברות הפועלות בפארק, כמו גם עוסקת בשיווק מגרשים פנויים. לפארק תקנון ייחודי, השם דגש על דרישות מחמירות לאיכות הסביבה. הפארק מטופח מאוד וזכה בחמשת כוכבי היופי של המועצה לישראל יפה.

הקמתו של אזור התעשייה "תרדיון" נולד כיוזמה של המועצה האזורית משגב, בשיתוף עם הסוכנות היהודית ומשרד התמ"ס, כחלק מתנופת פיתוח הכלכלה באזור. אזור התעשייה נמצא בהתפתחות מתמדת במקביל לפיתוח של היישובים הקהילתיים במשגב.

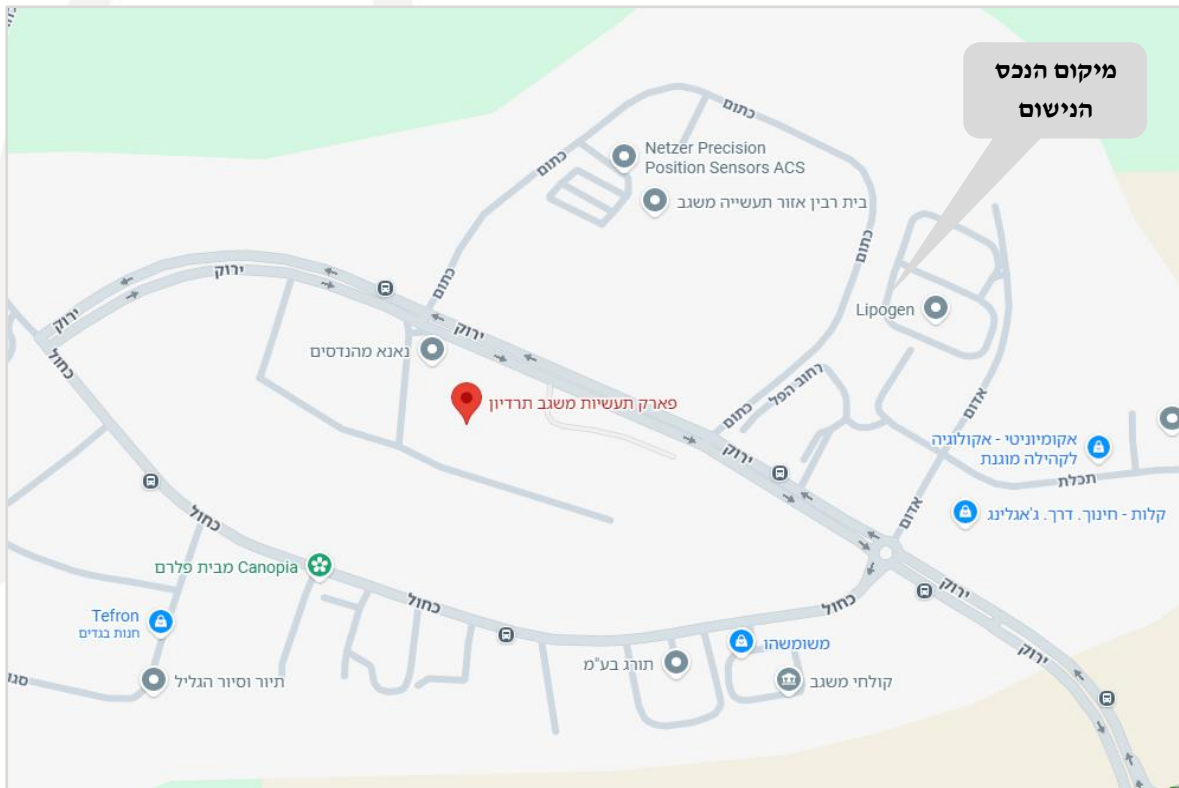
אופי הסביבה הינו מבנים חד ודו קומתיים המשמשים מפעלים, בתי מלאכה, מחסנים, מוסכים, משרדים ועסקים שונים.

הנכס הנישום ממוקם בקצה הצפוני של רחוב כחול המהווה רחוב ללא מוצא.

הרחוב מסתיים בסמוך לשטח פתוח ובקצה הצפון מערבי של אזור התעשייה.

קיים באזור פתוח סביבתי מלא.

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם⁶



להלן מבט אל סביבת הנכס בתצלום אווירי⁷



⁶ מתוך אתר גוגל מפות.

⁷ מתוך אתר Simplex.

4.2. תיאור המגרש

המבנים הנישומים בנויים על מגרש 212 על פי תב"ע ג/במ/169, הידוע כחלק מחלקה 827 בגוש 19278.

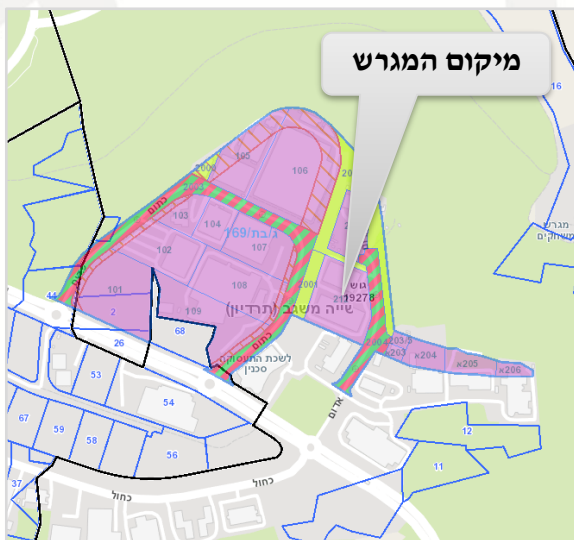
שטח המגרש כ - 9,526 מ"ר (בהתאם לחוזה החכירה והיתר הבניה)

צורתו של המגרש דמוית טרפז וגבולותיו, כדלקמן:

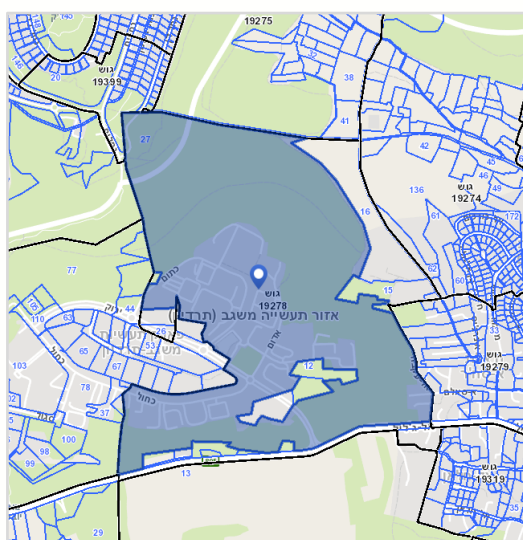
מצפון	-	מרכז שיטור קהילתי.
ממזרח	-	שטחים פתוחים.
מדרום	-	מבנה תעשייה.
ממערב	-	מבנה תעשייה.

על המגרש בנויים שני מבנים חד קומתיים + גלריות המשמשים לתעשייה ובניהם כבישי גישה.

המגרש הנישום (מסומן בקו אדום)



להלן תשריט החלקה (מסומנת בכחול)



4.3. תיאור המבנים - כללי

הנכס הנישום מהווה שני מבני תעשייה הכוללים קומת קרקע וקומות גלריה חלקיות. השטח הכולל של המבנים, עפ"י היתרים מאושרים - 5,550 מ"ר (מתוכם 4,140 מ"ר בק"ק). סביב המבנים קיימת רחבת חניה וכבישים המשמשים גישה מהרחוב אל עבר אולמות התעשייה. מדובר בשני מבנים שנבנו לפני כ-30 שנה בבנייה מתועשת של שלד בטון ופלדה, קירות בטון מחופים גרנוליט בשילוב קירות מסך עשויים זכוכית במסגרת אלומיניום צבעוני וגג איסכורית.

גובה תקרת פנים כ- 6.3 מ'.

במגרש סמוך לנכס מצפון מותקנת אנטנה.
מצב התחזוקה של המבנה - רגיל.

להלן מבט אל המבנים



4.4. תיאור המבנים בחלוקה לשוכרים

להלן תיאור המבנים הנישומים בחלוקה לשוכרים:

שוכר	שטח	מבנה	תיאור
"מגע של עץ" בע"מ טאץ' ווד	912 מ"ר	א'	יחידה הממוקמת בחלקו הדרום מזרחי של מבנה א', המחולקת לחלל עבודה פתוח עם חדר צביעה, ממ"ד, מחסן, חדר שירותים וגלריה לאחסנה. פרטי הגמר כוללים: תקרה חשופה, ספרינקלרים, תאורה תלויה, רצפת בטון מוחלק. היחידה הינה יחידה פינתית.
		ב'	יחידה הממוקמת בחלקו הצפון מערבי של מבנה ב'. אולם ייצור וגלריה המשמשת אולם תצוגה. פרטי הגמר כוללים: רצפת בטון מוחלק, תקרה חשופה ספרינקלרים ותאורה פלורסנטית תלויה.
בן שמעון פלוריש בע"מ - חברת תרופות כצט	1,810 מ"ר	א'	יחידה הממוקמת בחלקו המערבי של מבנה א'. קומת קרקע - מהווה שטח אחסנה לוגיסטי, ממ"ד המשמש כמטבח, חדר שירותים ושטח קטן המשמש למשרדים. פרטי הגמר כוללים: רצפת בטון מוחלק, תקרה חשופה, ספרינקלרים ותאורה פלורסנטית. קומת גלריה- משמשת לאחסנה ולמשרדים. פרטי הגמר כוללים: שטיח מקיר לקיר, תקרה אקוסטית מונמכת, מיזוג, מחיצות גבס, דלתות פנים עשויות עץ. מקומות הקרקע קיימת גישה לפריקה וטעינה.
		ב'	יחידה הממוקמת בחלקו הצפון מזרחי של מבנה ב'. קומת קרקע משמשת לחדרי הלבשה, חדר שירותים, חדר אוכל וחדרים למעבדות וציוד. גלריה - כוללת חלל מעבדה ו-3 חדרי משרד. פרטי הגמר כוללים: בכניסה דלת כפולה, רצפה בציפוי אנטי סטטי, תקרה אקוסטית מונמכת ובה תאורה פלורסנטית שקועה, מחיצות גבס.

שוכר	שטח	מבנה	תיאור
מנה למינטס בע"מ	498 מ"ר	א'	יחידה הממוקמת בחלקו הצפון מזרחי של מבנה א'. מחולקת לאולם עבודה עם מכונות ייצור ומשרדים. פרטי הגמר כוללים: באולם ייצור- רצפה עם ציפוי אנטי סטטי ותקרה חשופה. במשרדים- תקרה אקוסטית מונמכת ובה תאורה פלורסנטית שקועה, מחיצות גבס, מיזוג אוויר.
יחידה ריקה ופנויה	377 מ"ר	ב'	יחידה הממוקמת בחלקו הדרום מזרחי של מבנה ב'. מחולקת בקומת קרקע לאולמות עבודה ובהם מכונות שונות. גלריה לאחסנה, משרדים וחדר שירותים. פרטי גמר כוללים: רצפת בטון מוחלק, תקרה חשופה, ספרינקלרים ותאורה פלורסנטית תלויה. משמשת כארכיון של חברת סאמיט.
ליפוגין מוצרים (9000) בע"מ	1,705 מ"ר	ב'	יחידה הממוקמת בחלקו דרום מערבי של מבנה ב'. קומת קרקע מחולקת למעבדות, מטבח, חדרי הלבשה, חדרי שירותים, שטח אחסנה לוגיסטי, 2 מקלטים אולמות עבודה עם מכונות, חדרי קירור וחדר תקשורת. פרטי הגמר כוללים: רצפת היחידה בחפוי משתנה, תקרה חשופה או תקרה אקוסטית מונמכת. קומת גלריה- מחולקת לחדרי משרד, חדר ישיבות, מטבחון, חדרי שירותים. פרטי הגמר כוללים: רצפה בחיפוי אנטי סטטי, תקרה אקוסטית דקורטיבית ובה תאורה שקועה, מיזוג מרכזי, מחיצות גבס, דלתות עשויות עץ. רמת הגמר גבוהה.
סה"כ שטח		5,302 מ"ר כולל גלריות	

בהתאם לחברה, סך השטח לשיווק 5,301.6 מ"ר בלבד.

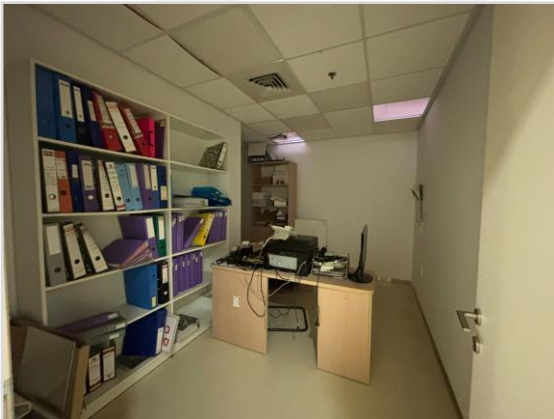
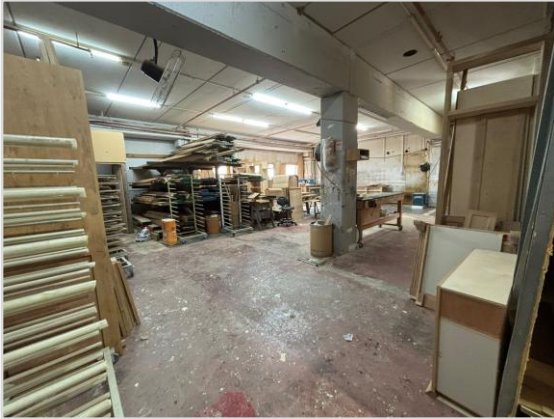
בהתאם להיתר בניה, שטח כולל של המבנה הנו 5,550.62 מ"ר.

הפער בין השטח לשיווק לשטח הבנוי מיוחס לשני מקלטים ושטח טכני על הגג וכן שטח של כ-72

מ"ר במבנה א' המהווה ארכיב המשמש את מזמין חוות הדעת.

שיעור התפוסה - 93%.

להלן מבט אל פנים היחידות



5. המצב התכנוני⁹

5.1. להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות לנכס הנישום:

מספר תכנית	עיקרי התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/במ/169	יצירת מסגרת תכנונית	4236	04/08/1994
ג/10534	פארק התעשיות תרדיון	5485	25/01/2006
תוכניות בתכנון			
תח/10534/101,109,3335	תשריט חלוקה	--	--

להלן פירוט זכויות הבנייה עפ"י התוכנית הרלוונטית:

תכנית ג/במ/169

ייעוד	תעשייה
זכויות בניה לקומה	40%
סה"כ	80%
גודל מגרש מיני	2 דונם

להלן תשריט תכנית



הפרשנות

⁹ המידע בפרק סבירה לתוכנית

תכנית ג/10534

ייעוד

תעשייה, תעשייה עתירת ידע ובתי מלאכה למתקני שירות, משרדים, חניות ומחסנים.

זכויות בניה

קומות	תכסית	סה"כ עילי כולל גלריה	שירות מתחת לקרקע	שירות מעל הקרקע (גלריה)	עיקרי
2	50%	80%	100%	20%	60%
3	40%	100%	100%	25%	75%
4	30%	120%	100%	30%	90%

גלריות

תותר הקמת גלריות בנוסף לקומה המותרת בטבלה. שטח זה ייכלל בחישוב אחוזי בניה בהתאם לשימוש שיקבע בהיתר. המרת שטחים תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% משטח לקומה או מצטבר. תותר העברת 10% מסה"כ השטחים למטרות עיקריות מקומות עליונות למרתף - באישור הוועדה המקומית.

להלן תשריט תכנית



5.2. סיכום המצב התכנוני

ייעוד	תעשייה, תעשייה עתירת ידע ובתי מלאכה למתקני שירות, משרדים, חניות ומחסנים.
זכויות בניה	קיימות 3 חלופות. השימוש המיטבי הנו 80% כולל שירות בשתי קומות.
תכסית	50%.
קומות	2.

6. רישוי היתרי בניה

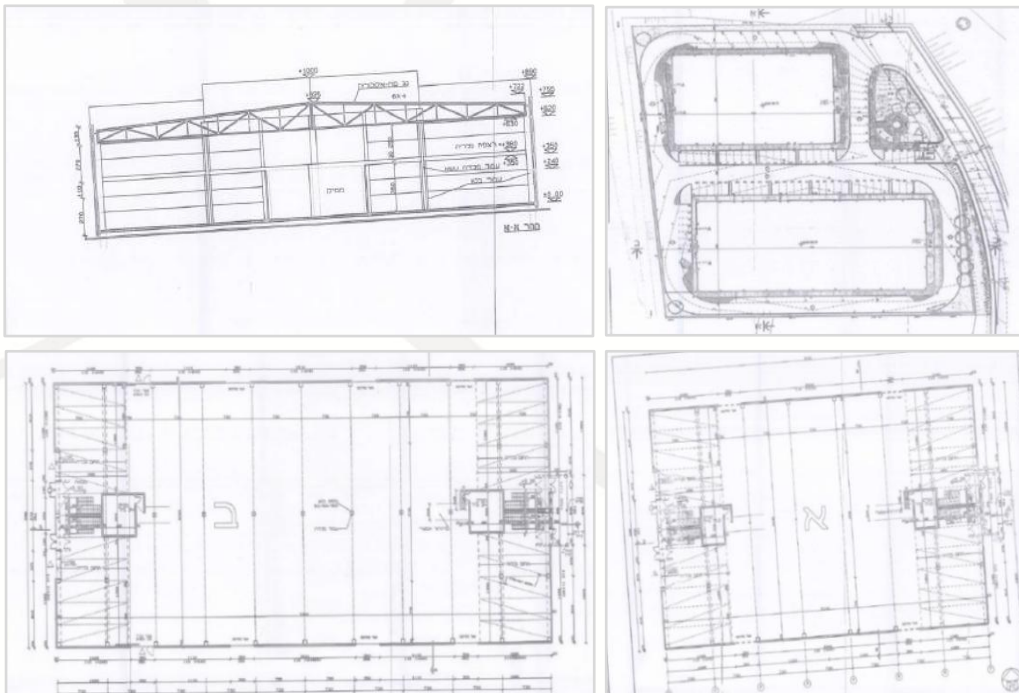
במסגרת עיון בתיק הבניין של הנכס בארכיון הועדה המקומית, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

6.1. היתרי בניה

- היתר בניה 940266 מיום 13/06/1985
תעשיה - בניה חדשה.
- התיר בניה 950081 מיום 18/07/1995
מתקני חשמל וטלפון- תוספת.
- היתר בניה 960056 מיום 24/06/1996
2 מבנים להשכרה, שינויים בחזיתות.

בניין	שטח עיקרי	שטח שירות ¹⁰	סה"כ
א'	1,676.45 מ"ר	34.5 מ"ר	1,710.95 מ"ר
	705.2 מ"ר		705.2 מ"ר
ב'	2,381.27 מ"ר	48.0 מ"ר	2,429.27 מ"ר
	705.2 מ"ר		705.2 מ"ר
סה"כ	5,468.72 מ"ר	82.5 מ"ר	5,550.62 מ"ר

להלן תשריט ההיתר



¹⁰ מדובר במקלטים.

- קיימים בנוסף מספר היתרים למתקנים פוטו וולטאים.
- אותרה בקשה להיתר 20171526 מיום 17/12/2017 בה מבוקשת לגיטימציה לשינויים פנימיים, סככות, מחסן פח, מהלך מדרגות חיצוני במפעל קיים. שטח שירות 55.76 מ"ר ושטח עיקרי 1,025.6 מ"ר. בהתאם לאתר הוועדה הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים ברם לא אותרו מסמכי הבקשה/היתר.
- אותרה בקשה להיתר 20220937/1 מיום 02/11/2022 בה מבוקש לגליזציה לסככה קיימת + תוספת 2 מחסנים מבניה קלה למבנה תעשייה קיים. שטח שירות 67.83 מ"ר. בהתאם לאתר הוועדה הבקשה טרם אושרה, בדיקה מרחבית אינה תקינה.

6.2. טופס 4

לנכס הופק טופס 4 מיום 04/07/1996 בהתאם להיתר בניה 940266.

6.3. חריגות בניה

לא אותרו חריגות בניה ביחס להיתר הבניה.

6.4. זכויות בניה נוספות

שטח מגרש כ- 9,526 מ"ר.

עפ"י תב"ע מותרת בניה של 80% ב- 2 קומות + גלריה, בתכסית 50%.

קומה	שטח מותר עפ"י תב"ע	שטח בנוי עפ"י היתר	יתרה לניצול
קומת קרקע	4,763 מ"ר	4,140.2 מ"ר	622.8 מ"ר
קומה א'	2,857 מ"ר	1,410.4 מ"ר	1,446.6 מ"ר
סה"כ	7,620 מ"ר + מרתף	5,550.6 מ"ר	2,069.4 מ"ר

שטח החצר במימוש מלוא זכויות הבניה - 4,763 מ"ר.

תקן חניה נדרש לשימושי תעשייה חושב לפי 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר וסה"כ 152 מקומות חניה. בהתאם לשטח החצר הפתוחה ולפי חישוב של 25 מ"ר למקום חניה פתוח אין מניעה בניצול יתרת זכויות הבניה.

יש לציין כי לאור אופי הבינוי בסביבה, אין כדאיות כלכלית לבניית מרתף. אומדן שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות חושב לפי שווי הקרקע המיוחסת ליתרת זכויות הבניה בקומת קרקע בלבד בהתחשב בתכסית מותרת של 50%.

6.5. היטל השבחה

קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכנית ג/10534, המאפשרת הגדלת תכסית מ-40% ל-50%.
אומדן היטל צפוי כ- 72 א' שח.

נדגיש כי מדובר באומדן בלבד שנערך על בסיס הבנתנו וניסיונו.
סכום החיוב אשר יידרש בעתיד, תלוי בזהות השמאים אשר יבחרו ע"י הועדה המקומית
ובהחלטות שמאים מכריעים ואו ועדות ערר אשר ידרשו לנושא.

6.6. סיכום מצב הרישוי

הנכס הנישום נבנה בהתאם להיתר בניה לשימושי תעשייה.
לנכס יתרת זכויות בלתי מנוצלת בהיקף של 622.8 מ"ר בקומת קרקע ו-1,446.6 מ"ר בקומה א'.
במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון שווי הזכויות לניצול בהתייחס לשטחים הנותרים בקומת
הקרקע בלבד.

7. המצב המשפטי

7.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28/08/2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	19278
חלקה	27 ¹¹ (בחלק)
שטח החלקה	735,025 מ"ר
בעלויות	רשומים בעלים רבים ובניהם מדינת ישראל בחלק של 759188/779573
הערות	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הסוכנות היהודית לא"י על הבעלות של מדינת ישראל מיום 25/10/2020 רשומה הערת אזהרה על הפקעה לפי סעיף 19 חלק מחלקה לטובת המועצה האזורית משגב ילקוט פרסומים 6069 מיום 10/03/2010 רשומה הערת אזהרה על הפקעה לפי סעיף 19 חלק מחלקה ילקוט פרסומים 6596 מיום 22/05/2013 רשומה הערת אזהרה על הפקעה לפי סעיף 5,7 י.פ. 7919 מיום 16/08/2018 רשומה הערת אזהרה על ניהול הדיור הממשלתי לטובת חטיבת הנכסים רכש ולוגיסטיקה, החשב הכללי על הבעלות של מדינת ישראל
זיקת הנאה	חלקה כפופה לזכות מעבר ברוחב 2 מ'

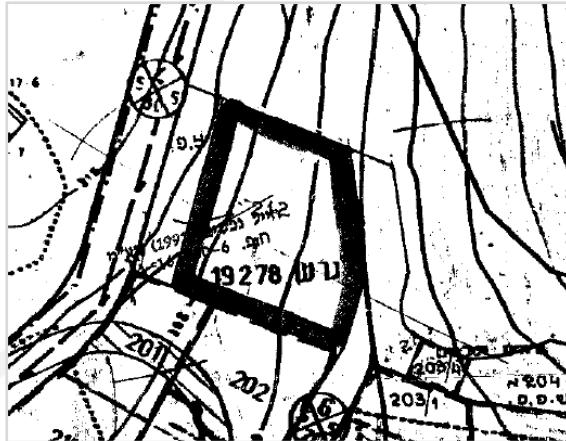
7.2 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מיום 11/02/1996 שנערך בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר") לבין חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הנכס	מגרש 212 לפי תכנית מפורטת ג/במ/169 בגוש 19278 חלק מחלקה 4 מ.א. משגב.
שטח	9,526 מ"ר.
תקופת החכירה	עד 11/09/2043 + אופציה ל-49 שנים נוספות (סעיף 21 לחוזה).
מטרת החכירה	מבני תעשייה להשכרה.
קיבולת בניה	7,621 מ"ר מבונים.

¹¹ חלקה 4 לשעבר.

להלן תשריט חוזה החכירה



7.3 אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות שהופק מרשות מקרקעי ישראל מיום 21/10/2025, עולים הפרטים הבאים:

900559200	מספר חוזה
20696307 א' - 02	מספר תיק ישן
19278	גוש
27	חלקה
212 לפי תב"ע ג/במ/169	מגרש
9,526 מ"ר	שטח המגרש
חייל נכסים (1991) בע"מ	בעל הזכויות
511624306	מספר מזהה
11/09/2043 חכירה מהוונת עד	מהות הזכות
משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נותן משכנתא לא מאומת ללא הגבלת סכום	משכנתאות

נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס.

7.4. ריכוז נתוני שכירות

הנכס הנישום מושכר ל-4 שוכרים + יחידה ריקה ופנויה בשטח של 377 מ"ר.
שיעור התפוסה – 93%.

להלן ריכוז נתוני השכירות:

שימוש	שטח	דמ"ש לשנת 2025	למ"ר	הערות
תעשייה - מושכר	4,924.6 מ"ר	1,619,317.9 ₪ ¹²	27.4 ₪	בפועל
ריק ופנוי	377.0 מ"ר			

הערות:

דמי השכירות במרבית החוזים הנם דמי שכירות מדורגים העולים עם כל שנת שכירות.
ככלל, מדובר בדמ"ש ראויים.

7.5. הכנסות מלוחות סולאריים

בנוסף להכנסות כמפורט מעלה, מתקבלות הכנסות נוספות ממכירת חשמל מלוחות סולאריים המותקנים על גגות המבנים.

סך ההכנסה השנתית מהמערכת הנה בסך של 728,734 ₪
בניכוי עלויות התפעול השנתיות בסך של 18,332 ₪ (-)
סה"כ רווח מלוחות סולאריים - 710,402 ₪ בשנה

7.6. עלויות ניהול / תחזוקה

מדובר במבנה ללא שטחים ציבוריים למעט שטחי החצר.
עפ"י הסכמי השכירות, החברה המשכירה התחייבה כי תבצע תחזוקה שוטפת של השטחים הציבוריים במגרש, בהתאם לצורך ולמקובל (גינון, מערכת כיבוי אש, ניקיון חצר, חשמל חוץ).
עלות התחזוקה השוטפת בהתאם לדיווח החברה כ- 90,197.3 ₪ לשנה.
הערך הנוכחי של עלות זו, בתוספת 15% הופחת מאומדן השווי.

¹² דמי השכירות המתקבלים בפועל כמצוין בטבלת השכירויות שהועברה לעיונו.

7.7. סיכום המצב המשפטי

חייל נכסים (1991) בע"מ הנה בעלת זכות החכירה המהוונת בנכס הנישום בהתאם לחוזה חכירה מיום 11/02/1996 שתוקפו עד 11/09/2043 + אופציה ל-49 שנים נוספות.

מטרת החכירה	מבני תעשייה להשכרה.
קיבולת בניה	7,621 מ"ר מבונים.

בהתאם לאישור זכויות עדכני ישנה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רוניק פז נבו נותן משכנתא לא מאומת ללא הגבלת סכום.

מרבית שטחי הנכס מושכרים בשכירות חופשית למספר שוכרים (93% תפוסה).
דמי השכירות המתקבלים בפועל נמצאו בטווח דמי השכירות הראויים באזור.

הובאו בחשבון העלויות הצפויות בגין תחזוקת המבנים.

בהתייחס ליתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת, הואיל וקיבולת הבניה עפ"י חוזה החכירה תואמת את היקף הזכויות שהותר בתב"ע לגבי שטחים עיקריים, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין דמי היתר.

8. שיעור היוון

8.1 כללי

"שיעור ההיוון" משמש, בין היתר, לעריכת שומות לנכסי מקרקעין בגישת היוון ההכנסות. שיעור התשואה הוא היחס (מבוטא באחוזים) שבין ההכנסה השנתית, שנצמחת מהשכרת נכס, לבין שווי.

גובה דמי השכירות וכן שווי הנכס מבטאים מפגש בין רצונות של צדדים לעסקה (שוכרים ומשכירים, קונים ומוכרים), לכן שיעור התשואה הוא ערך תוצאתי של כוחות הביקוש וההיצע בכל שוק נכסים, בנקודת זמן נתונה.

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי שפורסמה והתייחסה למחצית השנייה של שנת 2024, עולה כי תקופה זו התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה בדרום ובהפסקת אש בצפון בסוף נובמבר, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו. באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית, על רקע הפחתת המתיחות הביטחונית והמשך רמת ריבית גבוהה ללא שינוי.

שיעור התשואה הממוצע במחצית השנייה של שנת 2024 עמד על 6.5% לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה. רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב משפיע על שיעור התשואה. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז.

בנוסף, איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה באזור/בבניין וכדו', משפיעים אף הם.

מבחינת מאפייני הנכסים - היקפי השטח של הנכס אף הם משפיעים.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

8.2 מתודולוגיה לקביעת שיעור הון

השינויים בשווי ההון אמורים לבטא בעיקר שינויים בגורמי היסוד של הנכסים (שטח הנכס, שיעור תפוסה, דמי השכירות ושיעור ההון). שיעור ההון, בדומה לנכסים פיננסיים, משקף את פרמיית הסיכון ואת הריבית חסרת הסיכון. במהלך השנה האחרונה קרו מספר אירועים אשר השפיעו על שיעורי ההון, כמפורט:

- בעקבות מלחמת חרבות ברזל, במהלך שנת 2024 דירוג האשראי של ישראל ירד ב-3 חברות שונות (S&P, פיץ' ומודיס).
- ב-9/10/2025 נחתם הסכם בין חמאס וישראל לשלב הראשון לקראת סיום המלחמה.
- ב-13/10/2025 הוחזרו כלל החטופים החיים למדינת ישראל.
- האינפלציה במגמת ירידה וקיימת ציפייה לירידת ריבית (קרתה בפועל לאחר המועד הקובע).

8.3 עסקאות תשואה שאותרו בשנה האחרונה

8.3.1 ביום 12/2/2025 נרכשו זכויות חכירה מהוונות עם אופציה ל-49 שנים נוספות בקרקע ומבנה באזור התעשייה ברקן שייעודם לתעשייה. הנכס כולל מגרש של כ-25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ-15,500 מ"ר המושכר לשוכרים שונים ומצוי בתפוסה מלאה סך ההכנסה השנתית כ-5.75 מיליון ₪ צמוד למדד. בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של כ-90.7 מיליון ₪. מגלם שיעור תשואה של 6.34%.

8.3.2 ביום 19 בפברואר 2025 חתמה חברת שמן נדל"ן בע"מ על התקשרות בעסקה של רכישה ושכירות מחדש, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. במסגרת העסקה נמכרו מגרש של כ-16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ-8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים באזור התעשייה באר שבע צפון. התמורה - 40 מיליון ₪. כחלק מההסכם, נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לתקופה של 12 שנים, בתוספת 2 אופציות של 4 שנים. דמי השכירות - 2.85 מיליון ₪ + הצמדה למדד ב-6 שנות השכירות הראשונות. החל מהשנה השביעית תחול עליה של 3% בדמי השכירות הבסיסיים ו-4% בתקופות האופציה. מגלם שיעור תשואה של 7.125%.

8.4 בחירת שיעור ההון בנכס הנדון

לאור כל האמור ובהתייחס למאפייני הנכס, לרבות: מיקום, שיעור תפוסה ודמי"ש מצד אחד ומצד שני גיל המבנים והיקפי השטחים, מצאנו לנכון לאמוד את שווי הנכס על בסיס שיעורי הון כמפורט:

מקור הכנסה	שיעור הון שנקבע
תעשייה מושכר	7.5%
תעשייה פנוי	7.8%
אנטנות/הכנסות מחשמל	9.0%

9. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1 מיקום הנכס ברחוב כחול באזור התעשייה תרדיון, הוא אזור תעשייה השוכן בשטח מועצה אזורית משגב בגליל המערבי, בין היישובים יובלים, רקפת וסכנין.
- 9.2 האזור מאופיין במבני תעשייה בני קומה אחת או שתי קומות ופעילות מסחרית דלה.
- 9.3 הנכס הנישום מהווה שני מבני תעשייה חד קומתיים + גלריות המהווים אולמות תעשייה ואחסנה ברמות גמר שונות. הובא בחשבון כי הגלריות משמשות ברובן כשטחי משרד וככאלו מתקבלים עבורן דמי שכירות זהים לאלו המתקבלים בק"ק (הנ"ל סביר ועולה בקנה אחד עם כל הסכמי השכירות שנחתמו בנכס).
- 9.4 הובא בחשבון מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים שהנו תקין.
- 9.5 הנכס מושכר לשוכרים שונים בדמ"ש סבירים על הצד הנמוך. שיעור התפוסה כ-93%.
- 9.6 על גגות המבנים לוחות סולאריים. הרווח ממערכת סולארית הובאה בחשבון לתקופת החוזה בלבד ובשיעור היוון גבוה המגלם סיכון.
- 9.7 במסגרת הסכמי השכירות לקחה על עצמה החברה לתחזק חלק מהשטחים הציבוריים. עלויות אלו נוכו מאומדן השווי.
- 9.8 הבניין נבנה בהתאם להיתר בניה כמבנה תעשייה. אומדן השווי בהתאם לשימוש זה.
- 9.9 הזכות המוערכת הנה זכות חכירה מהוונת עד שנת 11/09/2043 + אופציה להאריך את תקופת החכירה לתקופה נוספת. במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון דמי ההיוון הצפויים בתום תקופת החכירה.
- 9.10 המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.
- 9.11 אומדן שווי הנכס בוצע עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייגות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה.

10. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

10.1 סקר מחירים של שטחי תעשייה בנויים בסביבה

תאריך עסקה	מיקום	שטח	מחיר עסקה	מחיר למ"ר	התאמה למיקום 50%
24/09/2024	קריית אתא (11608/06)	1,926	5,880,000 ₪	3,053 ₪	1,374 ₪
08/08/2024	משגב (19278/27)	28,393	38,455,000 ₪	1,354 ₪	1,354 ₪
18/07/2024	קריית אתא (11600/14)	3,064	12,000,000 ₪	3,916 ₪	1,567 ₪
21/05/2024	תרדיון (18508/121)	8,391	14,297,998 ₪	1,704 ₪	1,704 ₪
05/05/2024	שפרעם (10323/95)	860	860,000 ₪	1,000 ₪	1,000 ₪
20/03/2024	אחיהוד (18508/36)	3,030	3,218,377 ₪	1,062 ₪	1,062 ₪
21/02/2024	אחיהוד (18508/36)	2,862	4,094,998 ₪	1,431 ₪	1,431 ₪
27/08/2023	קריית אתא (11595/59)	669	1,500,000 ₪	2,242 ₪	1,009 ₪
01/08/2023	קריית אתא (11595/88)	5,630	16,500,000 ₪	2,931 ₪	1,319 ₪
29/05/2023	קריית אתא (11612/04)	1,700	4,855,555 ₪	2,856 ₪	1,285 ₪
03/04/2023	עכו (10525/06/512)	8,272	26,438,330 ₪	3,196 ₪	1,438 ₪
22/02/2023	עכו (18057/07)	13,777	54,151,261 ₪	3,931 ₪	1,769 ₪

10.2 להלן פירוט מחירי ביקוש להשכרת שטחי תעשייה/משרדים בסביבה

מחירי ביקוש לשכירות מיד 2					
כתובת	תיאור	שטח	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	
תרדיון משגב	מבנה תעשייה/ אחסנה כ- 1200 מ"ר ו 2,300 מ"ר גובה 5.5-8 מטר, חצר לפריקה וטעינת מכולות מלגזה ורמפה	1,200 ₪	36,000 ₪	30 ₪	₪
	מבנה תעשייה כ- 1,750 מ"ר (תעשייה ומשרדים) ניתן לקבל 1,200 מ"ר גובה 6/6.5 מ גישה 0 נוחה לפריקה וטעינה	1,750 ₪	61,250 ₪	35 ₪	₪
	6000 מר. בנוי, בסביבות משגב והסביבה	6,000 ₪	234,000 ₪	39 ₪	₪
	מבנה תעשייה 2,330 מ"ר, גובה תקרה 4-5 מ', שטח תפעולי	2,330 ₪	69,900 ₪	30 ₪	₪
	מבנה משרדים ואחסנה בגודל 1600 מ"ר	1,600 ₪	67,200 ₪	42 ₪	₪
אזה"ת כרמיאל	כ- 1000 מ"ר כל קומה סה"כ 2,200 מ"ר	2,200 ₪	110,000 ₪	50 ₪	₪
	מבנה תעשייה כ- 2,100 מ"ר	2,100 ₪	63,000 ₪	30 ₪	₪
	מבנה תעשייה/ מחסן כ- 110 מ"ר ברחוב הנפח	110 ₪	3,999 ₪	36 ₪	₪
	באזור תעשייה כרמיאל כ- 120 מ"ר	120 ₪	4,500 ₪	38 ₪	₪

10.3 להלן ניתוח מכרזי רמ"י מהסביבה הקרובה

קומות	תכנית	זכויות	ייעוד	גוף	מתחם	שטח במ"ר	מחיר זכיה	ע.פיתוח	סה"כ	מחיר לדונם
4 עליות 1 + במרתף	50%	80% עיקרי + 40% שירות	אחסנה	18508/36	22	4764	9,122,801 ₪	2,787,199 ₪	11,910,000 ₪	2,500,000 ₪
			אחסנה	18508/36	23	3133	6,000,000 ₪	1,836,617 ₪	8,787,199 ₪	1,844,500 ₪
			אחסנה	18508/36	24	3030	2,130,000 ₪	1,777,939 ₪	3,966,617 ₪	1,266,076 ₪
			אחסנה	18508/36	25	2862	3,218,377 ₪	1,678,186 ₪	4,996,316 ₪	1,648,949 ₪
			תעשייה	18508/120	28	8391	7,770,066 ₪	4,923,074 ₪	12,693,140 ₪	1,512,709 ₪
			תעשייה	18508/37	29	15642	12,898,824 ₪	9,177,220 ₪	22,076,044 ₪	1,411,331 ₪

10.4. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום ממוקם בפארק תעשיות משגב, המוכר גם בשם "תרדיון", הוא אזור תעשייה השוכן בשטח מועצה אזורית משגב בגליל המערבי, בין היישובים יובלים, רקפת וסכנין.

תרדיון הוא פארק תעשייה מטופח, המשתרע על 885 דונם, עם מבנים בהיקף של כ- 100,000 מ"ר ונחשב לאחד הפארקים המתקדמים בארץ, עם הקפדה על תעשייה נקיה ואיכות סביבה. הפארק ממוקם מדרום לכרמיאל ונהנה מגישה תחבורתית נוחה.

אחד הדברים שמייחדים את תרדיון - הוא הניהול באמצעות מינהלת. המינהלת מטפלת בליווי היזם בכל תהליך הקליטה בפארק ומעניקה שירותים ברמה גבוהה, כגון: שמירה, ניקיון, גינון ותחזוקה שוטפת.

בהתאם לסקר שוק שנערך באזורים שונים בצפון עולה כי נכסי תעשייה מושכרים ברמת מחיר של 30-42 ₪ למ"ר, ובממוצע כ-35 ₪ למ"ר, הממוצע המתקבל לאחר הפחתה של 10% למו"מ הינו 30 ₪ למ"ר.

שונוות המחירים נובעת ממיקום הנכס, גודל הנכס קומה ורמת המפרט.

בהתאם לניתוח מכרזי רמ"י שביצענו, עולה כי שווי דונם קרקע לתעשייה כולל פיתוח בסביבת הנכס הנישום נע בגבולות 1.26-1.84 מ' ₪ ללא חריגים.

לאור כל האמור, דמי השכירות המתקבלים בנכס אשר נעים בגבולות 22-29 ₪ למ"ר ומשקפים ממוצע של כ- 27.4 ₪ למ"ר נמצאו בטווח דמי השכירות הראויים באזור.

11. תחשיבי שומה

11.1 גישת היוון ההכנסות

גישת היוון ההכנסות				
תיאור	שטח/שנים	דמ"ש לשנה	שיעור היוון	שווי
מושכר	4925	1,619,318 ₪	7.50%	21,590,906 ₪
פנוי	377	123,966 ₪	7.80%	1,589,307 ₪
עלויות ניהול		-105,286 ₪	7.50%	-1,403,817 ₪
אומדן שווי זכויות בניה נוספות				
אומדן תשלומים לרמ"י				
הכנסות ממערכת סולארית	8.26	710,402 ₪	9.00%	4,018,896 ₪
אומדן היטל השבחה בגין הגדלת תכסית				-120,000 ₪
סה"כ	5,302			25,735,293 ₪
שווי במעוגל לפני הפחתה למלחמה				
				25,740,000 ₪

11.2 אומדן שווי יתרת זכויות בלתי למנוצלות

תחשיב זכויות בניה נוספות	
שווי מ"ר מבונה אקווי	1,677 ₪
יתרת זכויות אקווי בקומת קרקע בלבד	623
שווי קרקע ליתרת הזכויות	887,780 ₪
אומדן דמי היתר	31%
שווי זכויות הבניה בניכוי דמי היתר	610,000 ₪

11.3 אומדן דמי היוון

תחשיב דמי היוון		
אומדן שווי דונם ללא פיתוח	1,100,000 ₪	
אומדן שווי המגרש	10,478,600 ₪	
דמי חכירה	13.65%	1,430,329 ₪
תקופה		18
אומדן יובל חכירה	5.5%	550,000 ₪

12. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה סביר לאמוד את שווי השוק של זכויות החכירה המהוות בנכס שבנדון, כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שיעבוד לצד ג', בסך של -

₪ 25,740,000

(עשרים וחמישה מיליון ושבע מאות ארבעים אלף ₪)

הערות

- במסגרת חוות דעת קודמת שנערכה לנכס נכון למועד הקובע 30/09/2024 הוערך שווי הנכס בסך של 21,500,000 ₪. עליית השווי מיוחסת לעליה בדמי השכירות עקב ההצמדה למדד ולירידה בשיעורי ההיוון עקב סיום המלחמה, הירידה באינפלציה והציפיה לירידת ריבית הפריים.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור הח"מ.
- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.

ובאתי על החתום,

סער	קינן	אסף	יצחקי
שמאית	מקרקעין	שמאי	מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 10 בדצמבר, 2025
סימובין : 20552

חוות דעת שמאית מקיפה

שלושה מבני תעשייה

גוש 17081 חלקה 69

אזור התעשייה אלון תבור¹

¹ תחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל.

תוכן עניינים

1.	מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים	3
2.	מועד הביקור בנכס	4
3.	פרטי הנכס	5
4.	תיאור הנכס והסביבה	6
5.	המצב התכנוני	12
6.	פרק הרישוי	18
7.	המצב המשפטי	24
9.	עקרונות ושיקולים בשומה	29
10.	שיעור היוון	31
11.	נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי	33
12.	תחשיבי שומה	35
13.	השומה	38

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ,

חוות דעת שמאית מקיפה

שלושה מבני תעשייה

אזור התעשייה אלון תבור

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר יאיר ברנט מנהל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ², הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 30/09/2025

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2 גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ. נמסר ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן מס' 16 (מקביל ל - IAS40), בכפוף לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13. השומה תיערך לפי תקן שמאי מס' 17.1. אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י סמנכ"ל הכספים של החברה מר יאיר ברנט וסמנכ"ל הנכסים והתפעול של החברה מר אמיר כהן מיום 06/11/2019, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

² חייל השקעות ונכסים בע"מ הנה חברת בת של סאמיט אחזקות בע"מ ומוחזקת 100% על ידה.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנכ"לית ושותפה במשרד אודלס קינן בע"מ.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת. חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית.
- ✓ אישור זכויות.
- ✓ עלויות ניהול.
- ✓ הכנסות ממערכת פוטוולטאית.

1.7. הערכות קודמות

נכון למועד הקובע 30/09/2022 הוערך הנכס בסך של 36,460 א' ₪.
נכון למועד הקובע 30/09/2023 הוערך הנכס בסך של 44,500 א' ₪.
נכון למועד הקובע 30/09/2023 הוערך הנכס בסך של 44,560 א' ₪.

2. מועד הביקור בנכס

לשם הכנת חוות הדעת ערכה המתמחה עדי אנגל ממשרדנו ביקור בנכס ובסביבתו ביום 30/09/2025. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

3. פרטי הנכס

גוש	17081
חלקה ³	69
שטח החלקה	18,879 מ"ר
תיאור	3 מבני תעשייה הכוללים שטחים בקומת הקרקע ובקומת גלריה + שטחי סככות
שטח בנוי ⁴	מבנה (עפ"י היתר בניה) - A B C שטח קומת קרקע בנוי - 3,291.24 מ"ר שטח גלריה בנוי - 610.00 מ"ר סה"כ בנוי - 3,901.24 מ"ר סה"כ שטח בנוי - 12,128.28 מ"ר שטח סככות - 296.5 מ"ר סה"כ בנוי במגרש - 12,424.70 מ"ר
שטח לשיווק	12,425 מ"ר ⁵
כתובת	אזור התעשייה אלון תבור, בתחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל
זכויות	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד לתאריך 29/10/2043 + אפשרות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.

³ לשעבר חלק ממגרש 28 בהתאם לתכנית ג/2223³, מגרש מס' 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003.

⁴ בהתאם להיתר הבניה.

⁵ כולל סככה 296 מ"ר.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת, ממוקם באזור התעשייה אלון תבור השוכן בתחומי המועצה האזורית עמק יזרעאל בגליל התחתון.

גבולותיו של האזור, כדלקמן:

מצפון מערב	כביש מס' 65 (עורק תחבורה ראשי בין מישור החוף לגליל) ומעברו אחוזת ברק.
מצפון מזרח	כפר תבור (מועצה מקומית) ודבוריה.
מערב	שכונת עפולה עילית והכפר הערבי ניין.
מזרח	כביש 716 ומעברו הכפר טמרה.
מדרום מזרח	כפר א-נאעורה (כפר ערבי במועצה האזורית גלבע).
מדרום מערב	העיר עפולה וקיבוץ מרחביה.

בשנת 2000 הוקמה מנהלת אזורי תעשייה "יזרעאל-עפולה", כשותפות בין עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל, בסיוע המינהל לאזורי פיתוח של משרד הכלכלה. המנהלת מאגדת את אזור התעשייה אלון תבור ביחד עם אזורי התעשייה הסמוכים "אזור התעשייה עפולה צפון" ו"אזור התעשייה עפולה דרום".

בין מפעלי אזור התעשייה באזור נמנים "כתר פלסטיק", "סטארפלסט", "רושדי תעשיות מזון", "מחלבת תנובה אלון תבור", "ייקב כרמל", מפעלי "ת.מ.ה" ו"תדירגן", תחנת כוח אלון תבור של חברת החשמל ועוד.

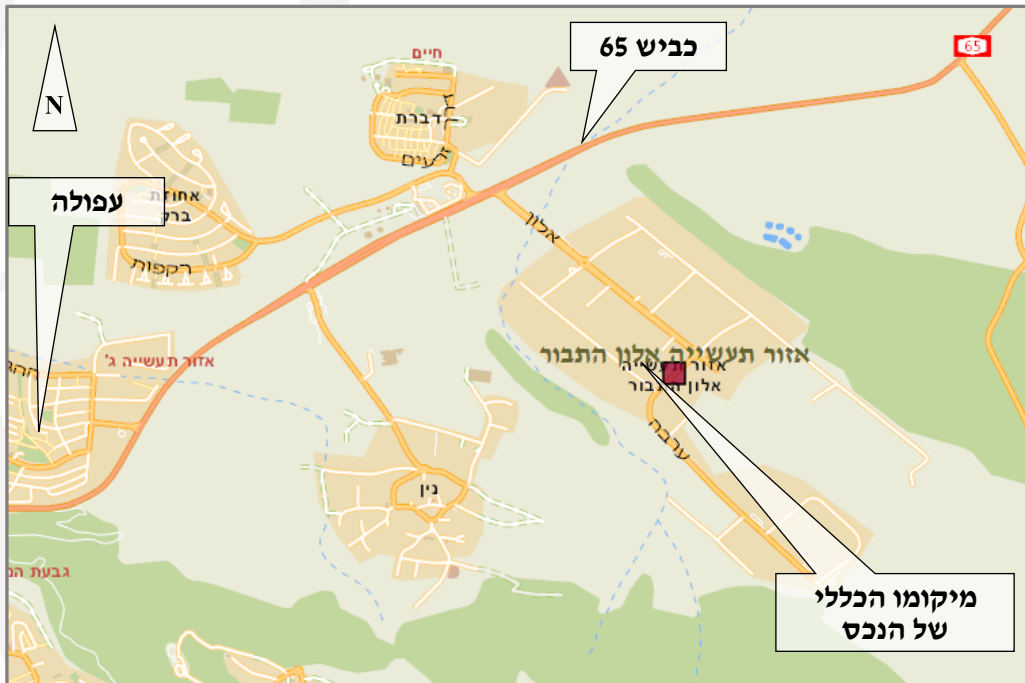
הגישה לאזור התעשייה הינה דרך כביש מס' 65 ובאמצעות כביש גישה פנימי (ללא שם) בצד צפון של אזור התעשייה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

לא ניכרת מצוקת חניה.

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם



להלן תצלום אוויר של הסביבה הקרובה לנכס הנישום⁶



6 מאתר ה-gis של הוועדה המקומית לתו"ב "יזרעאלים".

4.2. תיאור החלקה

הקרקע הנישומה ידועה כחלקה 69 בגוש 17081.
שטח החלקה הרשום הינו 18,879 מ"ר.

מדובר ברישום חלקה חדש אשר היווה בעבר את מגרש מס' 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003.
בהתאם לאישור זכויות, שטח המגרש הינו כ-18.970 דונם.

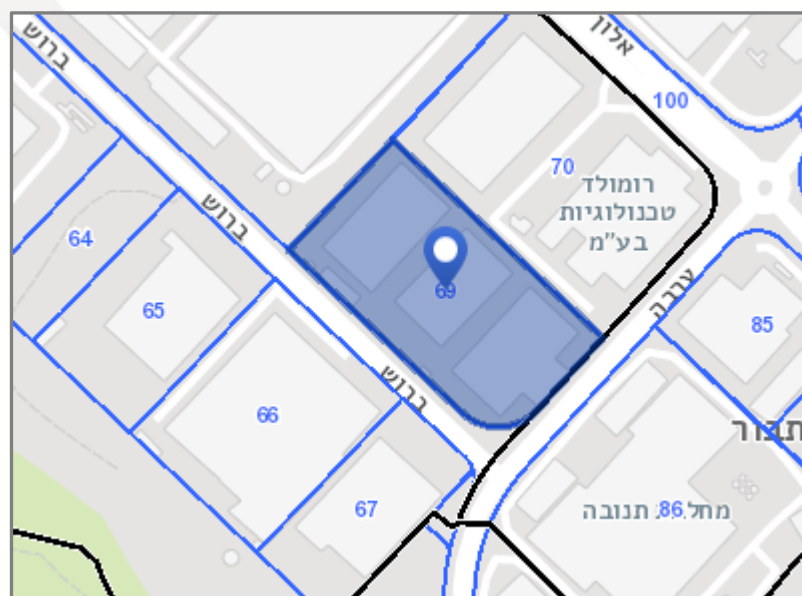
החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית עם פינה מעוגלת בצידה הדרומי.
פני הקרקע משופעים מכיוון צפון-מערב לכיוון דרום-מזרח.
אורך חזית החלקה הדרום-מערבית הינו כ-190 מ'.
אורך חזית החלקה הדרום-מזרחית הינו כ-100 מ'.

גבולות המגרש כדלקמן:

מצפון מזרח	חלקה 70 ועליה בנויים מבני תעשייה בבניה גבוהה הכוללים קומת קרקע וקומת גלריה המשמשים (בנוסף) את חב' תדירגן וחב' ת.מ.ה.
מדרום מזרח	רחוב ערבה ומעברו חלקה 86 עליה מבנה תעשייה.
מדרום מערב	רחוב ברוש ומעברו חלקות 65-67 עליהן מבני תעשייה.
מצפון מערב	חלקה 68 ועליה בנויים מבני תעשייה בבניה קלה.

על החלקה בנויים שלושה מבני תעשייה ברמת גמר רגילה התואמת את השימושים המבוקשים.
נכון למועד הביקור, בהיקף המגרש גדר מברזל.
פתרונות החניה ניתנים בתחום החלקה.

להלן תשריט החלקה

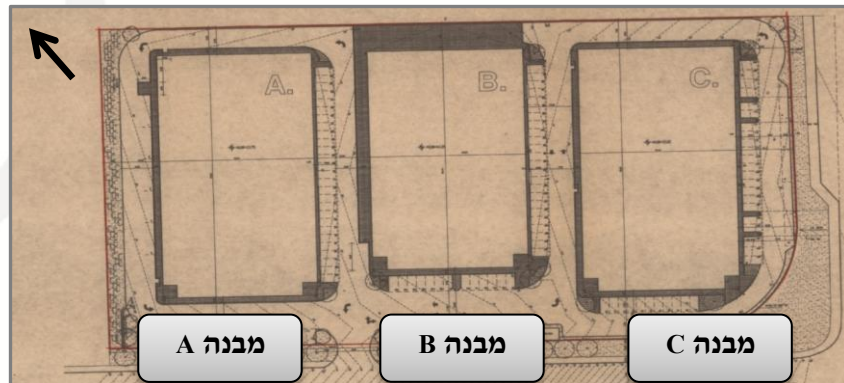


4.3. תיאור המבנים הבנויים במגרש בפירוט כדלקמן:

מבנה	שטח בהיתר ⁷	תיאור
A	3,291.24 מ"ר	מבנה תעשייה הכולל אולם ייצור ו-2 ממ"דים. למבנה 3 שערי כניסה וכניסות רגליות רמת הגמר: קירות טרומיים בבניה קשיחה בציפוי גרנוליט, רצפת בטון מוחלק, גג איסכורית ע"ג קונסטרוקציית ברזל, מנורות כספית תעשייתיות, מערכת כיבוי אש (ספרינקלרים), מערכת אוורור. גובה - 11.15 (כ-8.7 מ' לשימוש).
בשימוש חב' ת.מ.ה	610.00 מ"ר	גלריה בחלקו הצפוני של המבנה המשמשת למלתחות ומעבדה וגלריה בחלקו הדרומי של המבנה המשמשת לאחסנה.
לייצור בדי יוטה	2,966.19 מ"ר	רמת הגמר: ריצוף פורצלן 60*60 ס"מ במעבדה, מטבחון, תקרה מונמכת עם תאורה שקועה, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום, מערכת כיבוי אש, חיפוי קרמיקה במלתחות. הגלריה בחלק הדרומי הינה פתוחה ועשויה בטון. גובה - 6.15 מ'.
B	2,966.19 מ"ר	מבנה תעשייה הכולל אולם ייצור, חדר אוכל, חדר כנסים ו-2 ממ"דים. למבנה 9 שערי כניסה + כניסות רגליות. רמת הגמר: קירות טרומיים בבניה קשיחה בציפוי גרנוליט, רצפת בטון מוחלק, גג איסכורית ע"ג קונסטרוקציית ברזל, מנורות כספית, מערכת כיבוי אש. גובה - 8.6 מ' עד 8.8 מ' (כ-6.25 מ' לשימוש).
בשימוש חב' ת.מ.ה	305.00 מ"ר	גלריה בחלקו הדרומי של המבנה הכוללת חדרי משרד, חדר ישיבות, מטבחון, שירותים ומחסן. הגישה לגלריה באמצעות 2 גרמי מדרגות.
לייצור בדי יוטה	3,291.24 מ"ר	רמת הגמר: ריצוף פורצלן במידות 30*30 ס"מ / 60*60 ס"מ, מזגן מרכזי ומזגנים עיליים, תקרה מונמכת עם תאורה פלורסנטית, חלונות זכוכית בפרופיל עשוי אלומיניום, דלתות פנים ומסגרות עשויות עץ, מערכת כיבוי אש, מנוף מסע המעוגן לרצפה. גובה - 5.3 מ'.
C	3,291.24 מ"ר	מבנה תעשייה הכולל אולם ייצור, 2 ממ"ד ומשרדים (בחלק הצפוני). למבנה 5 שערים + כניסות רגליות. רמת הגמר: קירות טרומיים בבניה קשיחה בציפוי גרנוליט, רצפת בטון מוחלק עם ציפוי נגד שחיקה, גג איסכורית ע"ג קונסטרוקציית ברזל, תאורה פלורסנטית / תאורה תעשייתית, מע' כיבוי אש, מזגנים עיליים, מערכת אוורור, בהיקף המבנה תאורת פרוז'קטור, מצלמות, ברז הסנקה בצד דרום ורמפת בטון בצד מערב של המבנה. גובה - 8.6 מ' עד 8.8 מ' (כ-6.25 מ' לשימוש).
בשימוש חב' ת.מ.ה	1,664.61 מ"ר	גלריה בחלקו המזרחי של המבנה הכוללת שטחי אחסנה, קפיטריה, מלתחות, שירותים ו-2 מקלטים. הגישה לגלריה באמצעות 2 גרמי מדרגות, פנימי וחיצוני, כמו כן, מותקנים 2 שערים חשמליים בצד דרום-מזרח המאפשרים באמצעות גשרים, גישה לכביש. רמת הגמר: בקפיטריה ובמלתחות ריצוף פורצלן 30*30 ס"מ, ותקרה מונמכת, מדרגות עשויות ברזל, מערכת כיבוי אש. גובה - 5.3 מ'.
סככה חב' ת.מ.ה	296.46 מ"ר	סככה קלה ופתוחה הבנויה מגג איסכורית ע"ג מקונסטרוקציית ברזל, המשמש לאחסנה. גובה הסככה כ-5.5 מ'.
סה"כ	12,424.74 מ"ר	

⁷ שטחים לשיווק בהתאם להיתר הבניה.

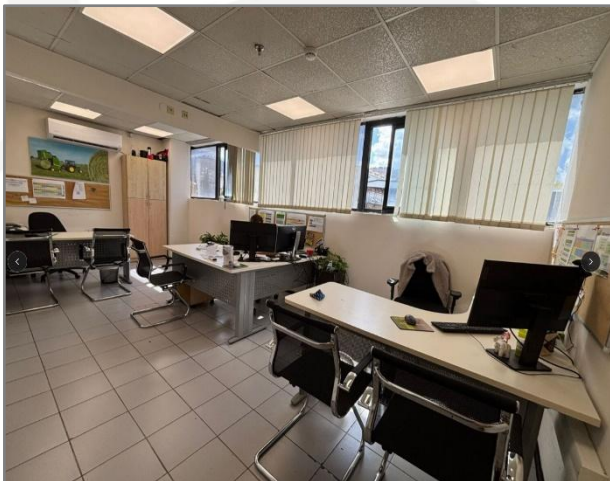
להלן תרשים העמדה למבנים בהתאם להיתר הבניה



להלן מבט למבנים



מרט



5. המצב התכנוני⁸

5.1. להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש:

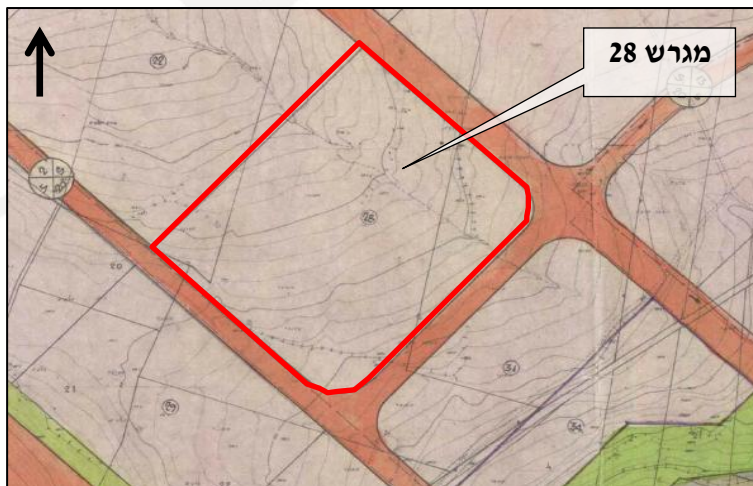
מספר תכנית	עיקרי התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
2223/ג	שינוי ייעוד מחקלאי לתעשייתי	2899	03/03/1983
12003/ג	חלוקה למגרשי בניה - אזור תעשייה	5205	10/07/2003
13/12003/ז/מק	שינוי קווי בנין	6657	12/09/2013
254-0353623	תכנית תקנונית א.ת. אלון תבור	8558	05/12/2019
254-1258169	תכנית בתכנון לאזור התעשייה אלון תבור	מילוי תנאים להפקדה	06/08/2025

להלן פירוט זכויות הבניה עפ"י התוכנית הרלוונטית:

תכנית 2223/ג

ייעוד	תעשייה.
מגרש	מגרש מס' 28 בשטח 46 דונם (חלק).
זכויות בניה	ק"ק - 65% משטח המגרש, כולל סככות, מבני עזר ומתקני עזר.
	ק"ב - 40%.
מס' קומות	2 קומות.
קווי בנין	צדדי - 5 או 0 מ'. אחורי - 5 או 0 מ'.
שימושים	מבני תעשייה, מלאכה, מחסנים, מתקני שרות, כל תכלית הבאה לשרת את הייעוד הנ"ל.

תשריט תכנית 2223/ג



⁸ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שהופק מאתר ההנדסי של הוועדה המקומית יזראעלים. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה.

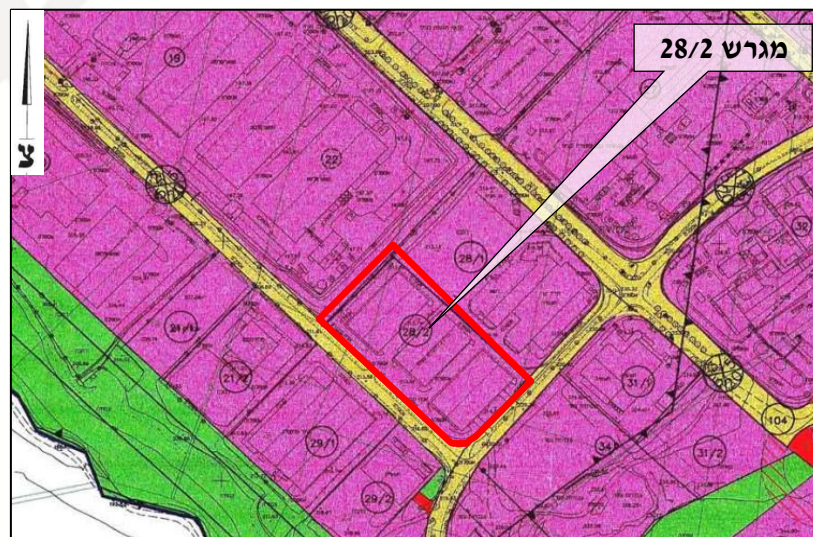
תכנית ג/12003

ייעוד	אזור תעשייה.
מס' מגרש	28/2.
שטח המגרש	19.1 דונם.
מגרש מינימאלי	2,000 מ"ר.
שימושים	מבני תעשייה ושירות לתעשייה, מבנים רב תכליתיים, מבני מלאכה, שטחים ומבנים לאחסנה, מזנונים הבאים לשרת את באי האזור, בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו על 10% מסה"כ השטח המבונה במגרש, מכוניים ומעבדות לשרות התעשייה, שטחים ומתקנים לחניה ותפעול, בניינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים באזור.

להלן טבלת זכויות ומגבלות בניה מתוכנית ג/12003:

קווי בנין			גובה בניה מקס'		תכסית	אחוזי בניה ⁹		
קדמי	אחורי	צדדי	מס' קומות	גובה מרבי ¹²		סה"כ אחוזי בניה ¹¹	שטחי שירות	שימושים עיקריים ¹⁰
5 מ'	5 מ'	4 מ'	2	12 מ'	60%	130%	50%	80%
			3	15 מ'	55%	170%	70%	100%
			4	18 מ'	50%	200%	70%	130%

להלן חלק רלוונטי מתשריט תכנית ג/12003



⁹ קיימת גמישות בחירה בין האופציות השונות.

¹⁰ כולל שטח מסחרי בתוך המפעל, למכירת המוצרים המיוצרים בו, לא יעלה על 10% מכלל השטח המותר במגרש.

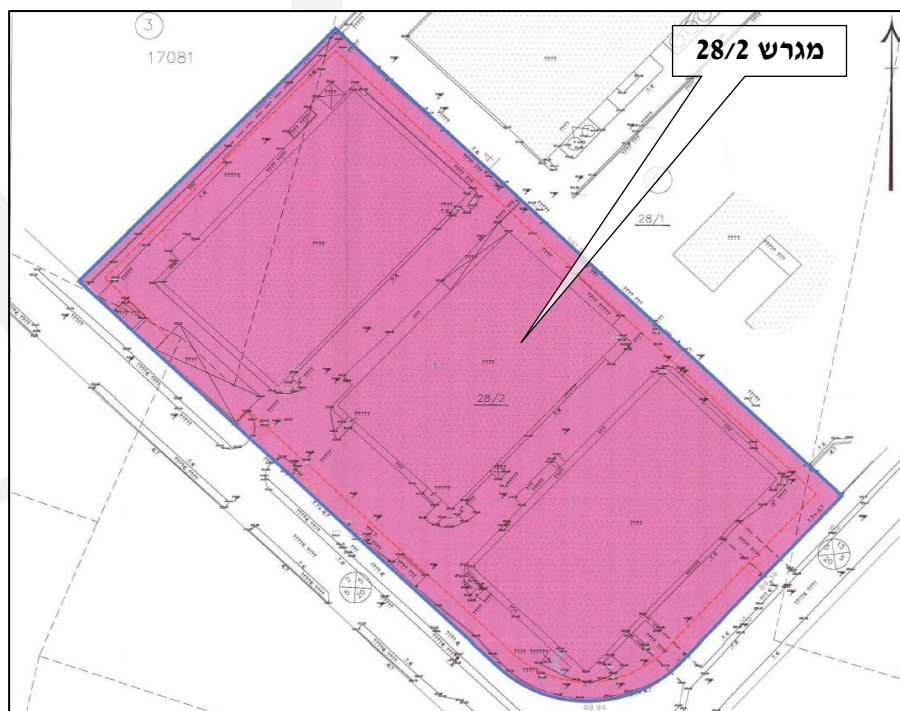
¹¹ תותר העברת זכויות בניה מ"מעל למפלס הקרקע" אל "מתחת למפלס הקרקע" באישור וועדה מקומית.

¹² יימדד מהנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע הטבעית.

תכנית מק/יז/12003/13

מטרת התוכנית	תכנית זו מיועדת להסדיר בניה קיימת מחוץ לקו הבניין של סככה.
הוראות התוכנית	שינוי קו בנין קדמי 5 מ' למסומן בתשריט לבניה קיימת בלבד.
כפיפות	תכנית ג/12003.
ייעוד	תעשייה.
שטח המגרש	18.97 דונם.
שימושים	השטח המיועד לתעשייה ישמש להקמת מבני תעשייה + מבני עזר בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' ג/12003.
	השימושים המותרים בסככה הקיימת בקו בנין אפס הינם לאחסון מוצרים פסולים בלבד. בסככה זו תיאסר כל שהייה ממושכת של אנשים.
קווי בנין	קדמי - 5 מ', צדדי ימני - 5 מ', צדדי שמאלי - 4 מ', אחורי - 4 מ'.
מימוש	מידי.

להלן תשריט תכנית מק/יז/12003/13



תכנית 254-0353623

מטרת התוכנית תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי באזור תעשייה אלון תבור.

יעוד אזור תעשייה.

תא שטח 126.

תכליות מבני תעשייה ושירות לתעשייה, מבנים רב תכליתיים, מבני מלאכה, שטחים ומבנים לאחסנה, שירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו עד 10% מסה"כ שטח מבונה במגרש, מכונים ומעבדות לשירות תעשייה, שטחים ומתקנים לתעשייה, בניינים לשירותי תצוגה, משרדים כשימוש נלווה לשימוש עיקרי - תעשייה.

גודל מגרש מיני 1,000 מ"ר.

היקף בינוי להלן טבלת זכויות ומגבלות בניה מהוראות התוכנית :

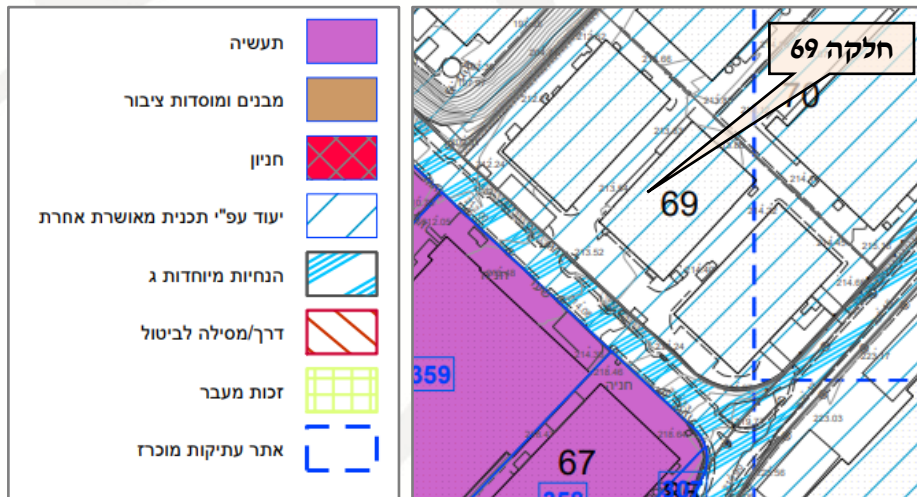
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע																
יעוד	שימושי	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה מוליים (%)	תכנית (% שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה התובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה התובעת		מתחת לכניסה התובעת					מעל הכניסה התובעת	מתחת לכניסה התובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות									
יעד ע"י תכנית מאושרת אחרת	תעשייה	33,16 - 52,36 - 81,72 - 97,90 - 116,104 - 147,161 - 159	1000	(1) 130	(1) 100		(2) 100	(3) 330	60	(4) 23	(5) 5	(6) 2	5	5		

תכנית בתכנון 254-1258169

התוכנית מצויה בשלב מילוי תנאים להפקדה מיום 06/08/2025

מטרת התוכנית ביצוע שינויים בתוכנית המאושרת לשם ניצול מיטבי של הקרקע כולל הרחבת שטחים לבניה ולפיתוח.
ייעוד הנכס הנדון מסווג ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת.
שימושים בהתאם לתוכניות מאושרות שאושרו טרם הכנת תכנית זו.
הנחיות מיוחדות בסמוך לחלקה, מכיוונים דרום-מערב ודרום-מזרח, מסומן הרחוב כהנחיות מיוחדות ג. באזור זה, כל עבודה, חפירה, פיתוח, נטיעת עצים וביגון מלבד שתילת דשא והנחת כורכר, יותרו בכפוף לתוכניות תמא/37/ב, תמא/37/ב/1, תמא 3/37/ג, תכנית 254-0253088 ותוכנית 254-0291492 ובתיאום חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל ועם בעל רישיון מערכת החלוקה.

תשריט



5.2. סיכום המצב התכנוני

אזור תעשייה					ייעוד
126					מס' מגרש
מבני תעשייה ושירות לתעשייה, מבנים רב תכליתיים, מבני מלאכה, שטחים ומבנים לאחסנה, מזנונים הבאים לשרת את באי האזור, בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו על 10% מסה"כ השטח המבונה במגרש, מכונים ומעבדות לשרות התעשייה, שטחים ומתקנים לחניה ותפעול, בניינים לשירותי תצוגה ומנהלה באזור.					שימושים
קדמי - 5 מ', צדדי ימני - 5 מ', צדדי שמאלי - 4 מ', אחורי - 4 מ'.					קווי בנין
שימוש עיקרי	שטחי שירות ¹³	סה"כ עילי	תכסית	גובה	זכויות בניה
130%	100%	230%	60%	23 מ'	

¹³ מעל מפלס הקומה הקובעת.

6. פרק הרישוי

הערות הח"מ:

הועבר לרשותנו אישור מהנדסת הועדה המקומית לתו"ב "יזרעאלים" וממנו עולה כי בעקבות שריפה במשרדי הועדה, אין ביכולת הועדה להמציא העתקי תוכניות בניה (למעט העדכניים המופיעים בחוות הדעת).
נדגיש כי ההיתרים המצויים ברשותנו הם הרלוונטיים ביותר לעריכת חוות הדעת.

6.1 היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין שהועבר מאחראית הארכיב בוועדה המקומית לתכנון ובנייה יזרעאלים, עולים הפרטים הבאים:

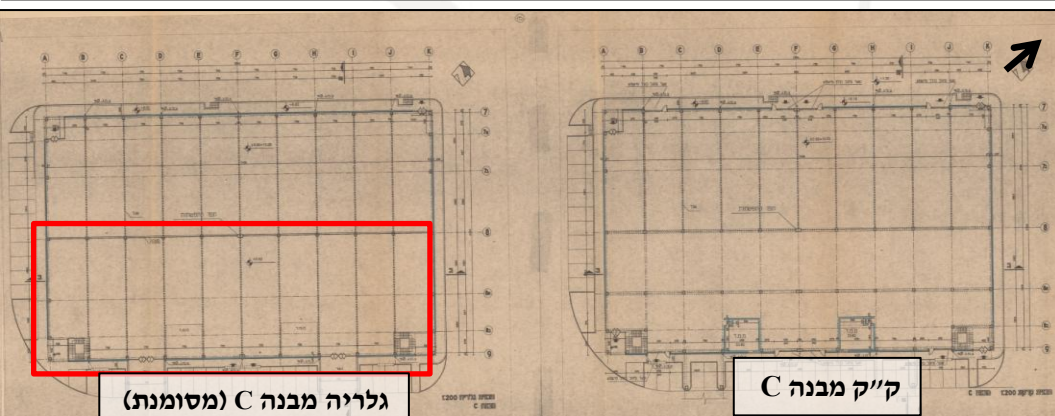
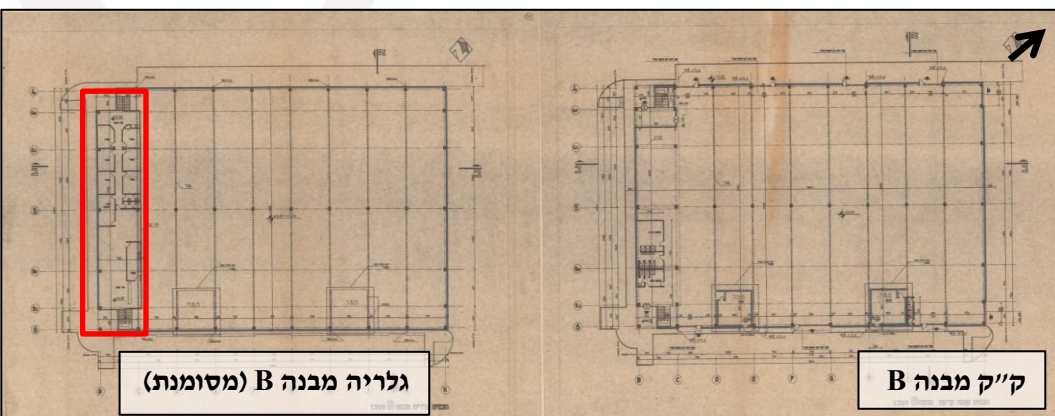
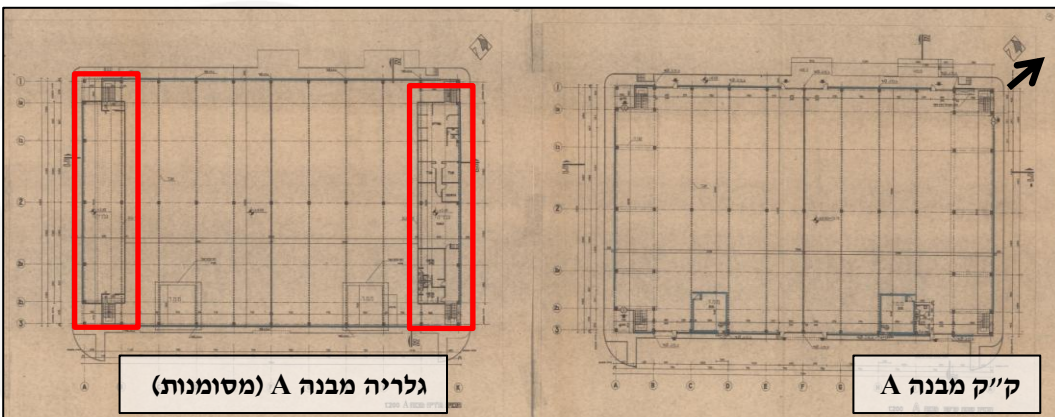
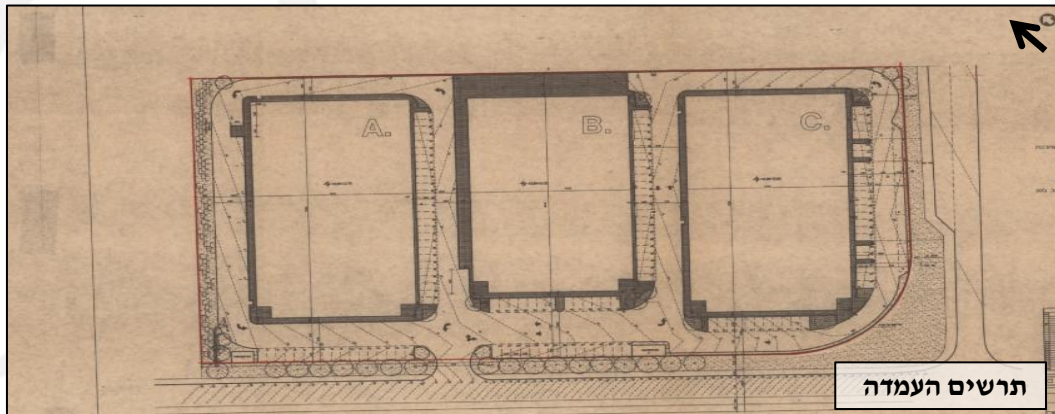
• היתר בניה מס' 940424 מתאריך 07.12.1994

מותר: תעשייה - בניה חדשה. 3 מבנים להשכרה.

להלן טבלת השטחים עפ"י היתר הבניה מס' 940424

מבנה	מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)		חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ הבנין (מ"ר)		
		סה"כ		מקלט	אחסנה	מבואות	סה"כ	סה"כ		
		מ"ר	%			וחדרי	מ"ר	%		
A מבנה	+0.00	3,160.50	16.63%	98.42		32.32	130.74	0.69%	3,291.24	17.32%
	+3.45	610.00	3.21%						610.00	3.21%
B מבנה	+0.00	2,842.59	14.96%	91.28		32.32	123.60	0.65%	2,966.19	15.61%
	+3.45	305.00	1.61%						305.00	1.61%
C מבנה	+0.00	3,174.36	16.71%	84.56		32.32	116.88	0.62%	3,291.24	17.32%
	+3.45				1,612.59	52.02	1,664.61	8.76%	1,664.61	8.76%
סה"כ		10,092.45	53.12%	274.26	1,612.59	148.98	2,035.83	10.71%	12,128.28	63.83%

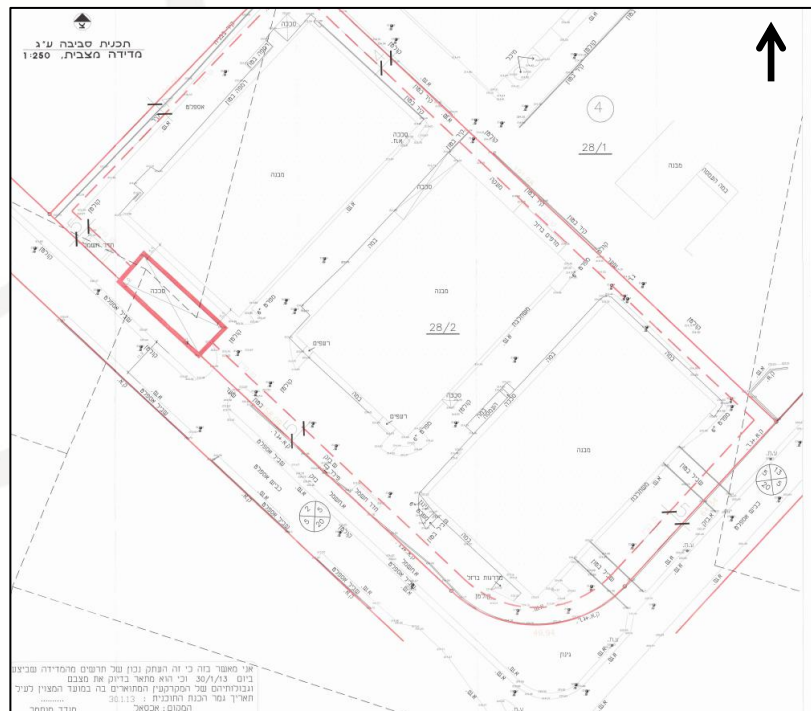
להלן תשריטים מהיתר הבניה 940424



- **היתר בניה מס' 14950149 מתאריך 28.05.1995**
2 חדרי טרנספורמציה.
- **היתר בניה מס' 15950263 מתאריך 16.08.1995**
שימוש עבור מבנה A עבור מפעל ברידג מסננים.
- **היתר בניה מס' 16950264 מתאריך 17.08.2010**
שימוש עבור מבנה B עבור מפעל "רק עומר".
- **היתר בניה מס' 1720050013 מתאריך 27.02.2005**
לגיטימציה לקראון פלדה המשמש חדר טרנספורמציה סמוך למבנה C.
- **היתר בניה מס' 20080509 מתאריך 17.08.2010**
תוספת סככת חניה בשטח 225.00 מ"ר + הקלה בקו בנין (סככה בחלק הצפון מזרחי של המגרש).
- **היתר בניה מס' 20100284 מתאריך 24.05.2011**
שימוש חורג מהיתר להתקנת תאים סולאריים ליצירת חשמל על גג מבנים קיימים.
- **היתר בניה מס' 20130498 מתאריך 16.12.2013**
מותר: תעשייה - לגיטימציה לסככת אחסון חומר גלם בשטח 296.46 מ"ר במבנה חייל נכסים בשכירות תמה.

¹⁴ בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.
¹⁵ בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.
¹⁶ בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.
¹⁷ בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.

להלן תשריט הסככה מהיתר הבניה מס' 20130498



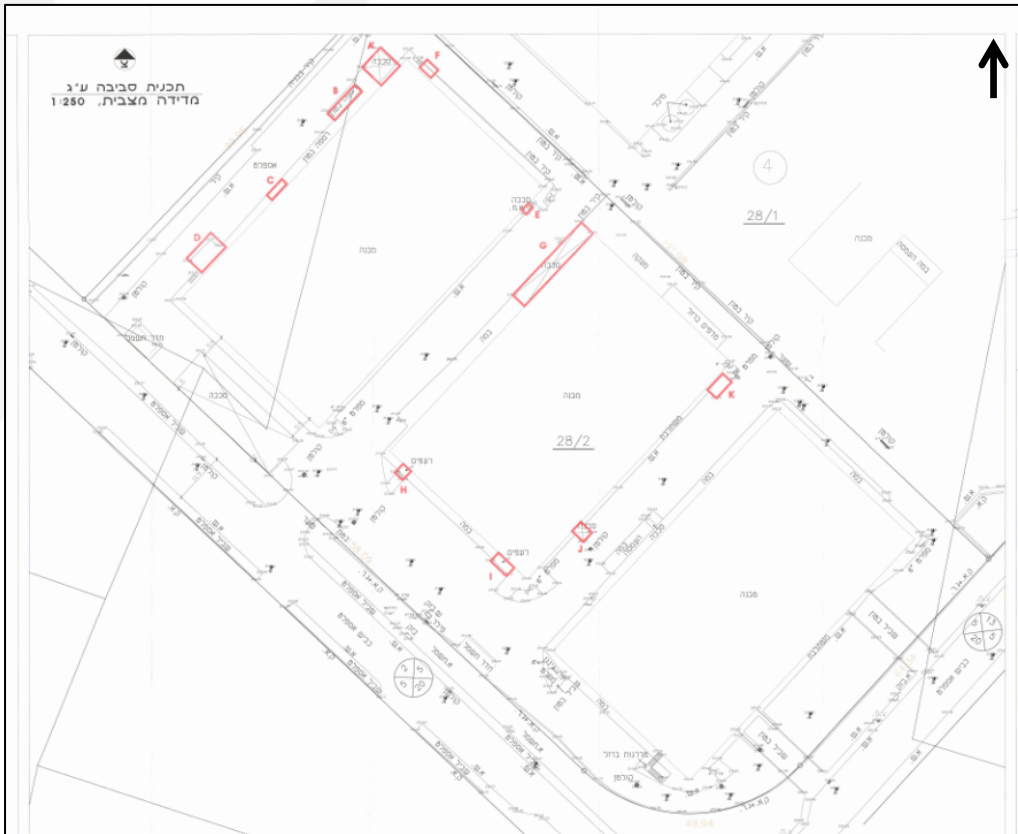
מאזן חניה לפי תקנון התכנון והבניה התשי"ג 1983							
מבנה	שימוש קרקע	שטח עיקרי מ"ר	דרוש לפי תקן פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי	מחולק
A	תעשייה	3770.5	1:100	1:500	38	1:2000	5
	אחסנה	--	1:300	1:200	--	1:500	--
	תעשייה	3147.59	1:100	1:500	32	1:2000	5
B	תעשייה	1612.59	1:300	1:200	--	1:500	--
	אחסנה	1612.59	1:300	1:500	32	1:2000	5
	תעשייה	3174.36	1:100	1:500	31	1:2000	5
C	תעשייה	10092.45	1:100	1:500	107	1:2000	23
	אחסנה	1909.05	1:300	1:200	1	1:500	2
	תעשייה	296.46	1:300	1:500	1	1:2000	2
סה"כ	תעשייה	10092.45	סה"כ	107	23	107	23
סה"כ	אחסנה	1909.05					

• החניות תוכננו לרמת שירות 2 • ישנם 5 חניות נכים
 • ישנם 13 חניות כפולות
 3 לרכב גדול, 2 לרכב רגיל

• **היתר בניה מס' 20130678 מתאריך 10.02.2014**

מותר: תעשיה - לגיטימציה ל-11 סככות אחסון בשטח 244.96 מ"ר.

להלן תשריט הסככות מהיתר הבניה מס' 20130678



להלן טבלת השטחים מהיתר הבניה מס' 20130678

מבנה	מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)		חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ הבנין (מ"ר)	
		סה"כ	%	מ"ר	%	מבואות וחדרי	אחסנה	מ"ר	%
A מבנה	+0.00	3,160.50	16.63%	98.42	32.32			3,291.24	17.32%
	+3.45	610.00	3.21%					610.00	3.21%
B מבנה	+0.00	2,842.59	14.96%	91.28	32.32			2,966.19	15.61%
	+3.45	305.00	1.61%					305.00	1.61%
C מבנה	+0.00	3,174.36	16.71%	84.56	32.32			3,291.24	17.32%
	+3.45	296.46	1.56%		52.02	1,612.59		1,664.61	8.76%
סככה	+0.00						244.96	244.96	1.29%
מבוקש									
סה"כ		10,388.91	54.68%	274.26	1,857.55	148.98		12,669.70	66.68%

6.2. טופס 4 ו/או תעודת גמר

טופס 4 ניתן בתאריך 07/09/1995 בהתייחס להיתר הבניה מס' 940424.
לא איתרנו תעודת גמר למבנים.

6.3. חריגות בניה ו/או שימושים

במועד הביקור בנכס הנישום, לא איתרנו חריגות בניה ו/או שימושים חורגים בין המצב בפועל לבין תשריט היתר הבניה.

6.4. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע 254-0353623.
ע"פ בדיקתנו ולאור אופי הבינוי הקיים ודרישות תקן החניה עולה כי ניצול הזכויות האופטימלי יתאפשר בהריסת הבניין ובניית מבנה חדש במקומו.
השימוש המיטבי הנו הנכס במצבו.

6.5. סיכום מצב הרישוי

הנכס הנישום בנוי בהתאם להיתר הבניה ובשימוש תעשייה.

במועד הביקור בנכס הנישום, לא איתרנו חריגות בניה ו/או שימושים חורגים בין המצב בפועל לבין תשריט היתר הבניה.

קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע 254-0353623.
ע"פ בדיקתנו ולאור אופי הבינוי הקיים ודרישות תקן החניה עולה כי ניצול הזכויות המירבי יתאפשר בהריסת הבנוי ובניית מבנה חדש במקומו.
השימוש המיטבי הנו הנכס במצבו.

7. המצב המשפטי

7.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מתאריך 12/11/2025, עולים הפרטים הבאים:

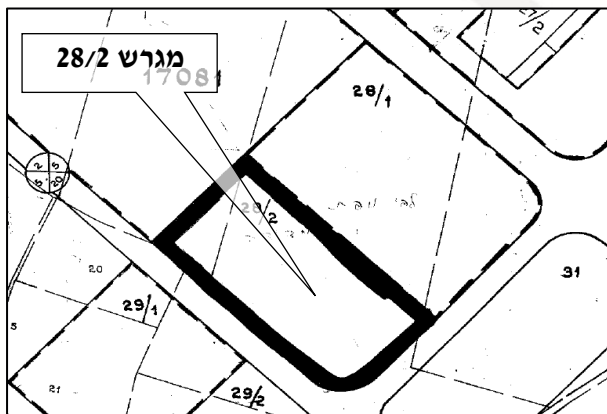
גוש	17081
חלקה	69
שטח חלקה	18,879 מ"ר
בעלות	רשות פיתוח - בשלמות

7.2 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהווה מתאריך 20/08/1996, שנערך בין מינהל מקרקעי ישראל¹⁸ (להלן "המחכיר"), לבין חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

מס' תיק	20697875 א
גוש	17081
חלקות	20, 4, 3 בחלקים
מגרש	28 חלק 2 עפ"י תכנית 2223
שטח	19,000 מ"ר
המקום	מועצה אזורית עמק יזרעאל
תקופת החכירה	49 שנים עד לתאריך 29.10.2043
הארכת החכירה	49 שנים נוספות (סעיף 21 לתנאי החכירה המצורפים להסכם החכירה)
מטרת החכירה	מבנה תעשייה להשכרה
קיבולת הבניה	19,950 מ"ר מבונה ב-2 קומות
הייעוד	אזור תעשייה

להלן תשריט שצורף לחוזה החכירה:



¹⁸ היום נקרא רמ"י (רשות מקרקעי ישראל).

7.3. אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות מתאריך 21/10/2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	17081
חלקה	69
מגרש	28 (2) עפ"י תכנית ג/2223
שטח	18,879 מ"ר
כתובת	א.ת. אלון תבור מגרש 28/2, מועצה אזורית יזרעאל
בעל הזכויות	חייל נכסים (1991) בע"מ - בשלמות
חכירה	חכירה מהוונת מרמ"י עד לתאריך 29/10/2043
משכנתאות	קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רוניק פז נבו, ללא הגבלת סכום

נכון למועד אישור הזכויות, לא הוגשה בקשה להעברת זכויות בנכס.

7.4. הסכמי שכירות

7.4.1. תקציר תנאי שכירות חופשית מתאריך 30.08.2005

בין : חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "המשכיר"/"החברה")
 לבין : תמה תעשיות פלסטיק שותפות רשומה (להלן "השוכר")

הואיל והתאריך 29.04.2003 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לפיו הושכר מבנה B.
 ובתאריך 02.02.2005 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם המקורי, לפיו הושכר לשוכר 1,950 מ"ר במבנה A.
 המושכר יתרת השטח הפנוי במבנה A ובסה"כ 3,900 מ"ר.
 תקופת השכירות 01.10.2005 ועד 31.05.2013.
 מטרת השכירות מפעל לייצור מוצרי פלסטיק וכל פעולה הקשורה בניהול העסק.
 הצהרות הצדדים מצהירים ומסכימים בזאת כי בכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, ניתן לבנות סככה אשר תחבר בין מבנה A לבין מבנה B בחלופות כדלקמן:
 החברה אחראית לביצוע תכנון ובניית הסככה והשוכר יחויב בדמי שכירות.
 השוכר יהיה אחראי לבניית הסככה, כולל התכנון והוצאות ההיתרים הנדרשים. במקרה זה, לא יישא השוכר בדמי שכירות בגין השימוש בסככה.
 בכל מקרה, הסככה תישאר בבעלות החברה.

תקציר תנאי תוספת מתאריך 14.06.2012

המושכר

מבנה A ומבנה B בשטח 7,200 מ"ר.

תקופת השכירות 01.06.2013 ועד 31.12.2025 + אופציה עד 31.12.2030.

דמי השכירות דמ"ש בתקופת האופציה יעלו ב-5% בתוספת הפרשי הצמדה מאפריל 2013.

תקציר תנאי תוספת מתאריך 23.08.2015

המושכר	סככת אחסון חומרי גלם בשטח של 296.46
מ"ר עפ"י היתר הבניה, אולם בפועל נבנתה סככה בשטח של 280.14 מ"ר ¹⁹ .	
תקופת השכירות	בהתאם להסכם שכירות קיים.
דמי שכירות	2,241.22 ₪ לחודש + מע"מ.

תקציר תנאי תוספת מתאריך 14/04/2019

המושכר שטח של כ-5,000 מ"ר המכונה מבנה C, כמתואר בתשריט המצורף כנספח א' לתוספת וזאת, בנוסף למושכר הקיים.

תקופת השכירות בהתאם להסכם שכירות קיים עד ליום 31/12/2025 + אופציה בת 60 חודשים שתחל ביום 01/01/2026 ועד ליום 31/12/2030.

דמי שכירות 76,250 ₪ לחודש + מע"מ. בתקופת האופציה דמי השכירות יעלו ב-5%.

7.5. דמי שכירות

בהתאם לדיווח החברה, סך ההכנסה המתקבל מהנכס בשלמות לחודש הנה בסך של 227,858 ₪ שהם 2,734,300 ₪ לשנה.

דמי השכירות מגלמים כ-20.7 ₪ למ"ר אקו' לחודש.

הערות לטבלה:

19 הפער אינו מהותי.

- הנכס מושכר ע"י שוכר אחד בשלמות.
- דמי השכירות בנכס נמוכים מדמי השכירות הראויים. לאור האמור אומדן השווי חושב ע"ב דמי שכירות ראויים ובניכוי חסרון כלכלי ליתרת תקופת החוזים.

7.6. עלויות תפעול

הנכס מושכר בשלמות לשוכר אחד.
השוכר מתחזק את הנכס האופן שוטף ולא נגבים דמי ניהול ע"י המשכיר.

7.7. תשלומים חזויים ל-ר.מ.י

קיים חוזה חכירה מהוון עד לתאריך 29.10.2043.
הערך הנוכחי של דמי החכירה הצפויים לצורך חידוש החכירה בשנת 2043 מופחתים באומדן השווי. נדגיש, כי כל נושא התשלומים החזויים לר.מ.י, ייקבע אך ורק ע"י רשות מקרקעי ישראל וכל האמור הינו למיטב ידיעתנו בלבד.

7.8. מערכת פוטו-וולטאית

על הבניין מותקנות מערכות פוטו-וולטאיות.
הוצג בפני הסכם מיום 20/12/2018 שנערך בין תמה תעשיית פלסטיק בע"מ (להלן "הצרכן") לבין חייל נכסים (1991) בע"מ.
בהתאם לתנאי ההסכם חברת תמה תרכוש את החשמל המיוצר במתקן בהתאם לתמורה המוסכמת, הכפוף להוראות הסכם השכירות.
כמו כן הוצגו בפני הסכמים בגין מערכת נטו ומערכת תעריפית בין תמה תעשיית פלסטיק בע"מ וחברת חשמל.
במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון הכנסות מחשמל לתקופת החוזה, בגין שתי המערכות.

7.9. סיכום המצב המשפטי

לחייל נכסים (1991) בע"מ זכות חכירה מהוונת מרמ"י במגרש 28/2 עד לתאריך 29.10.2043, עם אפשרות להאריך את החכירה בתקופה נוספת של 49 שנים.

הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית ובשלמות לחברה אחת.

דמי השכירות בנכס נמוכים מדמי השכירות הראויים.

לאור האמור אומדן השווי חושב ע"ב דמי שכירות ראויים ובניכוי חסרון כלכלי ליתרת תקופת החוזים.

אומדן תשלום חידוש החכירה, יופחת באומדן תחשיב השווי.

על הבניין מותקנת מערכת פוטו-וולטאית.

במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון הכנסות מחשמל בהתאם לשיעור היוון מקובל.

8. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

- 8.1 הנכס הנישום ממוקם באזור התעשייה אלון תבור השוכן בתחומי המועצה האזורית עמק יזרעאל בגליל התחתון. האזור נהנה מהקרבה לכביש מס' 65 המהווה עורק תחבורה ראשי בין מישור החוף לגליל.
- 8.2 הקרקע הנישומה ידועה חלקה 69 בגוש 17081. שטח המגרש הינו כ- 19.0 דונם. על הקרקע בנויים 3 מבני תעשייה הכוללים קומת קרקע וקומת גלריה וסככה קלה בשטח בנוי כולל של 12,424.7 מ"ר. המצב הפיזי תקין ותואם את השימושים המבוצעים בהם.
- 8.3 ייעוד הקרקע בסיווג אזור תעשייה. מותרים בין היתר שימושים למבני תעשייה ומלאכה. הנכס הנישום בנוי בהתאם להיתר הבניה ובשימוש תעשייה.
- 8.4 קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע 254-0353623. ע"פ בדיקתנו ולאור אופי הבינוי הקיים ודרישות תקן החניה עולה כי ניצול הזכויות האופטימלי יתאפשר בהריסת הבניין ובניית מבנה חדש במקומו. לאור האמור, הובאו בחשבון השווי זכויות בניה המתייחסות לקומת הקרקע בלבד, אשר ניתן לבנותן ואת החניה הנדרשת ללא הריסת המבנים הקיימים.
- 8.5 מדובר בזכות חכירה מהוונת מרמ"י עד לתאריך 29.10.2043 עם אפשרות להאריך את החכירה בתקופה נוספת של 49 שנים. במסגרת אומדן השווי נוכח הערך הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים לצורך חידוש תקופת החכירה. על הנכס רובצת משכנתא לטובת רזניק פז נבו. אומדן השווי בהתייחס לנכס כריק ופנוי וללא כל חוב או שעבוד לצד ג' ובכפוף לתנאי השכירות בלבד.
- 8.6 הנכס מושכר שכירות חופשית ובתפוסה מלאה. דמי השכירות בנכס נמוכים מדמי השכירות הראויים. לאור האמור אומדן השווי חושב ע"ב דמי שכירות ראויים ובניכוי חסרון כלכלי לתקופת החוזה, לרבות האופציה.
- 8.7 על הבניין מותקנות מערכות פוטו-וולטאיות. במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון הכנסות מחשמל בהתאם לשיעור היוון מקובל המגלם סיכון, לתקופת החוזה בלבד.
- 8.8 מצב שוק המקרקעין כיום בהתייחס לרמת הביקוש והיצע באזור ולמחירי שטחי תעשייה ולמגרשים בייעוד זה באזור.
- 8.9 חוות הדעת אינה כוללת התייחסות לעניין יציבות המבנה והיא נערכה מתוך הנחה שלנכס אין בעיות יציבות מכל סוג שהוא.

- 8.10.** חוות הדעת בוצעה בהתייחס לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב או שיעבוד.
- 8.11.** ייתכנו שינויים בשווי של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולפיכך, חוות הדעת נכונה למועד כתיבתה.
- 8.12.** חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור הח"מ.
- 8.13.** הערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייגות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה.
- עקב חוסר בעסקאות השוואה לניתוח ובנוסף לכך מדובר בנכס שמושכר במלואו לתקופה ארוכה מצאנו לנכון לבצע את הערכת אומדן השווי לפי:
- גישת היוון הכנסות** מבוססת על היוון ההכנסות אשר עשויות להתקבל מהנכס לאורך זמן וזאת בהתאם לדמי השכירות הראויים כפי שנבחנו.
- בנוסף לצורך בקרה ערכנו אומדן גם לפי:
- גישת ההשוואה** (או גישת שווי השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם ובמאפיינים שלהם.
- אומדן השווי התבצע תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

9. שיעור היוון .9

9.1 "שיעור היוון כולל"

"שיעור ההיוון" משמש, בין היתר, לעריכת שומות לנכסי מקרקעין בגישת היוון ההכנסות. שיעור התשואה הוא היחס (מבוטא באחוזים) שבין ההכנסה השנתית, שנצמחת מהשכרת נכס, לבין שווי.

גובה דמי השכירות וכן שווי הנכס מבטאים מפגש בין רצונות של צדדים לעסקה (שוכרים ומשכירים, קונים ומוכרים), לכן שיעור התשואה הוא ערך תוצאתי של כוחות הביקוש וההיצע בכל שוק נכסים, בנקודת זמן נתונה.

בדומה לנכסי השקעה אחרים, שיעור התשואה מנכס מקרקעין מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). חישוב "שיעור ההיוון" על ידי סכימת המרכיבים הללו אינו ישים, לנוכח הקושי בהערכת חלק מהם. לפיכך, לצורך קביעת שיעור ההיוון הראוי, יש לאסוף ולנתח נתוני תשואה בשוק הנכסים הרלוונטי. לנוכח הקושי הרב הקיים, באיסוף נתוני תשואה בנכסים מניבים לצורך בחירת שיעור היוון בשומה ספציפית אחת, מבצע אגף שומת מקרקעין סקירות מדגמיות, חצי שנתיות, לקביעת שיעורי תשואה לתקופה הנסקרת.

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי שפורסמה והתייחסה למחצית השנייה של שנת 2024, עולה כי תקופה זו התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה בדרום ובהפסקת אש בצפון בסוף נובמבר, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו. המשק הישראלי עבר בהדרגה ממצב חירום ליציבות יחסית, אף שההשלכות הכלכליות והחברתיות של השנה הקודמת נותרו מורגשות. במהלך כל התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי – ברמה של 4.5%, לאחר הפחתה שבוצעה בראשית השנה. האינפלציה נותרה בתחום היעד, והמערכת הפיננסית שמרה על יציבות. בענף הבנייה נרשמה התאוששות חלקית, תוך הסתגלות להיעדרם של העובדים הפלסטינים באמצעות גיוס עובדים זרים שהובאו בהליך מואץ כתחליף לאלו שלא שבו לעבודה מאז תחילת המלחמה. עם זאת, נמשך מחסור בכוח אדם מקצועי, שגרם לעיכובים בביצוע ולהתייקרות עלויות העבודה.

באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית, על רקע הפחתת המתיחות הביטחונית והמשך רמת ריבית גבוהה ללא שינוי.

שיעור התשואה הממוצע במחצית השנייה של שנת 2024 עמד על 7.0% לנכסי מסחר, 6.75% למשרדים ו-6.5% לתעשייה ולוגיסטיקה. הנ"ל מהווה חתך ארצי.

9.2 מתודולוגיה לקביעת שיעור הון

השינויים בשווי ההון אמורים לבטא בעיקר שינויים בגורמי היסוד של הנכסים (שטח הנכס, שיעור תפוסה, דמי השכירות ושיעור ההון). שיעור ההון, בדומה לנכסים פיננסיים, משקף את פרמיית הסיכון ואת הריבית חסרת הסיכון. במהלך השנה האחרונה קרו מספר אירועים אשר השפיעו על שיעורי ההון, כמפורט:

- בעקבות מלחמת חרבות ברזל, במהלך שנת 2024 דירוג האשראי של ישראל ירד ב-3 חברות שונות (S&P, פיץ' ומודיס).
- ב-9/10/2025 נחתם הסכם בין חמאס וישראל לשלב הראשון לקראת סיום המלחמה.
- ב-13/10/2025 הוחזרו כלל החטופים החיים למדינת ישראל.
- האינפלציה במגמת ירידה וקיימת ציפייה לירידת ריבית (קרתה בפועל לאחר המועד הקובע).

9.3 עסקאות תשואה שאותרו בשנה האחרונה

- 9.3.1 ביום 12/2/2025 נרכשו זכויות חכירה מהוונות עם אופציה ל-49 שנים נוספות בקרקע ומבנה באזור התעשייה ברקן שייעודם לתעשייה. הנכס כולל מגרש של כ-25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ-15,500 מ"ר המושכר לשוכרים שונים ומצוי בתפוסה מלאה סך ההכנסה השנתית כ-5.75 מיליון ₪ צמוד למדד. בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של כ-90.7 מיליון ₪. מגלם שיעור תשואה של 6.34%.
- 9.3.2 ביום 19 בפברואר 2025 חתמה חברת שמן נדל"ן בע"מ על התקשרות בעסקה של רכישה ושכירות מחדש, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. במסגרת העסקה נמכרו מגרש של כ-16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ-8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים באזור התעשייה באר שבע צפון. התמורה - 40 מיליון ₪. כחלק מההסכם, נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לתקופה של 12 שנים, בתוספת 2 אופציות של 4 שנים. דמי השכירות - 2.85 מיליון ₪ + הצמדה למדד ב-6 שנות השכירות הראשונות. החל מהשנה השביעית תחול עליה של 3% בדמי השכירות הבסיסיים ו-4% בתקופות האופציה. מגלם שיעור תשואה של 7.125%.

9.4 בחירת שיעור ההון בנכס הנדון

לאור כל האמור ובהתייחס למאפייני הנכס, לרבות: מיקום, שיעור תפוסה ודמי"ש מצד אחד ומצד שני גיל המבנים והיקפי השטחים, מצאנו לנכון לאמוד את שווי הנכס על בסיס שיעורי הון כמפורט:

מקור הכנסה	שיעור הון שנקבע
תעשייה מבנה ותיק	7.5%
אנטנות/הכנסות מחשמל	9.0%

10. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

10.1. להלן פירוט מחירי ביקוש למכירת שטחי תעשייה בסביבה

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
Sep-25	אז"ת עפולה	360	קרקע	4,000,000 ₪	11,111 ₪
	אז"ת עפולה	2,800	קרקע	17,000,000 ₪	6,071 ₪
	מבני תעשייה	1,500	קרקע	12,000,000 ₪	8,000 ₪
		450	קרקע	3,825,000 ₪	8,500 ₪
		1,600	קרקע	15,000,000 ₪	9,375 ₪
		100	קרקע	600,000 ₪	6,000 ₪
	אז"ת עפולה	1,313	מבנה בשלמות	15,000,000 ₪	11,429 ₪
ממוצע					8,641 ₪

יוער כי לא אותרו עסקאות מאזור התעשייה אלון תבור. מחירי הביקוש מתייחסים למבנים חדשים, חלקם מרלו"גים חדישים וגבוהים. כמו כן, מדובר במחירי ביקוש ולא בעסקאות (לרוב לאחר מו"מ סביר שהעסקאות יסגרו על מחיר נמוך יותר).

10.2. להלן פירוט נתוני ההיצע לשכירות עבור שטחי תעשייה

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש	דמ"ר
Sep-25	א.ת אלון תבור	10,000		37 ₪
		11,000	407,000 ₪	37 ₪
		3,400	125,800 ₪	37 ₪
	א.ת עפולה	150	4,500 ₪	30 ₪
		350		30 ₪
		200		32 ₪
	מבני תעשייה, שאר העיר, עפולה	2,000	76,000 ₪	38 ₪
	אזור תעשייה ג', עפולה	3,100		35 ₪
ממוצע				36 ₪

10.3. דו"ח נת"מ

להלן סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר עבור מבני תעשייה ולוגיסטיקה באזור הצפון, בהתאם דו"ח נת"מ, חציון ראשון של שנת 2025 מצביעים במגדל העמק על 40 ₪ למ"ר.

ראוי להדגיש כי הערכים המדווחים בדו"ח נת"מ מתייחסים למחירי ביקוש ממוצעים של קומת הקרקע.

10.4. שיחות עם גורמי תיווך ושיווק

בהתאם לשיחות שנערכו מול גורמי התיווך והשיווק בסביבת הנכס הנישום עולה כי דמ"ש למ"ר תעשייה באיזור התעשייה אלון תבור כיום נע סביב 30-35 ₪ למ"ר.

10.5. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום מהווה קומפלקס של 3 מבני תעשייה הממוקמים באזור התעשייה אלון תבור, צפון-מזרחית לעיר עפולה ודרום מערבית לכפר תבור ובתחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל.

האזור נהנה מהנגישות הנוחה לכביש מס' 65 המהווה עורק תחבורה ראשי המחבר בין מישור החוף לגליל.

בהתייחס למבנים הנישומים, מצאנו לנכון לייחס להם ערכים כמפורט:

דמי שכירות ראויים למבנה תעשייה	32 ₪ למ"ר בנוי
דמי שכירות לסככה	22 ₪ למ"ר סככה (מגלם מקדם 0.7).
שווי למ"ר בנוי	5,120 ₪ למ"ר

11. תחשיבי שומה

11.1 גישת היוון ההכנסות

גישת היוון הכנסות מבוססת על היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית תוך הסתייעות בשיעור היוון הנקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה ממנו, תנאי השוק וגורמים נוספים.

להלן תחשיב שטחים אקו'

מבנה	מפלס	שטח בהיתר במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'	סה"כ במבנה
A	קרקע	3,291.24	1.0	3,291	3,596
	גלריה	610.00	0.5	305	
B	קרקע	2,966.19	1.0	2,966	3,119
	גלריה	305.00	0.5	153	
C	קרקע	3,291.24	1.0	3,291	4,124
	גלריה	1,664.61	0.5	832	
סככה קלה	קרקע	296.5	0.5	148	148
סה"כ		12,424.7		10,987	10,987

להלן אומדן שווי

תיאור המבנה	שטח אקו' נישום במ"ר	דמ"ש ראויים לשנה	דמ"ש ראוי למ"ר	שיעור היוון ראוי	סה"כ אומדן שווי הנכס
A	3,596	1,380,956 ₪	32 ₪	7.50%	56,024,248 ₪
B	3,119	1,197,577 ₪	32 ₪		
C	4,124	1,583,441 ₪	32 ₪		
סככה	148	39,844 ₪	22 ₪		
סה"כ	10,987	4,201,819 ₪			56,020,000 ₪

11.2. אומדן הערך הנוכחי של החיסרון הכלכלי

הובא בחשבון שבינואר 2026 יועלו דמי השכירות ב-5%.

חסרון כלכלי - תקופה 1		
דמי שכירות חודשיים בפועל	227,858 ₪	
דמי שכירות חודשיים ראויים	350,152 ₪	
הפרש לשנה	1,467,523 ₪	
סיום תק' נוכחית	01/01/2026	0.25
ערך נוכחי חסרון כלכלי	356,000 ₪	

חסרון כלכלי - תקופה 2		
דמי שכירות בפועל + 5%	239,251 ₪	
דמי שכירות חודשיים ראויים	350,152 ₪	
הפרש לשנה	1,330,808 ₪	
סיום האופציה	31/12/2030	5.00
ערך נוכחי חסרון כלכלי	5,313,500 ₪	
דחוי עד לתום תק' נוכחית	5,210,321 ₪	
סה"כ חיסרון כלכלי	5,566,321 ₪	

11.3. אומדן תשלום חזוי לרמ"י בגין חידוש החכירה

תשלומים לרמ"י	
שטח קרקע	18,879
אומדן שווי קרקע לדונם ללא פיתוח	2,500,000 ₪
סה"כ אומדן שווי הקרקע	47,197,500 ₪
שיעור תשלום	13.65%
סה"כ לתשלום	6,442,459 ₪
תשלום מהוון	2,665,192 ₪
סה"כ תשלום לרמ"י במעוגל	2,700,000 ₪

11.4. ערך נוכחי הכנסה נטו ממערכת סולארית

בהתאם לנתוני החברה, ע.ג של הכנסות מחשמל, בשיעור היוון של 9.0% בגין המערכת הקיימת לתקופת החוזה ובנוסף מערכת חשמל פוטו-וולטאית תעריפית.

מערכת סולארית	
מערכת נטו	
ממוצע הכנסות מחשמל מערכת נטו	331,754 ₪
יתרת חיים כלכליים	20.93
שיעור היוון לתקופת השכירות	9.0%
אומדן סה"כ הכנסות לתקופת שכירות	3,080,000 ₪
מערכת תעריפית	
ממוצע הכנסות מחשמל מערכת תעריפית	98,609 ₪
יתרת חיים כלכליים	21.85
שיעור היוון לתקופת השכירות	9.0%
אומדן סה"כ הכנסות לתקופת שכירות	929,036 ₪
סה"כ הכנסות מחשמל, במעוגל	4,010,000 ₪

11.5. סיכום ומסקנות

תיאור	אומדן שווי	משקל	סה"כ אומדן שווי
אומדן שווי הנכס בגישת היוון הכנסות	56,020,000	100%	56,020,000 ₪
סיכום ביניים	56,000,000		56,000,000 ₪
חסרון כלכלי	-5,566,321		-5,566,321 ₪
תשלום חזוי לרמ"י	-2,700,000		-2,700,000 ₪
ערך נוכחי ממערכת סולארית במעוגל	4,010,000		4,010,000 ₪
סה"כ	51,740,000		51,740,000 ₪

12. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה סביר לאמוד את שווי השוק של זכויות החכירה בנכס שבנדון, כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שיעבוד לצד ג', בסך של -

₪ 51,740,000

(חמישים ואחד מיליון שבע מאות וארבעים אלף ₪)

הערות

- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור הח"מ.
- במסגרת חוות דעת קודמת שנערכה לנכס נכון למועד הקובע 30/09/2024 הוערך שווי הנכס בסך של 44,560,000 ₪. עליית השווי בשיעור של כ-16% מיוחסת לעליה בדמי השכירות עקב ההצמדה למדד ולירידה בשיעורי ההיוון עקב סיום המלחמה, הירידה באינפלציה והציפיה לירידת ריבית הפריים.

ובאתי על החתום,

לבנת	וורס-כהן	סער	קינן
שמאית	מקרקעין	שמאית	מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 14 בדצמבר, 2025

סימוכין : 20553

חוות דעת שמאית מקיפה

תחנת זלק ושטחי מסחר

גוש 18133 חלקה 73

דרך גדוד 21

נהריה

תוכן עניינים:

1.	מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים	3
2.	פרטי הנכס	5
3.	תיאור הנכס והסביבה	6
4.	מצב תכנוני	11
5.	רישוי	17
6.	מצב משפטי	24
7.	קו מנחה - פרק כ' עריכת שמות לתחנת תדלוק (עדכון מחודש 2/2022)	31
8.	דוחות פעילות של תחנות הדלק נשוא השומה	33
9.	שיעור היוון	35
10.	עקרונות, גורמים ושיקולים	38
11.	נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן שווי תחנות דלק	39
12.	תחשיבי שומה	44
13.	השומה	45

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת שמאית מקיפה

תחנת דלק ושטחי מסחר

רחוב דרך גדוד 21, נהריה

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר יאיר ברנט, מנהל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ¹, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 30/09/2025

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2 גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ. נמסר ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן מס' 16 (מקביל ל - IAS40), בכפוף לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13. השומה תיערך לפי תקן שמאי מס' 17.1. אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י סמנכ"ל הכספים של החברה מר יאיר ברנט וסמנכ"ל הנכסים והתפעול של החברה מר אמיר כהן מיום 06/11/2019, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

¹ חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ מחזיקה בכל מניות חברת דלק געתון.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

- משרד אודלס קינן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.
הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:
- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
 - בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
 - שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
 - משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
 - מנכ"לית ושותפה במשרד אודלס קינן בע"מ.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ פירוט היקפי מכירות דלקים.
- ✓ הסכמי שכירות.

1.7. הערכות קודמות

בהתאם לחוות דעת שהוכנו על ידי משרדנו, אומדן שווי הנכס כמפורט:

הנכס הוערך נכון למועד הקובע 30/09/2022 בסך של 14,600 א' ₪.

הנכס הוערך נכון למועד הקובע 30/09/2023 בסך של 15,000 א' ₪.

הנכס הוערך נכון למועד הקובע 30/09/2024 בסך של 14,200 א' ₪.

2. מועד הביקור בנכס

לשם הכנת חוות הדעת, ערך שמאי המקרקעין רן אדיבה, ביקור בנכס ובסביבתו בתאריך 13 באוקטובר, 2025. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחיר שוק ולהלן חוות דעתנו.

3. פרטי הנכס

גוש	18133
חלקה	73
מגרש	ני"ד בהתאם לתוכנית ג/6929
שטח חלקה רשום ²	2,718.00 מ"ר
שטח בנוי ³	162.50 מ"ר עיקרי למצללה (תחנת תדלוק) 587.92 מ"ר עיקרי למסחר והסעדה 30.10 מ"ר אחסנה 165.72 מ"ר שטחי שירות נוספים 750.42 מ"ר עיקרי + 195.82 מ"ר שירות
שטח לשיווק ⁴	672.00 מ"ר
מהות הנכס	תחנת דלק ושטחי מסחר
כתובת	דרך הגדוד 21, נהריה
זכויות	זכות בעלות בכפוף להסכם שכירות מול חברת דלק עד לתאריך 14.02.2031.

² הנכס מצוי בהליכי רישום ואין אפשרות להפיק נסח טאבו עדכני. הני"ל בהתאם לנסח טאבו מעבודה קודמת.

³ עפ"י היתר בניה מאושר מספר 20230122 מיום 01/10/2024.

⁴ בהתאם למידע מהחברה. בהתאם לחוזי השכירות עולה כי חנות הנוחות משוקת בשטח נטו ויתרת השטחים בשטח ברוטו המגלם 15% כמקובל. סך השטחים המושכרים נטו תואמים את היתר הבניה.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלקה עליה תחנת דלק פעילה ושטחי מסחר חדשים⁵. הנכס ממוקם בדרך גדוד 21 בכניסה לעיר נהריה.

נהריה היא העיר הצפונית ביותר במישור החוף, ממוקמת על חוף הים ועל כביש 4 בין העיר עכו לבין ראש הנקרה.

העיר נהריה ידועה כבירת הגליל המערבי ופועלים בה אתרים לדוגמת גן בוטני זואולוגי, גלריות ומרכזי תרבות ואומנות, טיילת על חופה של נהריה, ותחנת רכבת נהריה - תחנת הרכבת הפעילה הצפונית ביותר בישראל.

האוכלוסייה באזור מגוונת וכוללת תושבים ותיקים, וזוגות צעירים.

להלן גבולות העיר:

מצפון	-	גן לאומי אכזיב.
ממזרח	-	קיבוץ עברון.
מדרום	-	שבי ציון מזרעה ורגבה.
ממערב	-	הים התיכון.

הנכס הנישום ממוקם בדרך גדוד 21 בכביש הכניסה הראשי לעיר.

בקרבת הנכס ממוקם רחוב געתון המהווה את הרחוב הראשי בעיר נהריה. הרחוב מאופיין בתמהיל של שימושי מסחר, מגורים, מלונאות ומבני ציבור. בפינת הרחובות געתון ובן צבי הוקם לאחרונה קניון ארנה נהריה.

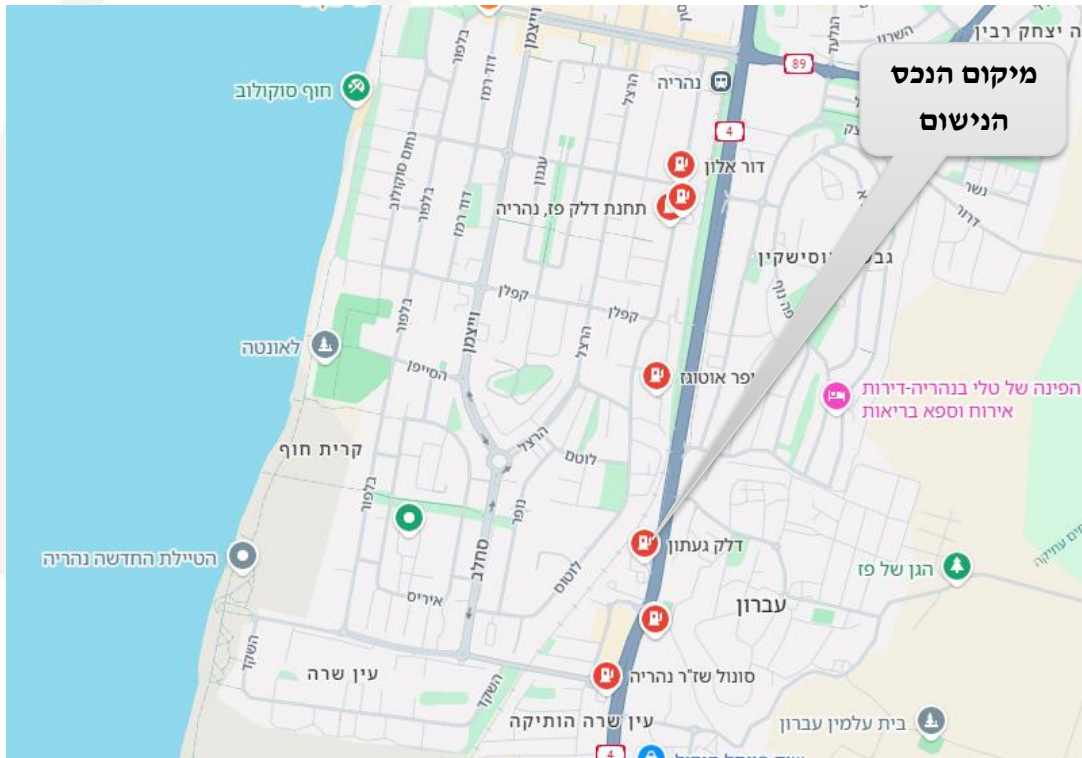
רחוב דרך גדוד 21 הינו ציר תנועה ראשי בעיר הכולל שני נתיבים בכל כיוון החוצה את נהריה מדרום לצפון (ממערב לרחוב בקרבת הנכס הנישום תוואי מסילת ברזל).

הנכס הנישום ממוקם בצדו המערבי של דרך גדוד 21 בסמוך לקניון נהריה. מצפון לנכס מבני מלאכה.

קיים באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, תאורת רחוב וכדומה.

⁵ שטחי המסחר החדשים מצויים בשלבי בניה סופיים.

4.2. להלן מיקום הנכס במרקם הכללי של הסביבה שלו



4.3. להלן מבט אל הנכס בצילום אוויר 6



⁶ מאתר ה-GIS של עיריית נהריה.

4.4. תיאור החלקה

הקרקע נשוא השומה מהווה כאמור את חלקה 73 בגוש 18133.

שטחה הרשום של החלקה בשלמותה הנו 2,718 מ"ר.⁷

להלן גבולות החלקה:

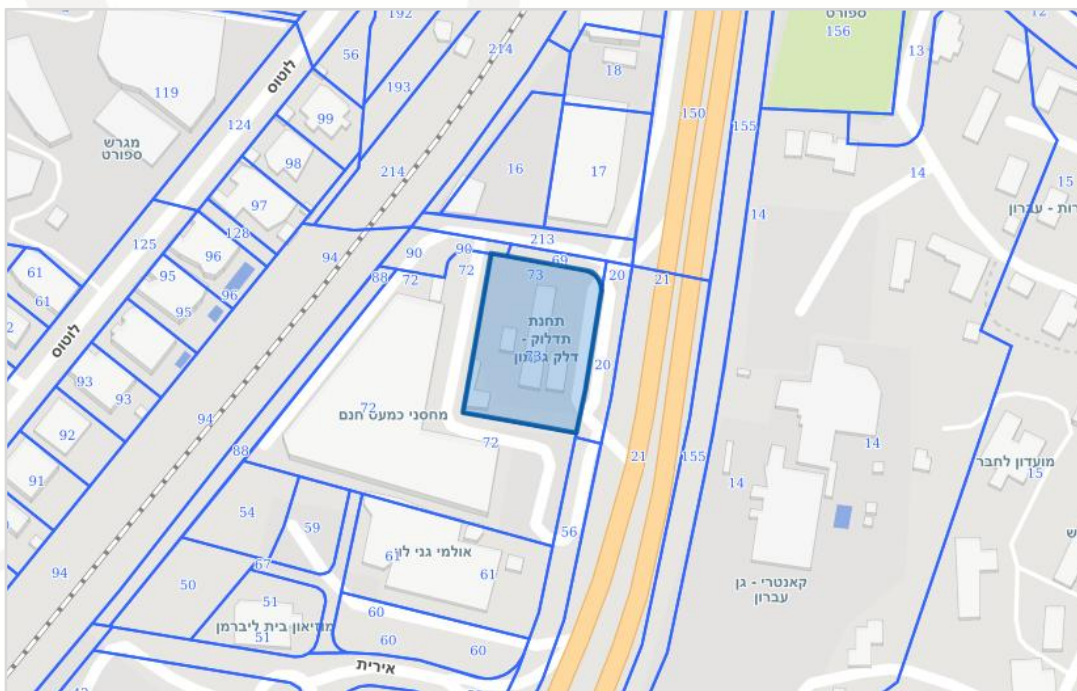
- מצפון - מבנה מלאכה/ תעשייה חד קומתי.
- ממזרח - דרך גדוד 21 / כביש מספר 4.
- מדרום ומערב - חלקה 72 ועליה מבנה מסחרי הכולל סניף יינות ביתן ומוקד רפואי "טרם" ומעברו תוואי מסילת ברזל.

החלקה הינה בעלת צורה רגולרית כשל מלבן ומידותיה כדלקמן:

חזית לרחוב דרך גדוד 21 כ- 60 מ"ר

עומק החלקה כ- 45 מ"ר

להלן מבט אל החלקה⁸ (מסומנת בכחול)



⁷ זמנית לא ניתן להפיק נסח טאבו, שטח החלקה נלקח מחוות דעתנו הקודמת מס' סימוכין 19723.
⁸ מאתר GovMap.

4.5. תיאור המבנים הבנויים על החלקה

בימים אלה הנכס מצוי לקראת סיום הליכי בניה בהתאם להיתר בניה היתר מס' 20230122 מיום 01/10/2024 בו הותר שדרוג תחנת תדלוק קיימת והקמת מבנה מסחרי חד קומתי חדש.

להלן תיאור מצב הבינוי נכון למועד הקובע:

4.5.1 תחנת תדלוק

הנכס הנישום מהווה תחנת תדלוק הממוקמת בחזית לדרך הגדוד 21 (כביש 4) המהווה את ציר הכניסה הראשי לעיר וציר תנועה מרכזי מצפון ומדרום בסביבה. התחנה מופעלת על ידי חברת דלק.

נכון למועד הביקור וביחס לחוות הדעת הקודמת, מתקיימות עבודות בניה בתחנת הדלק הכוללות הריסת מבנה תחנה, העתקת איי תדלוק וגג תחנה, שלט פרסום בגג התחנה והקמת מבנה מסחרי חד קומתי חדש, חניות, פיתוח והקמת חדר טרנספורמציה.

רצפת התחנה מחופה בטון מוחלק.

שטח עיקרי למצללה (תחנת תדלוק) בהתאם להיתר בניה הינו - 162.50 מ"ר

מבט אל תחנת הדלק



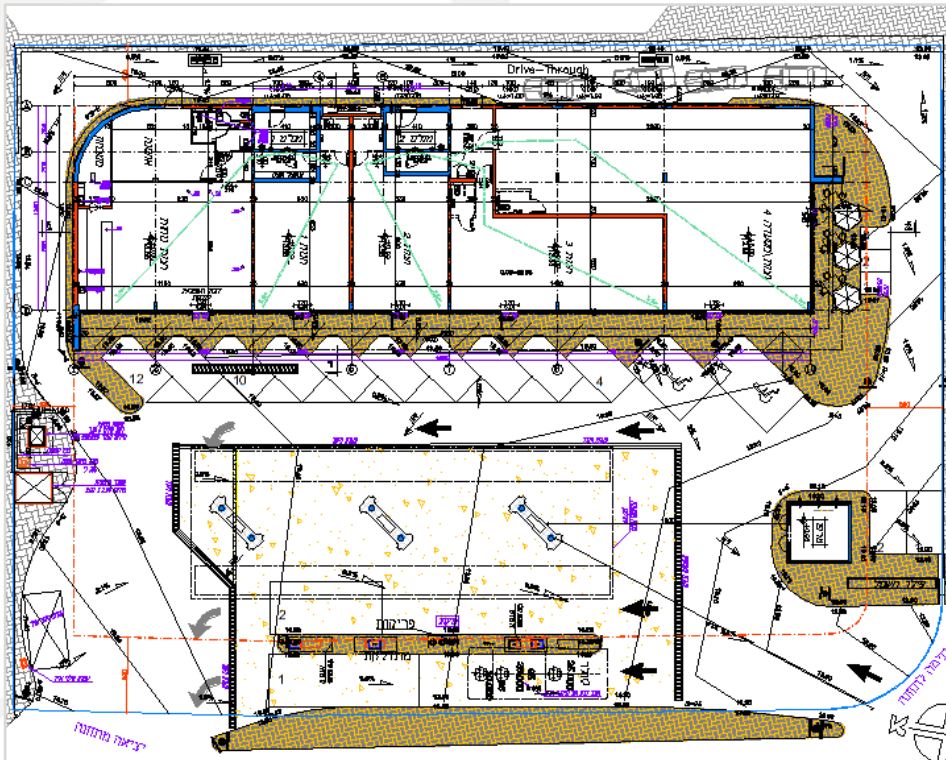
4.5.2. מבנה חד קומתי חדש

בעורף תחנת התדלוק, מצוי בשלבי בניה סופיים⁹, מבנה חד קומתי הצפוי להיות מחולק לחנות נוחות וחדר אחסנה, 4 חנויות ו-2 ממ"מ.

להלן חלוקת השטחים, עפ"י היתר מס' 20230122 :

שטח עיקרי למסחר והסעדה	-	587.92 מ"ר
אחסנה	-	30.10 מ"ר
שטחי שירות נוספים	-	165.72 מ"ר
סה"כ שטחים לשיווק ¹⁰	-	672.00 מ"ר

להלן תשריט היתר הבניה



⁹ בהתאם למידע שנמסר מהחברה, יתרת העלויות (לרבות התחייבויות לשוכרים) הצפויות עד להשלמת הבניה הינן כ- 4.3 מ' ש, הנייל משקף כ- 7.0 א' ש למ"ר. מדובר בסכום סביר על הצד הגבוה (עקב התחייבויות כלפי השוכרים).

¹⁰ בהתאם למידע מהחברה. בהתאם לחוזי השכירות עולה כי חנות הנוחות משווקת בשטח נטו ויתרת השטחים בשטח ברוטו המגלים 15% כמקובל. סך השטחים המושכרים נטו תואמים את היתר הבניה.

5. מצב תכנוני¹¹

5.1. להלן פירוט תוכניות רלוונטיות לחוות דעת זו שחלות על הנכס

מספר תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
191/ג	תכנית מתאר	449	10.11.1955
698/ג	תכנית נקודתית	1329	05.01.1967
851/ג	תכנית מתאר	2732	27.02.1986
4427/ג	עין שרה	3537	07.03.1988
6355/ג	עין שרה	3823	06.12.1990
6929/ג	תכנית מפורטת - עין שרה מבן 9 ג'	20795	02.07.1995
נת/פרצ 82/	תשריט חלוקה אשר אושר על ידי הועדה ביום 1.11.2011		
15798/ג	תכנית מתאר להכפלת מסילת ברזל	5815	05.06.2008
21011/ג	תכנית כוללנית - נהריה	8037	18.01.2019
תמ"א 18	תכנית מתאר ארצית - תחנות דלק		
תוכניות בהפקדה			
853/ג	תכנית מתאר	בהפקדה	02.01.1975

5.2. להלן סיכום התוכניות הרלוונטיות:

5.2.1. תכנית 191/ג

יעוד	אזור חקלאי
זכויות	שטח מגרש מינימלי - 5,000 מ"ר שטח מכסימלי מותר לבניה - 4%.

5.2.2. תכנית 698/ג

מטרת התוכנית	תכנית נקודתית
	הפיכת אזור חקלאי לאזור תחנת דלק וקביעת מגרש מיוחד לתחנת דלק, סיכה, רחיצה ומסעדה.
יעוד	תחנת דלק וסימון הפקעה להרחבת דרך
זכויות בניה	לא צוינו.

¹¹ המידע בפרק זה מושתת על מידע תכנוני שאותר באתר האינטרנט של עיריית נהריה. זכויות הבניה המתוארות לעיל הן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בנין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה.

5.2.3. תכנית ג/851

מטרת התוכנית	תכנית מתאר
יעוד	בתחום שטח שסומן כ"תכנית מתאר 191 (מיושנת)"

5.2.4. תכנית ג/4427 - עין שרה

מטרת התוכנית	תכנון מחדש של אזור עין שרה.
יעוד	אזור מסחרי
שימושים	בהתאם לתוכנית המתאר.
הוראות בניה	לא נקבעו.

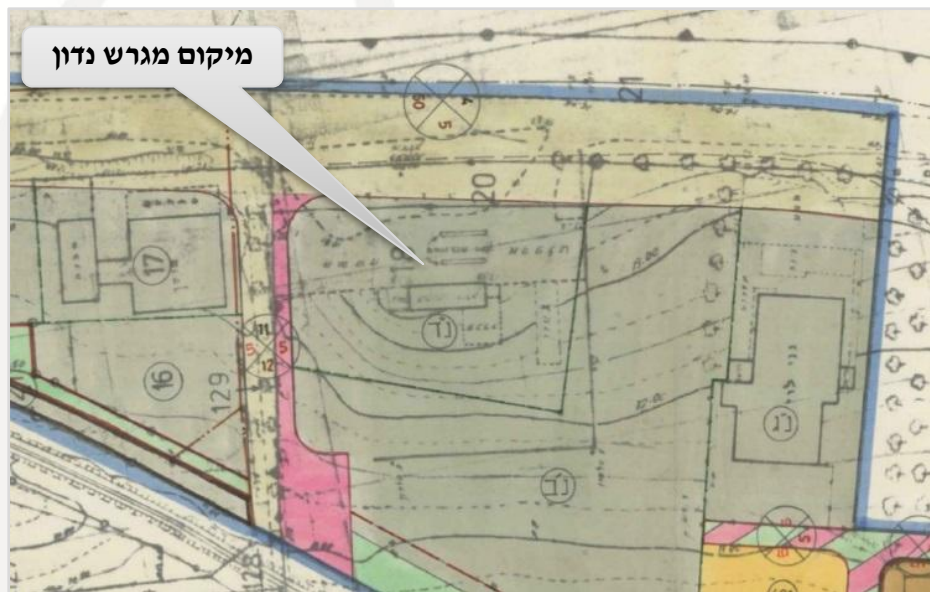
5.2.5. תכנית ג/6355 - עין שרה

מטרת התוכנית	להוסיף הנחיות לתוכנית הראשית.
	לקבוע עקרונות להכנת תוכניות מפורטות.

5.2.6. תכנית ג/6929 - עין שרה מבן 9 ג'

מטרת התוכנית	קביעת והקצאת מגרשים למטרות בנית מרכז מסחרי ובידורי, מבני ציבור ודרכים, כהשלמה לשכונות המגורים שמדרום לשטח זה וכן הגדלת שטח מגרש מינימלי לצורך בניית מגורים ללא שינוי אחוזי הבניה המותרים שבתוכנית המתאר ג/4427.
מגרש	נד'
יעוד	אזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה לא מזיקה
הוראות בניה	שטח בניה כולל 105% ב-3 קומות (35% לקומה) ניתן לנייד זכויות בנייה בין הקומות עד 20% לקומה. שטח שירות המותר יהיה עד 10% משטח המגרש. במידה ותוקם חניה תת קרקעית מותר יהיה להגדיל שטח זה ל-45%. גובה קומת הקרקע 5.5 מ'.
שימושים	מסחר, תעשייה ומלאכה לא מזיקה, בידור, משרדים, בתי אוכל. במגרש נד' יותר השימוש בתחנת דלק הקיימת על פי הוראות והמגבלות של תמ"א 18 ובתנאי שאין הדברים האמורים שם נוגדים האמור בתוכנית זו. כל שינוי יחייב הגשת תכנית נפרדת לאתר זה.
קווי בניין	קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צידי 5 מ'.

תשריט תכנית ג/6929



5.2.7.

נת/פרצ/82

מדובר בתשריט חלוקה, אשר אושר על ידי הועדה המקומית נהריה בישיבתה מס' 201101 מיום 1.11.2011.

בהתאם למידע שאותר באתר האינטרנט של עיריית נהריה (מידע הנדסי) עולה כי הועדה החליטה לאשר את תשריט החלוקה בכפוף למילוי הוראות ודרישות מהנדס העיר.

לא ניתן היה לאתר את התשריט הנ"ל.

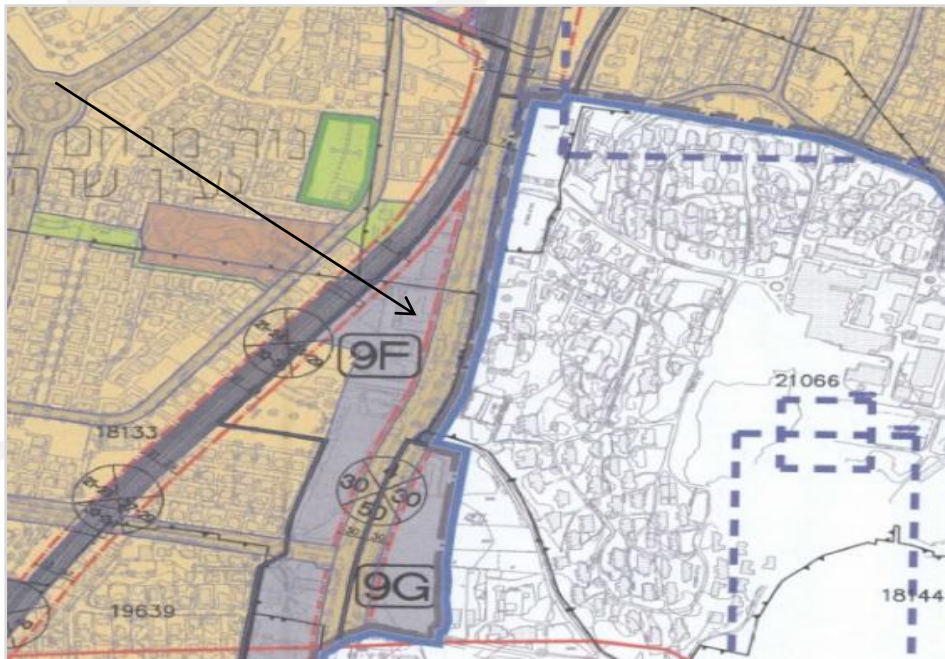
תכתובת שונות שאותרו מצביעות על כך שהתשריט מחלק את החלקה לשני מגרשים, מתוך כוונה לממש בניה למסחר ומשרדים על חלק מסוים מהחלקה.

הואיל ולא ניתן היה לאתר את התשריט, חוות דעת זו מתייחסת לשווי הנכס במצבו כתחנת דלק הממוקם על מגרש אחד עם יתרת זכויות שניתן לנצל במסגרת הבינוי הקיים בלבד.

5.2.8. תכנית כוללנית - ג/21011

סוג התוכנית	תכנית מתאר כוללנית
מטרת התוכנית	תכנית לפיתוח העיר עבור 75,000 תושבים עד שנת 2030.
תכנית קודמת	תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו תעמוד בתוקפה על אף האמור בתוכנית זו.
מסמכים	תשריט מצב מוצע ייעודי קרקע, תשריט מגבלות, תשריט מבנה העיר ושלד העיר (מחייב לעניין הגובה בלבד), הוראות התוכנית, ייעודי קרקע, הוראות כלליות, מתחמים.
יעוד	מסחר
שימושים	מסחר, אולמות תצוגה, מסעדות ובתי קפה, בתי מלאכה, משרדים, מעבדות, תחנות תדלוק.
מרחקי בטיחות	מרחקי בטיחות מתחנות תדלוק לפי תמ"א 18/4 על עדכוניה.
מתחם	9F
סה"כ זכויות לכלל המתחם	מדובר במתחם בשטח כולל של 98 דונם בו יותרו סה"כ 45,000 מ"ר ביעוד מסחר ומשרדים, 10,000 מ"ר ביעוד תעסוקה.

מבט אל תשריט התוכנית



מדובר בתוכנית כוללנית אשר מחייבת הכנת תכנית מפורטת. קיימת אי ודאות רבה במרכיבי הוראות התוכנית לרבות היקף הזכויות. לאור מטרת השומה, בשלב זה תכנית זו לא הובאה בחשבון בתחשיב השווי.

5.2.9. תכנית מתאר ארצית 18

5.2.9.1. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' תמ"א 18 שפורסמה למתן תוקף ב-22.8.76.

מטרת התוכנית לקבוע קריטריונים להקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבין עירוני, בעניינים תחבורתיים וסביבתיים, ולסווג את תחנות התדלוק לטיפוסים שונים בהתאם לתפקודיהן, על מנת לתת את ההנחיות לכל טיפוס או לקבוצת טיפוסים בנפרד.

5.2.9.2. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, נוסח 1986, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3471 מ-30.7.87. התוכנית מסווגת את תחנות התדלוק לשלוש דרגות: א', ב' ו-ג' וקובעת תנאים כדלקמן:

- א. לא תאושר הקמתה של תחנת תדלוק אלא על פי תכנית מפורטת המייעדת, בין השאר הוראותיה, את המקום לתחנת תדלוק.
- ב. לא היו בתכנית מתאר מקומית הוראות בדבר אתרים לתחנות תדלוק, לא תאושר תכנית מפורטת, אלא לאחר שאושר שינוי לתכנית המתאר המקומית בדבר האתר לתחנת התדלוק.

5.2.9.3. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' תמ"א 18, שינוי מס' 1 - גמישות, שפורסמה בשנת 1997:

התוכנית מאפשרת מספר סטיות במיקום התחנה כנקבע בהוראות תמ"א 18.

5.2.9.4. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 2 - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4473 מ-2.1.97.

התוכנית משנה, בין היתר, את השימושים המותרים בתחנות בדירוגים השונים. בתחנת דלק מדרגה ב' נקבע כי מותר לספק דלק לכל רכב, להפעיל בתחומה מתקנים ומבנים לשירותי דרך (למעט מכונות, פחחות, צביעה, תיקון קפיצים, בדיקות רכב ופליטות עשן) ולהקים חנויות, משרדים ומחסנים לשירותי התחנה ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר.

5.2.9.5. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 3 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5233 מ-30.10.03.

התוכנית מתירה שימוש בגפ"מ (גז פחמני מעובה) בתחנות התדלוק.

5.2.9.6. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 4 - פורסמה

למתן תוקף בי.פ. 5568 מ-23.8.06.

התוכנית מסווגת את תחנות הדלק ל-5 דרגות (זעירה, א', ב', ג', ולצריכה עצמית).

השטח המבונה המותר בתחנה הוגדל ל-130 מ"ר + שירותים סניטריים.

5.3. סיכום מצב תכנוני

חלקה	73
שטח	2,718 מ"ר
מגרש	נד, בהתאם לתוכנית ג/6929 מיום 7.3.1988.
יעוד	אזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה לא מזיקה.
שימושים	מסחר, תעשייה ומלאכה לא מזיקה, בידור, משרדים, בתי אוכל. במגרש נד' יותר השימוש בתחנת דלק הקיימת על פי הוראות והמגבלות של תמ"א 18 ובתנאי שאין הדברים האמורים שם נוגדים האמור בתוכנית זו. כל שינוי יחייב הגשת תכנית נפרדת לאתר זה. בתשריט התוכנית מסומנת התחנה הקיימת (סככה ומבנה מלבני).
שטח מגרש מיני	1,000 מ"ר
שטח עיקרי עילי	105%
שטח שירות	10% (35% במקרה של בניית מרתפים).
סה"כ בניה	115% משטח נטו
תכסית	35% ובמקרה של חניה תת קרקעית 45%
גובה	3 קומות, 12 מ'
תכנית ג/21011	
תכנית ג/21011 מהווה תוכנית כוללת אשר מחייבת הכנת תכנית מפורטת. קיימת אי ודאות רבה במרכיבי הוראות התוכנית לרבות היקף הזכויות. לאור מטרת השומה, בשלב זה תכנית זו לא הובאה בחשבון בתחשיב השווי.	

6. רישוי

6.1. היתרי בניה

במסגרת עיון בתיק הבניין של הנכס הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה "נהריה" ומסמכים שנמסרו לעיונו על ידי מזמין חוות הדעת עולה בין היתר כדלקמן:

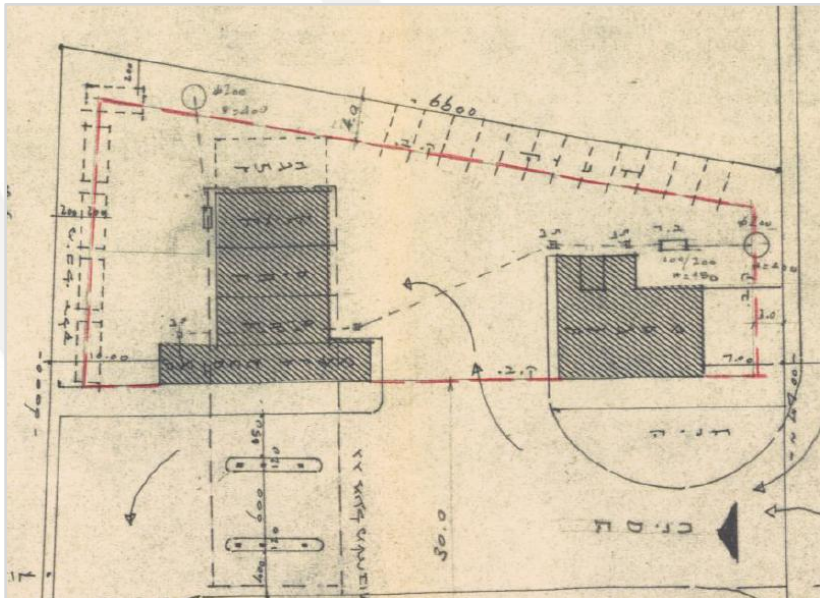
6.1.1. רישיון מס' 201/65 מיום 03/09/65

תחנת דלק, סיכה ורחיצה ומסעדה.

שטח בקומת הקרקע - 343.74 מ"ר

שטח מבני עזר (גג מעל משאבות) - 181.50 מ"ר.

מבט אל תשריט ההיתר



6.1.2. היתר בניה 9/67 מיום 1.2.67

להקמת תחנת דלק (עין-שרה). ביצוע עבודות בניה בנהריה בחלקה 1/18133 (חלק) לצרכי תחנת דלק.

מתשריט היתר הבניה, עולה כי הותרה בניית תחנת דלק, סיכה ורחיצה בשטחים כדלקמן:

- קרקע 211.49 מ"ר
- מבני עזר 185.32 מ"ר (גג מעל משאבות).

תשריט ההיתר



6.1.3. תכנית בניה מאושרת 165/73 משנת 1973 (נמצאה חלק מתוכנית ההגשה החתומה)

הותרה בקשה להוספת אגף סיכה, חנות ומסעדה בשטחים הבאים:

שימוש	קיים	מוצע	סה"כ
אולמי מלאכה	117.80 מ"ר	52.28 מ"ר	170.08 מ"ר
מסעדה		139.13 מ"ר	139.13 מ"ר
חנות		15 מ"ר	15.00 מ"ר
משרדים	13.44 מ"ר		13.44 מ"ר
חדרי שירות	5.04 מ"ר	19.27 מ"ר	19.27 מ"ר
מחסן לכלים	24.38 מ"ר		24.38 מ"ר
חדר הלבשה	8.37 מ"ר		8.37 מ"ר
תיקון תקרים	19.79 מ"ר		19.79 מ"ר
משרד	12.00 מ"ר		12.00 מ"ר
מחסן ושירותים	18.00 מ"ר		18.00 מ"ר
סה"כ	218.82 מ"ר	231.68 מ"ר	450.50 מ"ר

הערת הח"מ

לא נמצא תשריט ההיתר.

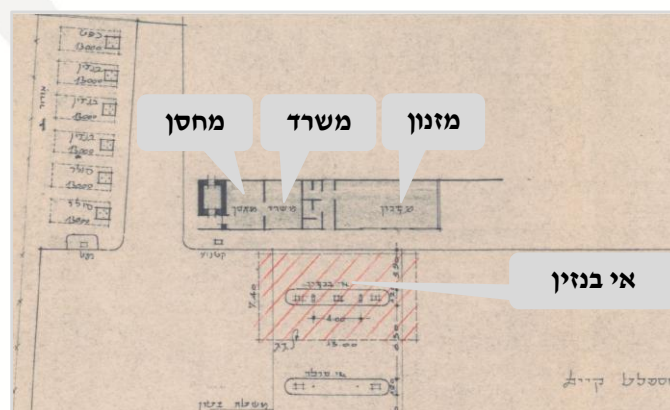
בסיוור בנכס עולה כי היקף השטח הבנוי בפועל קטן מזה המותר לבניה ונע בגבולות של כ-80 מ"ר בלבד.

6.1.4. היתר בניה מס' 405/78 משנת 1979 (נמצאה חלק מתוכנית ההגשה החתומה)

התיר בניית גג מעל אי משאבות מפיברגלס על מבנה ברזל.

שטח בניני עזר - 98.80 מ"ר.

להלן תשריט ההיתר



הערת הח"מ

בהתאם לתשריט ההיתר, הנכס כולל מזנון, משרד, מוסך. בביקור בנכס נמצא כי היקף הבנוי בפועל (ללא השטחים הבנויים בבניה קלה) תואם את תשריט ההיתר.

6.1.5. היתר מס' 20200282 מיום 07/09/2022

מבוקשת בקשה לביטול מכלי דלק ישנים והטמנת חדשים, הריסת תעלת ניקוז, שדרוג מערכות דלק תת קרקעיות ומשטחי בטון.

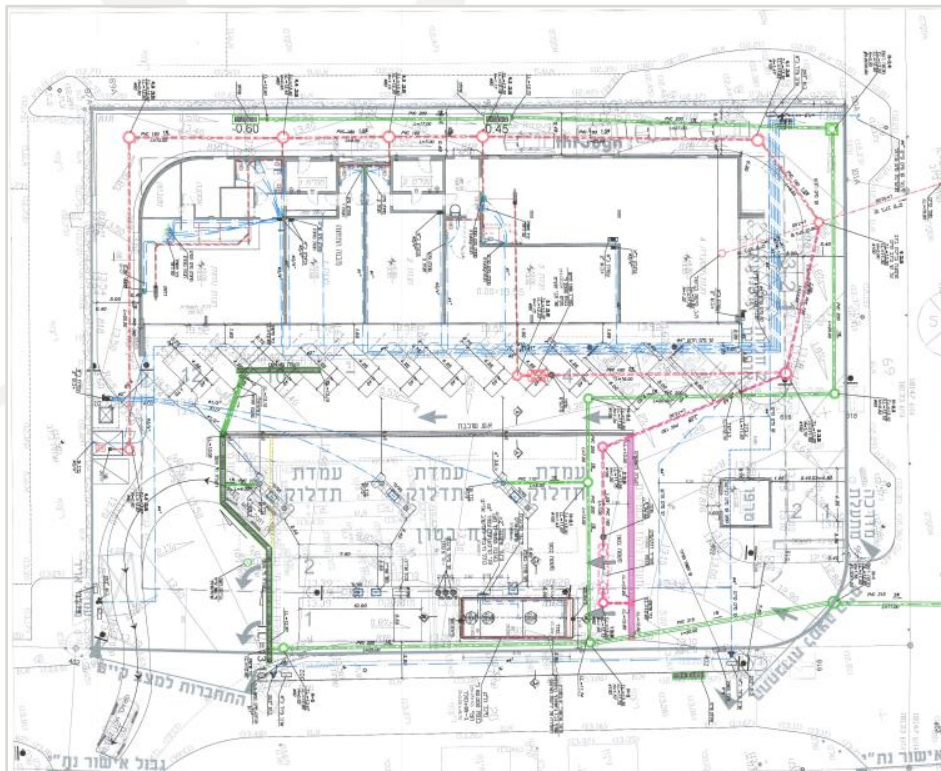
6.1.6. היתר מס' 20230122 מיום 01/10/2024

מתיר שדרוג תחנת דלק קיימת מדרגה ב', הריסת מבנה התחנה, העתקת איי התדלוק + שלט פרסום בגג התחנה והקמת מבנה מסחרי חד קומתי חדש, חניות, פיתוח והקמת חדר טרנספורמציה.
גובה המבנה - 6 מ'.

סך השטח המבוקש למסחר 587.92 מ"ר עיקרי + 195.82 מ"ר שירות
סך השטח המבוקש לתחנת דלק 162.50 מ"ר עיקרי
סה"כ 750.42 מ"ר עיקרי + 195.82 מ"ר שירות

היתר הבניה כולל 6 עמדות תדלוק ומעל קירוי מקונסטרוקציית פלדה, הקמת מבנה מסחרי ובו חנות נוחות + אחסנה עבור תחנת דלק ו-4 חנויות/מסעדות, הכולל שני מרחבים מוגנים.

להלן תשריט ההיתר

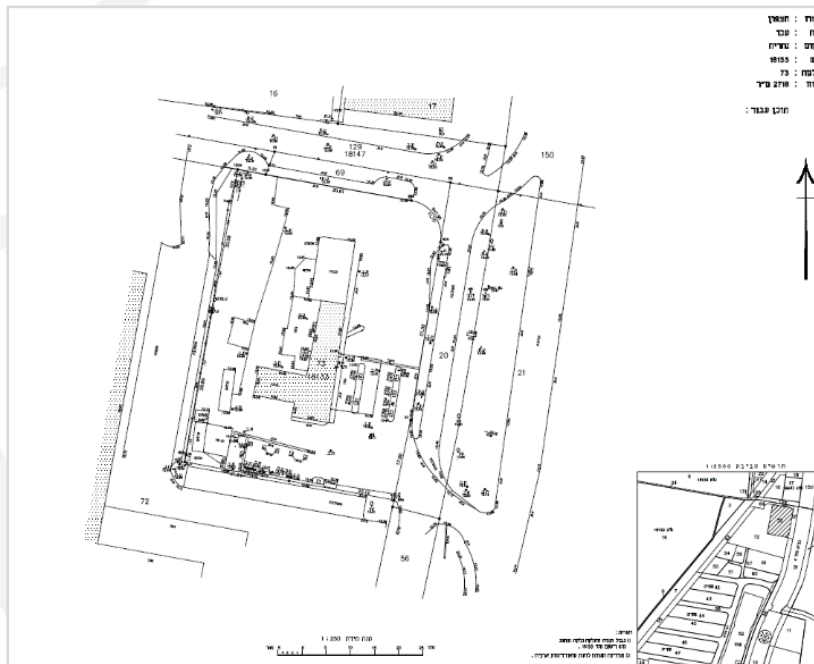


6.2. מפות מדידה

6.2.1. מדידה משנת 2015

בבתיק הבניין של הנכס נמצאה מפת מדידה שבה צוין כי חלקה 73 בשטח של 2,718 מ"ר.

להלן תשריט המגרש והבניה עליו



6.2.2. מפת מדידה - הסכם שכירות

בהתאם למפת מדידה שצורפה להסכמי השכירות האחרונים עם חברת דלק שטח החלקה נטו הינו 2,717 מ"ר. בתיק הבניין לא נמצאה מפת מדידה חתומה על ידי הוועדה.

6.3. טופס 4 ותעודת גמר

לא נמצאו בתיק הבניין של הנכס.

6.4. חריגות בנייה

נכון למועד הביקור וביחס לחוות הדעת הקודמת, מתקיימות עבודות בניה בתחנת הדלק הכוללות הריסת מבנה תחנה, העתקת איי תדלוק וגג תחנה, שלט פרסום בגג התחנה והקמת מבנה סחרי חד קומתי חדש, חניות, פיתוח והקמת חדר טרנספורמציה. הנ"ל עולה בקנה אחד עם היתר הבניה מס' 20230122 מיום 01/10/2024.

6.5. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

בהתאם לתוכניות מאושרות, קיימות יתרת זכויות בניה לניצול. ללא הקמת חניה תת קרקעית, מותרת בניה של תכסית 35%. היתר הבניה מנצל את מלוא התכסית המותרת. לאחרונה הותר היתר בניה להקמת מבנה מסחרי חד קומתי בנכס, להערכתנו ככל והייתה כדאיות כלכלית למימוש מלוא הזכויות, לרבות בקומות העליונות, הנ"ל היה מבוקש במסגרת הבקשה להיתר.

אומדן השווי בהתאם לתכנון המוצע ועל בסיס הסכמי שכירות שנחתמו על בסיס תוכנית זו, כמפורט בפרק המשפטי.

6.6. היטל השבחה

הועבר לעיונו אישור תשלום בגין היטל השבחה על תכנית ג/6929. ממועד תכנית זו אושרה תכנית כוללנית ג/21011. נציין כי מדובר בתוכנית כוללנית אשר מימוש זכויותיה כפוף להוצאת תכנית מפורטת. אי לכך, בהתאם לתיקון 126 מיולי 2018, ההשבחה בגין תכנית כוללנית תתווסף לשומת היטל ההשבחה שתוצא בעתיד בגין תכנית שתאפשר הוצאת היתרי בניה. לאור האמור, בעת מימוש הזכויות בשלב זה לא צפויה חבות בגין תכנית ג/21011.

יודגש כי סכום החיוב אשר יידרש בעתיד, תלוי בזהות השמאים אשר יבחרו ע"י הועדה המקומית ובהחלטות שמאים מכריעים ואו ועדות ערר אשר ידרשו לנושא.

6.7. סיכום מצב רישוי

הנכס מהווה תחנת דלק הכוללת סככה ומבנה חד קומתי המצוי בשלבי בניה מתקדמים.

בהתאם להיתר הבניה, מתקיימות עבודות בניה בתחנת הדלק הכוללות כוללת 6 עמדות תדלוק ומעל קירוי מקונסטרוקציית פלדה, הקמת מבנה מסחרי ובו חנות נוחות + אחסנה עבור תחנת דלק ו-4 חנויות/מסעדות, הכולל שני מרחבים מוגנים.

גובה המבנה - 6 מ'.

סך השטח המבוקש למסחר 587.92 מ"ר עיקרי + 195.82 מ"ר שירות

סך השטח המבוקש לתחנת דלק 162.50 מ"ר עיקרי

סה"כ 750.42 מ"ר עיקרי + 195.82 מ"ר שירות

הבינוי עולה בקנה אחד עם היתרי הבניה.

7. מצב משפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין¹²

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 12/11/2024, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	18133
חלקה	73
שטח החלקה	2,718 מ"ר.
בעלויות	דלק געתון בע"מ, בשלמות
משכנתאות	משכנתה מדרגה ראשונה מיום 04/09/2016 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על כל הבעלים, ללא הגבלת סכום.
הערות	בתאריך 12.3.2006 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ על כל הבעלים ¹³ .

הערת הח"מ

חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ מחזיקה בכל מניות חברת דלק געתון.

¹² זמנית לא ניתן להפיק נסח טאבו, נלקח מחוות דעתנו הקודמת מס' סימוכין 19723.

¹³ הוצג לעיונו הסכם השכירות מול חברת דלק מחודש מרץ 1999.

7.2. הסכם שכירות תחנת דלק

הערה חשובה: הסכם השכירות מתייחס לשתי תחנות דלק בנהריה - תחנת דלק נהריה ותחנת דלק געתון - נשוא השומה.

מעיון בהסכם מיום 07 בחודש מרץ בשנת 1999 שנערך בין חייל אחזקות ו/או דלק געתון בע"מ ו/או דלק נהריה ו/או חייל נכסים (כולם ביחד וכל אחד לחוד להלן "המשכיר") לבין דלק - חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "השוכר") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

רקע	המשכיר הינו בעל זכויות ו/או בעלים הרשום של חלקה 18 בגוש 18133 בשטח של 2,917 מ"ר רשום. שטח החלקה על פי תכנית מדידה ולאחר הפקעה לצרכי ציבור הינו 2,717 מ"ר (להלן "שטח געתון"). על שטח געתון מצויה תחנת דלק ברשת תחנות דלק הידועה כ"תחנת דלק געתון". המשכיר הינו הבעלים הרשום של חלקה 401 בגוש 18209 בנהריה בשטח של 944 מ"ר. על חלק מהשטח מצויה תחנת דלק ברשת תחנות דלק של דלק הידועה כ "תחנת דלק נהריה".
המושכר	תחנת דלק געתון ותחנת דלק נהריה (למעט מבנה סופרמרקט הממוקם בחלקו על שטח נהריה ומסומן בצבע ירוק ע"ג התשריט)
הסכמי שכירות דלק געתון	לדלק געתון הסכמי שכירות עם שוכרים לגבי נכסים המצויים על שטח געתון אשר יפוגו ביום 31.7.1999.
היטל השבחה	תשלום היטל השבחה בגין זכויות הבניה על פי התב"ע הקיימת וכל תב"ע קודמת יישא בו וישולם על ידי המשכיר.
שטח תחנת דלק נהריה	שטח תחנת דלק נהריה הינו 944 מ"ר ועליו מצויה תחנת הדלק "נהריה". המשכיר ידאג, כי בכל עת, יהיו חניות הדרושות בהתאם לתקן, להפעלת דלק נהריה וכן לקיומו של שטח למחסן שמנים. מוסכם בזאת כי בשטח המסומן בתשריט בצבע צהוב לא תותר חנייה אלא באישור השוכר, בשטח המסומן בכחול תותר חנייה לבאי הסופרמרקט ללא תשלום וסעיף ברוח זה ייכלל בהסכם בין המשכיר לסופרמרקט או לשוכר, אשר יבוא במקום הסופרמרקט.
תקופת השכירות	24 שנים ו-11 חודשים עד ליום 14.2.2024. בתום תקופת השכירות או במועד ביטול ההסכם כדן, מתחייב השוכר לפנות המושכר או חלקו מכל אדם וחפץ השייכים לו, כשהמושכר כולל את הבנוי עליו, לרבות כל שיפוף, שיפור, או תוספת, אך למעט ציוד כהגדרתו בסעיף 5.3.
דמי השכירות	\$ 23,000 לחודש עבור שתי התחנות לא כולל מע"מ ¹⁴ . על מכירות של דלקים בשתי התחנות מעל 7,000 א' ליטרים בשנה, יתווסף לדמי השכירות סכום השווה ל-20 דולר לכל 1 א' ליטר, אשר מעבר.

¹⁴ יש לציין כי בתחנת דלק געתון מצויים בנוסף לתחנת דלק גם שטחי מסחר ומלאכה. דמ"ש כוללים גם שטחים אלו.

7.3. תוספת להסכם שכירות לתחנת תדלוק (1)

בהתאם לתוספת להסכם מיום 7/3/1999 שנערך ונחתם ביום 15/02/2021 בין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "השוכר") לבין סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, דלק הגעתון בע"מ ודלק נהריה בע"מ (להלן "המשכירה"), עולים הפרטים הבאים:

תחנת התדלוק השוכר מעוניין לשפץ ולחדש את תחנת התדלוק בשטח געתון, לרבות החלפת הסככה ובניית תחנת תדלוק מודרנית הכוללת 2-3 איי דלק, סככה חדישה, הסדרת תנועה למתחם וכיוצ"ב.

מבנה מסחרי המשכירה מעוניינת להקים בשטח געתון מבנה מסחרי ו/או לכל שימוש נוסף המותר, במלוא התכנית המותרת לפי תב"ע.

חנות נוחות המבנה החדש יכלול גם יחידה בשטח 130 מ"ר נטו עבור חנות נוחות חדשה אותה ישכור השוכר מהמשכירה.

הפרויקט יכלול את שיפוץ תחנת התדלוק והקמת המבנה החדש. השוכר יתכנן ויבצע את שיפוץ תחנת התדלוק וכן יתכנן יחד עם המשכירה ובהתאם להנחיותיה ויבנה עבור המשכירה את המבנה החדש בשטח אפשרי ע"פ תב"ע (כ-600 מ"ר ברוטו), מתוכו חנות הנוחות שתושכר לשוכר ולגבי יתרת השטח תהא המשכירה לפעול לפי שיקול דעתה, לצד ג ולכל מטרה למעט חנות נוחות. כל העלויות ביחס להקמת המבנה החדש יחולו על המשכירה ויתר העלויות יחולו על השוכר.

תוספת לחוזה תוספת מיום 05/10/2010 בוטלה ככל שהיא נוגעת למרכז המסחרי.

חלות התוספת ככל ולא ניתן יהיה לקבל היתר בניה לביצוע הפרויקט החדש לא יאוחר מ-18 חודשים מיום חתימה על תוספת זו, תחשב תוספת זו כמבוטלת.

תקופת השכירות עד ליום 14/02/2031.

דמי השכירות במהלך תקופת השכירות המוארכת ישלם השוכר למשכירה בגין המושכר הקיים, דמי שכירות מינימליים בהתאם להסכם המקורי, בתוספת הפרשי הצמדה. בנוסף לדמי השכירות המינימאליים לאחר הפעלת המושכר החדש, 5% מהפדיון החודשי במושכר החדש עבור חנות הנוחות. כמו כן, בגין מכירה של מעל 300 א' ק"ל בחודש בשטח געתון, ישלם השוכר דמ"ש נוספים של 12 אג' בגין כל ליטר שנמכר מעבר ל-300 ק"ל, בתוספת הפרשי הצמדה.

7.4. תוספת להסכם שכירות לתחנת תדלוק (2)

בהתאם לתוספת (להסכם מיום 7/3/1999) שנערכה ונחתמה ביום 06/07/2025 בין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "השוכר") לבין סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, דלק הגעתון בע"מ ודלק נהריה בע"מ (להלן "המשכירה"), עולים הפרטים הבאים:

מוסכם כי חלקה היחסי של המשכירה בעלויות שהנן באחריותה לפי תוספת 15.2.21, לא יעלה על סך כולל של 5,300,000 ₪ בצירוף מע"מ.

חנות הנוחות מוסכם כי שטח חנות הנוחות במבנה החדש מעבר ל-130 מ"ר שנקבע בהסכם נטו ללא שטחים ציבוריים, השוכר ישלם תשלום נוסף (מעבר לפדיון) בסך של 195 ₪ למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה. הארכת תק' שכירות תק' השכירות תוארך עד לתום 10 שנים שראשיתן במועד השלמת בניית המבנה החדש. עמדות טעינה חשמליות בגין 2 עמדות טעינה ישלם השוכר 7,500 ₪ בתוספת מע"מ והפרש הצמדה.

7.5. הסכם עקרונות עם אלוניאל

בהתאם להסכם עקרונות מיום 12/10/2021 שנערך בין אלוניאל בע"מ (להלן "השוכר") לבין סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, דלק הגעתון בע"מ ודלק נהריה בע"מ (להלן "המשכירה/סאמיט"), עולים הפרטים הבאים:

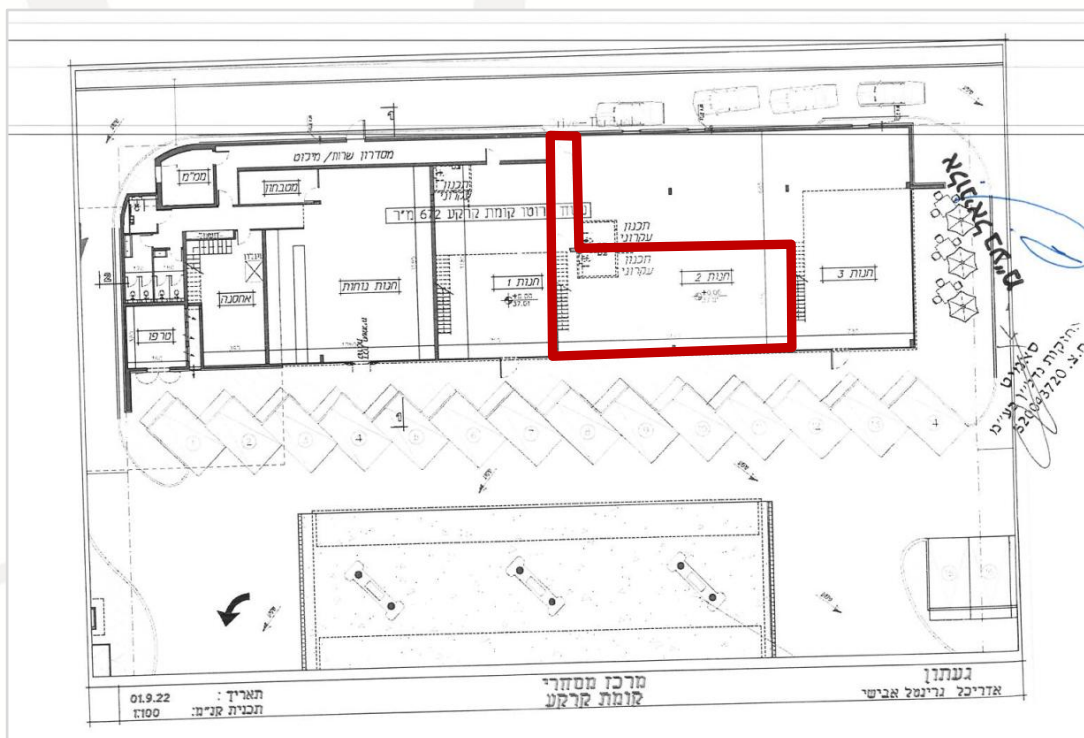
מהות בהתאם להסכם עם חברת דלק ניתנה לדלק הרשאה להקים עבור סאמיט מבנה חדש בכפוף לקבלת היתר בניה, שחלקו יושכר ע"י סאמיט לצד ג'. המושכר 180 מ"ר נטו במבנה, למטרת הפעלת סניף מרשת מקדונלדס, ברמת מעטפת. חלות התוספת ככל ולא ניתן יהיה לקבל היתר בניה לביצוע הפרויקט החדש לא יאוחר מ-48 חודשים מיום חתימה על הסכם זה, יחשב הסכם זה כמבוטל. דמי שכירות 100 ₪ בגין כל מ"ר, בתוספת הפרשי הצמדה וצירוף שטח ציבורי של 15%, הנ"ל יהווה דמי שכירות מינימאליים או 8% מהפדיון חצי שנתי + 3% מפדיון משלוחים, לפי הגבוה. תקופת השכירות 60 חודשים מהפתיחה לקהל של המושכר, לשוכר אופציה ל-3 תקופות נוספות בנות 60 חודשים ותקופה נוספת של 59 חודשים. דמי השכירות בתקופת האופציה בתוספת 5%. ניהול דמי ניהול ישולמו לפי 15 ₪ למ"ר ברוטו.

7.6. תוספת להסכם עקרונות עם אלוניאל

בהתאם לתוספת להסכם עקרונות שנערך באפריל 2025, בין סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן "המשכירה", "סאמיט") לבין אלוניאל בע"מ (להלן "השוכר", "אלוניאל"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המושכר הקיים שטח של 180 מ"ר נטו במבנה שהוקם/מוקם על ידי המשכירה בנהריה. המושכר הנוסף שטח נוסף של כ-100 מ"ר נטו, המסומן כחנות 2 בתשריט, הכל באותם תנאים הקבועים בהסכם המקורי לעניין כל 1 מ"ר למעט דמי השכירות. מטרת השכירות הגדלת שטח המסעדה. דמי השכירות 125 ₪ לכל 1 מ"ר מהשטח ברוטו של המושכר הנוסף, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת תוספת זו ובצירוף מע"מ כחוק.

להלן תשריט המושכר (מסומן באדום)

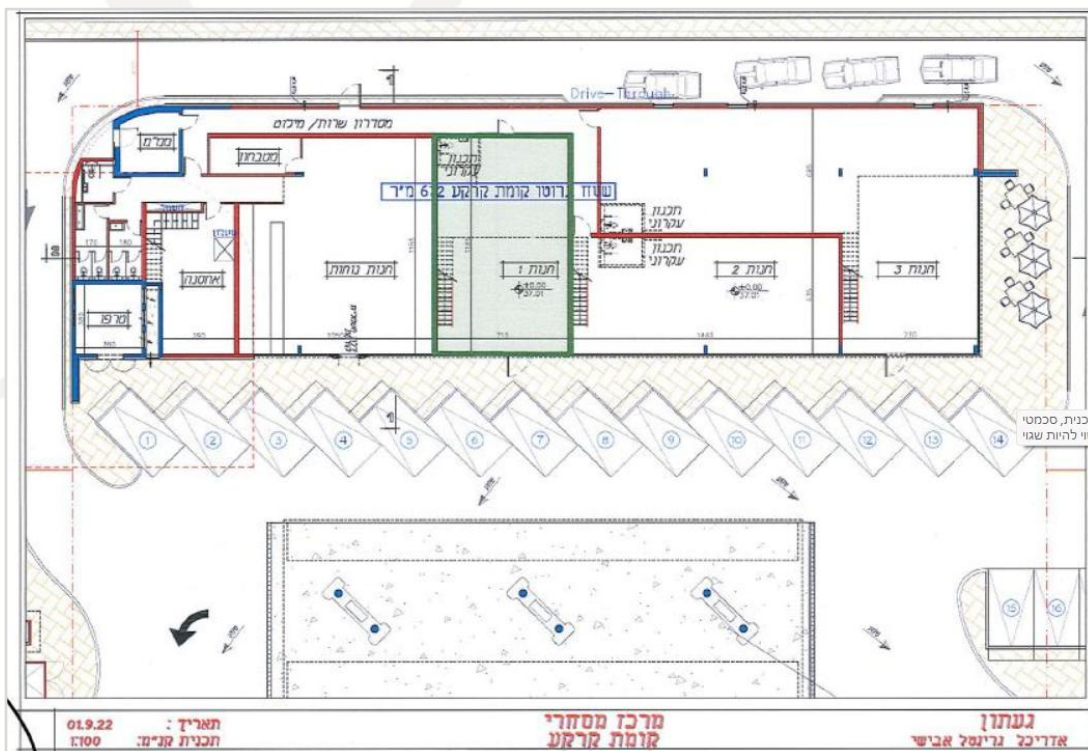


7.7. הסכם שווארמה

בהתאם לחוזה שכירות מיום 15/04/2025 שנערך בין סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן "המשכירה") לבין שווארמה כביש 4 בע"מ (להלן "השוכרת") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המושכר 100 מ"ר ברוטו¹⁵, כולל 15% בגין חלק יחסי בשטחים הציבוריים, המסומנת כחנות מס' 1.
מטרת השכירות ניהול מסעדת שווארמה.
מועד המסירה עד 9 חודשים ממועד החתימה, המשכירה רשאית לדחות את המועד לתקופה של עד 60 ימים בכפוף להודעה מוקדמת.
תקופת השכירות 60 חודשים שתחילת במועד המסירה.
תק' השכירות הנוספת 60 חודשים שתחילתם בתום תקופת השכירות.
דמי השכירות דמי השכירות יהיו בגין כל מ"ר ברוטו 165 ₪.¹⁷
דמ"ש בהתאם לפדיון יהיו 8% מהפדיון החודשי של השוכר מהפעלת עסקו במושכר.
דמ"ש תק' נוספת 10% לעומת סכומם בחודש האחרון בתקופת השכירות.

להלן תשריט המושכר



¹⁵ החוזה נחתם לאחר המועד הקובע.

¹⁶ קיים נספח חלופי, שאינו חתום, הכולל בנוסף למושכר שטח ממ"ק וסה"כ 171.3 מ"ר ברוטו תמורת 163 ₪ למ"ר ברוטו. נמסר מהחברה כי הני"ל אינו סופי ובמ"מ עם השוכר.

¹⁷ השוכר יהיה פטור מתשלום דמ"ש לתקופה של 45 ימים החל ממועד המסירה.

7.8. סיכום המצב המשפטי

חברת דלק געתון בע"מ רשומה כבעלים של חלקה 73 בגוש 18133.

על זכות החברה רשומה משכנתא מיום 04/09/2016 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על כל הבעלים ללא הגבלת סכום.

תחנת הדלק הושכרה בחוזה ארוך טווח יחד עם תחנת דלק נהריה לחברת דלק עד ליום 14.02.2024 + אופציה ל-7 שנים נוספות וסה"כ עד 14/2/2031. בגין חוזה זה נרשמה הערת אזהרה בנסח. דמי השכירות המתקבלים מבוססים על מכירות.

בהתאם לתוספות שנחתמו בגין תחנת הדלק בגעתון עולה כי המשכירה והשוכרת יפעלו לצורך שיפוץ תחנת התדלוק והקמת מבנה מסחרי חדש בשטח כ-600 מ"ר ברוטו, מתוכו חנות נוחות שתושכר לשוכר בשטח 130 מ"ר נטו ולגבי יתרת השטח תהא המשכירה לפעול לפי שיקול דעתה, לצד ג ולכל מטרה למעט חנות נוחות. כל העלויות ביחס להקמת המבנה החדש יחולו על המשכירה ויתר העלויות יחולו על השוכר. **תקופת החוזה בהתאם לתוספת הינו עד 10 שנים מיום השלמת בניית המבנה החדש.**

דמי השכירות הצפויים להתקבל בנכס בהתאם להסכמי השכירות שהועברו לעיונו, נמצאו ראויים. יצוין כי מדובר בדמי שכירות על הצד הגבוה מהמקובל באזור, לאור מיקומו העדיף של הנכס בציר ראשי עם תנועת עוברים ושבים רבה.

8. קו מנחה - פרק כ' עריכת שמות לתחנות תדלוק (עדכון מחודש 2/2022)

להלן עיקרי עדכון הקו מנחה עקב שינויים בשוק נכסים זה, שעיקרם כדלקמן:

- א. **שחיקה של מרווח השיווק בבנוזין וסולר**: במהלך השנים האחרונות הפחית מנהל הדלק את מרווח השיווק פעמיים. מהלך זה גרם לפגיעה בריווחיות בתחנות התדלוק.
- ב. **פריסה בתחנות התדלוק**: חברות הדלק הגדולות הגיעו לפריסה הקרובה למרבית מבחינתן ולכן ממעטות ליזום ולהקים תחנות דלק חדשות.
- ג. **מעבר לרכבים בהנעה חשמלית**: כפי שעולה מהחלטות ממשלות החברות ב-OECD וממשלות ממדינות אחרות, סביב שנת 2030 צפוי שינוי מהותי בגולציה ובכוונת מרבית המדינות המפותחות לאסור על ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בערה פנימי (דלק) ולעבור באופן מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת.
- כשמגמה זו תבוא לידי יישום היא תחייב גם את תושבי ישראל לרכוש רכבים חדשים בטכנולוגיה חשמלית בלבד, כתוצאה מכך תגרום לירידה בביקושים לבנוזין ולסולר ומכאן להשפיע על שווי תחנות תדלוק.

מדיניות זו משפיעה כבר היום על שווי תחנות תדלוק.

שיעור היוון לדמי שכירות ראויים מתחנות תדלוק בנויה לצורך שומת שווי השוק

שיעור ההיוון לדמי השכירות יהיה גבוה מזה הנהוג בנכסי מסחר בנויים וזאת לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק. הדעה השמאית הרווחת היא כי יש להוסיף 0.75% לשיעור ההיוון הכולל הנהוג בנכסי מסחר בנויים בסביבה.

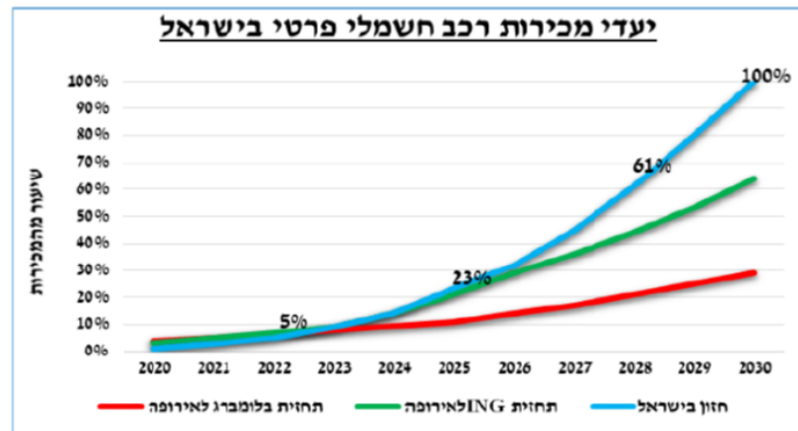
היוון הכנסות מעסק חי

שיעור ההיוון לרווח התפעולי מתחנות התדלוק כעסק חי יהיה גבוה מזה הנהוג בנכסים מסחריים. הדעה השמאית הרווחת היא כי יש להוסיף 1.5% לשיעור ההיוון הכולל הנהוג בנכסי מסחר בנויים.

פרמיית סיכון להכנסות לאחר שנת 2030

כאמור, סביב שנת 2030 צפוי שינוי מהותי בגולציה. לאור האמור נראה כי ההכנסות הצפויות להתקבל לאחר השנת 2030 הינן בסיכון גבוה יותר ועל כן נקבע כאן שבכל מודל אשר בוחן את ההכנסות, בין אם בקרקע, בבנוי או בעסק חי, יופרד המודל לשתי תקופות, כאשר בתקופה שלאחר 1/1/2030 תצורף לשיעור ההיוון שנקבע פרמיית סיכון נוספת בשיעור 1%.

להלן יעד מכירות רכבים חשמליים בישראל



היקף המכירות תלוי באופן ישיר במיקומה הגיאוגרפי של התחנה, צפיפות הצרכנים באזור המגורים, מספר המתחרים/תחנות התדלוק הקרובים, וגובה דמי השכירות (של הקרקע או של התחנה עצמה) של התחנות שאינן בבעלות החברה.

9. דוחות פעילות של תחנות הדלק נשוא השומה¹⁸

בהתאם לדיווח החברה לחוות דעתנו הקודמת, סך המכירות לק"ל, בחלוקה בין התחנות כדלהלן:

תחנת געתון - 90

געתון-90 חודש	שם מוצר	בנזין 95 נטול עופרת מתוסף	סולר תחבורה מתוסף	Total
2024/01		248,644	104,465	353,110
2024/02		231,566	87,586	319,152
2024/03		278,982	112,602	391,584
2024/04		252,243	105,306	357,549
2024/05		253,809	114,929	368,738
2024/06		265,502	96,571	362,072
2024/07		294,705	115,990	410,695
2024/08		249,816	103,153	352,969
2024/09		253,971	109,514	363,485
2024/10		204,287	98,304	302,591
2024/11		205,747	103,423	309,171
2024/12		269,146	125,424	394,569
2025/01		273,656	120,164	393,820
2025/02		233,008	107,934	340,942
2025/03		207,344	87,839	295,182
2025/04		218,881	72,710	291,591
2025/05		204,061	55,377	259,439
2025/06		176,116	55,951	232,067
Total		4,321,483	1,777,242	6,098,725

תחנת חוף הדקל - 76

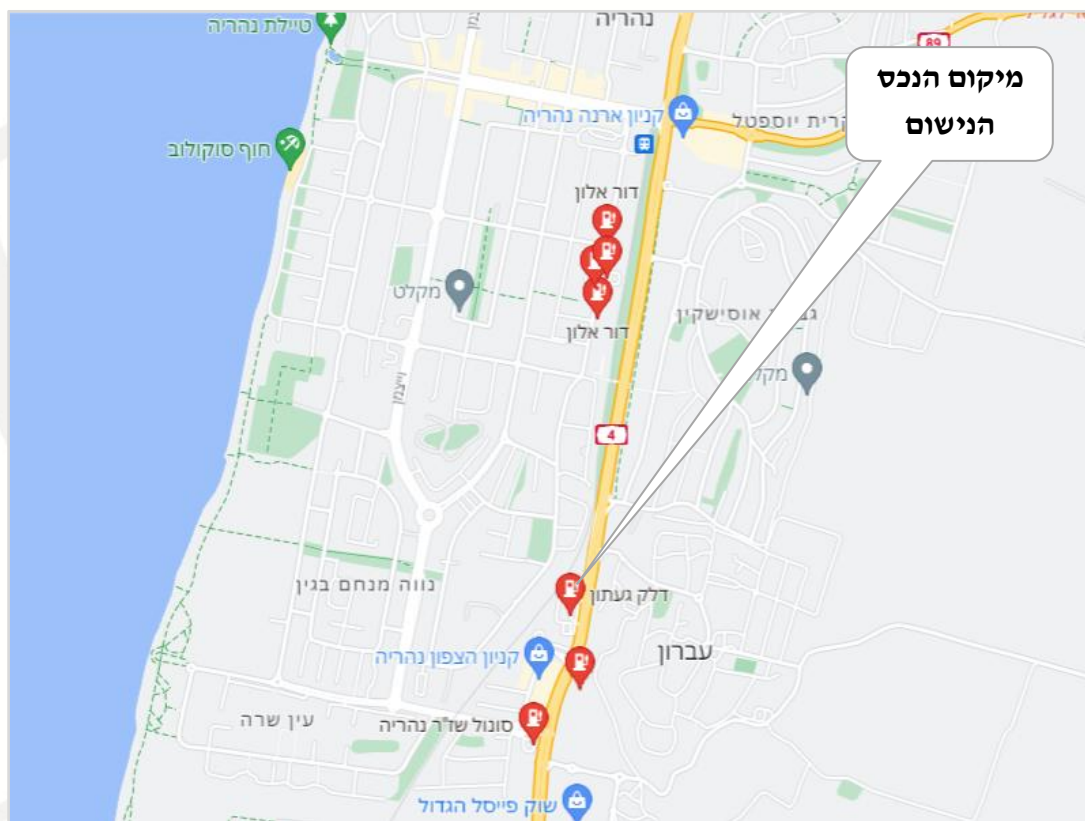
חוף הדקל-76 חודש	שם מוצר	בנזין 95 נטול עופרת מתוסף	סולר תחבורה מתוסף	Total
2024/01		62,509	8,803	71,312
2024/02		55,880	5,783	61,663
2024/03		64,007	8,762	72,769
2024/04		63,191	6,232	69,423
2024/05		60,661	8,276	68,937
2024/06		57,040	3,443	60,483
2024/07		65,846	8,964	74,810
2024/08		52,963	4,786	57,749
2024/09		63,245	7,199	70,444
2024/10		36,389	1,879	38,267
2024/11		29,901	3,926	33,827
2024/12		62,318	5,641	67,959
2025/01		56,236	5,833	62,068
2025/02		46,906	2,975	49,881
2025/03		55,159	7,979	63,138
2025/04		62,322	5,856	68,178
2025/05		61,472	5,318	66,790
2025/06		51,436	3,602	55,038
Total		1,007,481	105,257	1,112,737

¹⁸ בהתאם לדיווח החברה.

סיכום הנתונים לתקופה ינואר 2024 עד יוני 2025 (כולל) לפי החלק היחסי של כל תחנה

תחנה	ממוצע צריכה לחודש	חלק יחסי
חוף הדקל	61,819 ליטר	15.4%
געתון	338,818 ליטר	84.6%
סה"כ	400,637 ליטר	100.00%

להלן מפת תחנות דלק בסביבה המיידית של התחנה הנישומה ¹⁹:



מעיון במפה עולה כי בסביבת הנכס הנישום קיימות מספר תחנות מתחרות בעלות מאפייני מיקום דומים לנכס הנישום.

¹⁹ בהתאם לאתר המפות של גוגל.

10. שיעור היוון

10.1 "שיעור היוון כולל"

"שיעור ההיוון" משמש, בין היתר, לעריכת שומות לנכסי מקרקעין בגישת היוון ההכנסות. שיעור התשואה הוא היחס (מבוטא באחוזים) שבין ההכנסה השנתית, שנצמחת מהשכרת נכס, לבין שווי.

גובה דמי השכירות וכן שווי הנכס מבטאים מפגש בין רצונות של צדדים לעסקה (שוכרים ומשכירים, קונים ומוכרים), לכן שיעור התשואה הוא ערך תוצאתי של כוחות הביקוש וההיצע בכל שוק נכסים, בנקודת זמן נתונה.

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי שפורסמה והתייחסה למחצית השנייה של שנת 2024, עולה כי תקופה זו התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה בדרום ובהפסקת אש בצפון בסוף נובמבר, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו. באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית, על רקע הפחתת המתיחות הביטחונית והמשך רמת ריבית גבוהה ללא שינוי.

שיעור התשואה הממוצע במחצית השניה של שנת 2024 עמד על 7.0% לנכסי מסחר, 6.75% למשרדים ו-6.5% לתעשייה ולוגיסטיקה. הנ"ל מהווה חתך ארצי.

רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב משפיע על שיעור התשואה. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז.

בנוסף, איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה באזור/בבניין וכדו', משפיעים אף הם.

מבחינת מאפייני הנכסים - היקפי השטח של הנכס אף הם משפיעים.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי שיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

10.2. מתודולוגיה לקביעת שיעור הון

השינויים בשווי ההון אמורים לבטא בעיקר שינויים בגורמי היסוד של הנכסים (שטח הנכס, שיעור תפוסה, דמי השכירות ושיעור ההון). שיעור ההון, בדומה לנכסים פיננסיים, משקף את פרמיית הסיכון ואת הריבית חסרת הסיכון. במהלך השנה האחרונה קרו מספר אירועים אשר השפיעו על שיעורי ההון, כמפורט:

- בעקבות מלחמת חרבות ברזל, במהלך שנת 2024 דירוג האשראי של ישראל ירד ב-3 חברות שונות (S&P, פיץ' ומודיס).
- ב-9/10/2025 נחתם הסכם בין חמאס וישראל לשלב הראשון לקראת סיום המלחמה.
- ב-13/10/2025 הוחזרו כלל החטופים החיים למדינת ישראל.
- האינפלציה במגמת ירידה וקיימת ציפייה לירידת ריבית (קרתה לאחר המועד הקובע).

10.3. עסקאות תשואה שאותרו בשנה האחרונה

10.3.1. ביום 12/2/2025 נרכשו זכויות חכירה מהוונות עם אופציה ל-49 שנים נוספות בקרקע ומבנה באזור התעשייה ברקן שיעודם לתעשייה. הנכס כולל מגרש של כ-25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ-15,500 מ"ר המושכר לשוכרים שונים ומצוי בתפוסה מלאה סך ההכנסה השנתית כ-5.75 מיליון ₪ צמוד למדד. בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של כ-90.7 מיליון ₪. מגלם שיעור תשואה של 6.34%.

10.3.2. ביום 19 בפברואר 2025 רכשה חברת שמן נדל"ן בע"מ מגרש של כ-16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ-8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים באזור התעשייה באר שבע צפון. התמורה - 40 מיליון ₪. הנכס מושכר לתקופה של 12 שנים + 2 אופציות של 4 שנים כ"א. דמי השכירות - 2.85 מיליון ₪ + הצמדה למדד ב-6 השנים הראשונות. החל מהשנה ה-7 תחול עליה של 3% בדמ"ש ו-4% בתק' האופציה. מגלם תשואה של 7.125%.

10.3.3. בסוף 2024 רכשה קרן ריט קרקע בשטח של 5.2 דונם עליה מבנה בשטח של 3,400 מ"ר באזור תעשייה חבל מודיעין במחיר של 50 מיליון ₪. הנכס הושכר ל-10 שנים עם אופציה להארכה וה-NOI שלו עומד על 3.25 מיליון ₪. התמורה משקפת תשואה של 6.5%.

²⁰ בקביעת המתודולוגיה נעזרנו גם בעבודת מחקר שנערכה ע"י בנק ישראל ופורסמה ביום 1/2/2023.

10.4. בחירת שיעור ההיוון בנכס הנדון

בהתייחס למאפיינים הספציפיים של הנכס (תחנת דלק/מסחר, מיקום על כביש ראשי, בהליכי שיפוץ ושדרוג, איכות שוכר וכדומה)²¹, מצאנו לנכון להוון את ההכנסות המתקבלות והצפויות כמפורט:

7.75%	-	הכנסות מתחנת דלק בתקופת החוזה
8.75%	-	הכנסות מתחנת הדלק לאחר תק' החוזה
9.50%	-	הכנסות מפדיון
7.5%-7.0%	-	הכנסות ממסחר (בהתאם ליציבות השוכר)

²¹ הערת הח.מ. מרכיב זה יכול להיות שלילי (קרי להוריד את שיעור ההיוון הכולל) כתוצאה ממאפיינים המעידים על יציבות, מיקום מרכזי וכדומה.

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס הנישום מהווה חלקה עליה תחנת דלק ושטחי מסחר המצויים בהליכי בניה מתקדמים, הממוקמים ברחוב דרך גדוד 21 בכניסה לנהריה.

הבאנו בחשבון את מיקומה המרכזי של התחנה בכניסה לעיר נהריה לכיוון דרום ברחוב דרך גדוד 21 המהווה ציר תנועה ראשי בעיר והכולל שני נתיבים בכל כיוון החוצה את נהריה מדרום לצפון ובקרבת רחוב הגעתון המהווה את ציר התנועה הראשי בעיר המאופיין בפעילות מסחרית ערה.

11.2. מדובר בתחנת דלק פעילה ושטחי מסחר המצויים בבניה ומוכרת דלקים בהיקף של כ-340 ק"ל לחודש. מדובר בהיקף מכירות סביר על הצד הנמוך ביחס למיקומה של התחנה. נכרת ירידה בכמות הליטרים הנמכרת ביחס לאותה תקופה אשתקד. סביר כי הנ"ל נובע מהעבודה שהתחנה מצויה בשיפוץ וסביר כי עם סיום השיפוץ היקף המכירות יעלה.

11.3. הבאנו בחשבון את הערך הנוכחי של דמי השכירות המתקבלים בפועל. בהתאם לתוספות שנחתמו בגין תחנת הדלק בגעתון עולה כי המשכירה והשוכרת יפעלו לצורך שיפוץ תחנת התדלוק והקמת מבנה מסחרי חדש בשטח כ-600 מ"ר ברוטו, מתוכו חנות נוחות שתושכר לשוכר בשטח 130 מ"ר נטו ולגבי יתרת השטח תהא המשכירה לפעול לפי שיקול דעתה, לצד ג ולכל מטרה למעט חנות נוחות. כל העלויות ביחס להקמת המבנה החדש יחולו על המשכירה ויתר העלויות יחולו על השוכר. תקופת החוזה בהתאם לתוספת הינו עד 10 שנים מיום השלמת בניית המבנה החדש.

11.4. המבנה המסחרי המצוי בבניה הנו מבנה חדש קומתי בשטח של כ-587.92 מ"ר מסחרי + 30.1 מ"ר אחסנה + שטחי שירות נוספים שאינם סחירים.

11.5. נמסר מהחברה כי עלות ההשלמה למבנה לרבות התחייבויות לשוכרים עומד על כ-4.3 מיליון ₪.

11.6. הובאו בחשבון הכנסות מדמי שכירות בהתאם להסכמים חתומים/ טיוטות לקראת חתימה שהועברו לעיונינו.

11.7. חו"ד נערכה לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ו/או שעבוד ולמטרתה בלבד.

12. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן שווי תחנות דלק

12.1 נתוני דמי שכירות של תחנות דלק בנויות באזורים שונים בארץ

- תחנת דלק (נבנתה ע"י בעל הקרקע) באזור תעשייה סגולה בפתח תקווה²² מוכרת דלקים בהיקף של כ-320 ק"ל לחודש וכוללת חנות נוחות. הושכרה בהתאם לחוזה שכירות מיום 26/11/2017, בדמי שכירות של 80,000 ₪ לחודש החל משנת 2020. חוזה ל-15 שנה בסה"כ (מגלם 250 ₪ לק"ל כולל חנות הנוחות).
- תחנת דלק "דור אלון" ברחוב באזל 7 בפתח תקווה²³ מוכרת דלקים בהיקף של כ-280 ק"ל לחודש וכוללת חנות נוחות. מושכרת במסגרת חוזה ישן תמורת 64,000 ₪ לחודש כאשר בעוד שנתיים דמי השכירות עולים לכ-69,000 ₪ לחודש. (מגלם 230-245 ₪ לק"ל כולל חנות הנוחות).
- תחנת דלק בנויה חדשה בכניסה למעלות תרשיחא (כביש 8835) הושכרה ביוני 2016 בתמורה ל-190 ₪ לק"ל ביחס להיקף מכירות עד 250 ק"ל. מעל 250 ק"ל ועד 350 ק"ל - 195 ₪ לק"ל. מעל 350 ק"ל - 200 ₪ לכל ק"ל. ללא חנות נוחות שהושכרה בנפרד.
- תחנת דלק סגולה - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים בשנת 2016 תחנת תדלוק בנויה המוכרת כ-250 ק"ל מושכרת תמורת 53 א' ₪. הנ"ל משקף כ-212 ₪ לק"ל.
- תחנת דלק בנתניה - מוכרת דלקים בהיקף של 350 ק"ל, הושכרה לאחר הרפורמה בדמ"ש של 214 ₪ לק"ל.
- תחנת דלק בערד - מוכרת דלקים בהיקף של 140 ק"ל, הושכרה לאחר הרפורמה בדמ"ש של 250 ₪ לק"ל.
- תחנת דלק באזור תעשייה ראשל"צ - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים תחנה המוכרת דלקים בכמות של 500 ק"ל לחודש ומעלה מושכרת משנת 2015 כולל חנות הנוחות ומתקן שטיפה. (מגלם דמ"ש של 330 ₪ לק"ל כולל חנות נוחות ומתקן שטיפה).
- תחנת דלק אזור התעשייה אשדוד, רחוב העבודה - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים, דמי השכירות הקבועים לתחנה הינם 75,000 ₪ לחודש עד 275 ק"ל. (הנ"ל משקף כ-275 ₪ לק"ל).
- תחנת דלק ברחוב סנהדרין ביבנה - עפ"י חוזה מאפריל 2016 מושכרת תמורת 253 א' ₪ לחודש. מוכרת דלקים בהיקף של 800 ק"ל לחודש. דמ"ש כוללים את חנות הנוחות ומתייחסים לתחנה בנויה. (מגלם 316 ₪ לק"ל לחודש).
- תחנת דלק מתחם סחרוב בראשל"צ - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים, משולמים דמי שכירות של 150 א' ₪ בחודש עד מכירות של 500 ק"ל. (משקף כ-300 ₪ לק"ל).

²² מקור מידע: תיווך "ראובן כהן".

²³ מקור מידע: תיווך "ראובן כהן". נמסר כי התחנה מוצעת למכירה תמורת 13,000 א' ₪. עוד נמסר כי בהתאם לעסקאות שמקור המידע היה שותף בהן, שיעור התשואה לתחנות דלק המושכרות לשוכר בעל איתנות פיננסית הינו כ-6% לשנה.

12.2. להלן טבלה המרכזת את דמי השכירות הראויים למרכיב הקרקע על בסיס היקף מכירות נכון לחודש 12/2021, מתוך קו מנחה לעריכת שומות לתחנות תדלוק²⁴

מדרגת מכירות בק"ל	מרווח שיווק נכון לדצמבר 2021	דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע של שטחי התדלוק, במדרגת המכירות לפי ק"ל לחודש	שעור דמ"ש למרכיב הקרקע מהמרווח
50-100	₪562.01	₪60	11%
100-200	₪562.01	₪70	12%
200-300	₪562.01	₪75	13%
300-400	₪562.01	₪85	15%
400-500	₪562.01	₪115	20%
500-600	₪562.01	₪120	21%
600-700	₪562.01	₪145	26%
700-900	₪562.01	₪160	28%
900 ומעלה	₪562.01	₪180	32%

12.3. להלן טבלה המרכזת את דמי השכירות הראויים לתחנה בנויה על בסיס היקף מכירות נכון לחודש 12/2021, מתוך קו מנחה לעריכת שומות לתחנות תדלוק²⁵

מדרגת מכירות בק"ל	מרווח שיווק נכון לדצמבר 2021	דמ"ש ראויים למרכיב התדלוק בתחנה בנויה במדרגת המכירות לפי ק"ל לחודש	שעור דמ"ש למרכיב השווי מהמרווח
50-100	₪562.01	₪160	28%
100-200	₪562.01	₪190	34%
200-300	₪562.01	₪210	37%
300-400	₪562.01	₪220	39%
400-500	₪562.01	₪240	43%
500-600	₪562.01	₪250	44%
600-700	₪562.01	₪270	48%
700-900	₪562.01	₪290	52%
900 ומעלה	₪562.01	₪310	55%

12.4. מחירי ביקוש למסחר בנהריה

תאריך	כתובת	שטח	דמ"ש	מחיר למ"ר
אוק-25	שדי הגעתון	52.5	4,900	93
	שדי הגעתון	40	3,400	85
	מרכז העיר	80	8,000	100
	לוחמי הגטאות	55	4,800	87
	שדי הגעתון 31	87	23,000	264
	הזמיר	40	4,500	113
	נהריה	55	5,500	100
	בן עמי עכו	35	3,000	86
	הארבעה עכו	168	17,000	101
	ממוצע כללי			
	ממוצע רחוב הגעתון			
				114
				148

²⁴ פרק כ: עדכון מספר 1 מחודש פברואר 2022.

²⁵ פרק כ: עדכון מספר 1 מחודש פברואר 2022.

12.5. ניתוח נתוני מסחר

בבחינת דמי השכירות המבוקשים ביחס לשטחי מסחר שונים, לרבות נכסים המצויים בסמיכות לנכס הנדון, עולה כי טווח דמי השכירות המבוקשים נע בין כ-85 ₪ למ"ר ועד לכ-264 ₪ למ"ר, כאשר הממוצע הכללי עומד על כ-114 ₪ למ"ר.

עוד נמצא כי דמי השכירות המבוקשים ברחוב געתון, אשר מהווה רחוב מרכזי ובעל תנועת עוברים ושבים ערה, עומדים על ממוצע של כ-148 ₪ למ"ר.

דמי השכירות החוזיים בנכס הנישום, המשקפים ממוצע של כ-149 ₪ למ"ר, תואמים את רמת דמי השכירות המקובלת לנכסים המצויים ברחובות ראשיים בעלי חשיפה גבוהה.

12.6. ניתוח הנתונים - תחנות דלק

בנתונים כמפורט בסעיפים קודמים עולה כי קיימת שונות גבוהה בין דמי השכירות המתקבלים בתחנות השונות.

שונות זו נובעת משלושה גורמים מרכזיים:

- מהות ההתקשרות בין בעל הקרקע לחברת הדלק (קרי: מי נושא בעלות בניית התחנה).
- כמות הליטרים הנמכרת בתחנה.
- מועד חתימת החוזה.

בהתאם לנתונים ועפ"י שיחות עם גורמים שונים המעורים בענף, עולה כי קיימת ירידה משמעותית בדמי השכירות המשולמים ע"י חברות הדלק לאחר הרפורמה בשוק הדלק משנת 2011. בחוזים בהם חברת הדלק בנתה את תחנת הדלק ודמי השכירות מבטאים את רכיב הקרקע בלבד, דמי השכירות נעים בגבולות 100-235 ₪ לק"ל.

במקרים בהם בעל הקרקע בונה את התחנה, מתקבלים דמי שכירות הנעים בגבולות 155-400 ₪ לק"ל כאשר דמי השכירות הללו מבטאים הן את רכיב הקרקע והן את מרכיב עלויות הבניה. במסגרת הטווח המתקבל עבור כל אחת מצורות ההתקשרות, מושפעים דמי השכירות מכמות הק"ל הנמכרת. ככל שתחנה מוכרת דלקים בהיקף גבוה יותר, כך יעלו דמי השכירות אותם תהיה מוכנה לשלם חברת הדלק.

ניתוח הסכם השכירות הקיים

התחנה הנישומה מושכרת בהסכם שכירות הכולל גם את תחנת נהריה.
דמי השכירות המתקבלים כיום עבור שתי התחנות כ- 1,381 א' ש"ל שנה²⁶.
הנ"ל מגלם חנות נוחות בנויה.

בהתחשב בכמות הדלקים הנמכרת בכל אחת מהתחנות, החלק היחסי של התחנה הנישומה מבטא כ- 84.6% מסך המכירות של שתי התחנות גם יחד.
פועל יוצא שדמי השכירות המיוחסים לתחנה הנישומה כ- 1,168 א' ש"ל שנה.
יצויין כי הנ"ל מגלם הכנסות מתחנת התדלוק ומעמדות טעינה.
כמות מכירת הדלקים הממוצעת של התחנה הינה כ-340 ק"ל לחודש.

דמי השכירות המתקבלים בפועל נלקחו בחשבון עד לתום תקופת החוזה בשיעור היוון 7.75% ולאחר מכן נלקחו בחשבון דמי שכירות ראויים בהתאם לכמות המכירות הצפויה, בשיעור היוון של 8.75%, בכפוף לקו מנחה של השמאי הממשלתי.

²⁶ בהתאם למידע שהתקבל מהחברה.

13. תחשיבי שומה - חלוקת תחנת התדלוק לתקופת החוזה ולאחריה בתוספת אומדן שווי

זכויות המסחר

תקופה ראשונה - עד סיום חוזה השכירות	
הכנסות לשנה לשתי התחנות, ללא מע"מ	1,380,942 ₪
מיוחס לגעתון	84.6%
הכנסות לשנה ממכירת דלקים קבועים מיוחס לגעתון	1,168,277 ₪
תקופת החוזה	10.00
שיעור היוון	7.75%
ערך נוכחי (ללא פדיון) עד לתום תקופת החוזה	7,928,407 ₪
הכנסות מפדיון לשנה	131,628 ₪
מיוחס לגעתון	111,357 ₪
שיעור היוון	9.50%
שווי הכנסות מפדיון	699,190 ₪
סה"כ שווי תקופה ראשונה	8,627,597 ₪

תקופה שניה - ממועד סיום החוזה לצמיתות	
אומדן צפי מכירות חודשי בקילו ליטר	339
אומדן דמ"ש לק"ל לתחנה בנויה	280 ₪
אומדן דמי שכירות לשנה	1,138,429 ₪
שיעור היוון	8.75%
שווי לצמיתות	13,010,613 ₪
דחיה בשנים	10.00
ערך נוכחי לצמיתות ובדחיה עד לתום תק' החוזה	5,623,479 ₪

שטחי מסחר	
כללי	
602.97	שטח לבניה לפי בקשה להיתר (587.92 מ"ר עיקרי למסחר + 30.1 מ"ר אחסנה במקדס 0.5)
מושכר חנות נוחות (לפי חוזה)	
120.00	שטח חנות נוחות (עיקרי, לפי החוזה)
195	דמ"ש למ"ר
280,800.00	דמ"ש לשנה לגעתון
7.50%	שיעור היוון ראוי
10.00	תקופת החוזה (ללא אופציות)
1,927,434	שווי בתקופת החוזה
138	שטח לשיווק כולל העמסה
273,240	דמ"ש שנתיים ראויים
3,643,200	שווי לצמיתות בדמ"ש ראויים
1,767,659	בדחיה לסיום החוזה
3,695,092	שווי שטחים מושכרים בתחנת נוחות
מושכר אלוניאל (לפי חוזה) - שוכר פרימיום	
207.00	שטח מסחר (ברוטו)
112	דמ"ש למ"ר
23,179	סה"כ דמ"ש חודשי לשטחי מסחר
7.00%	שיעור היוון ראוי
3,973,617	שווי שטח ראשי
115.00	שטח ישיבה מושכר (ברוטו)
125	דמ"ש למ"ר
14,375	סה"כ דמ"ש חודשי לשטחי ישיבה
7.00%	שיעור היוון ראוי
2,464,286	שווי שטח נוסף
6,437,903	סה"כ שווי אלוניאל
שווארמיה בשלבי חתימה	
100.0	שטח מסחר (ברוטו)
165	אומדן דמ"ש למ"ר
198,000	דמי שכירות שנתיים לשטחים הפנויים
7.50%	שיעור היוון ראוי
2,640,000	שווי שטחים פנויים
12,772,995	סה"כ שווי שטחי מסחר
12,348,121	דחיה לאכלוס
סיכום תחנת דלק	
8,627,597	תקופה ראשונה- עד סיום החוזה
5,623,479	תקופה שניה- לצמיתות
12,348,121	שווי השטחים המסחריים
-4,300,000	יתרת עלויות בניה בהתאם לדיווח החברה
22,299,197	סה"כ
22,300,000	שווי במעוגל

14. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, ראוי לאמוד את שווי זכויות הבעלות בתחנת הדלק הנישומה כריקה ופנויה מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שעבוד לצד ג', בסך של כ-

₪ 22,300,000

(עשרים ושניים מיליון ושלוש מאות אלף ₪)

הערות

- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור הח"מ.
- בחוות דעתנו הקודמת נכון למועד הקובע 30/9/2024 הוערכו שווי הזכויות בנכס בסך של 14.2 מיליון ₪. עליית הערך בשיעור 57% נובעת בעיקר מהשלמת בניית המבנה המסחרי והשכרתו.

ובאתי על החתום,

סער	קינן
שמאית	מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.