



REIT 1

דוח תקופתי לשנת 2025

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

פרק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מספר טלפון | 03-7686700

מספר פקס | 03-7686710

תאריך הדוחות הכספיים | 31.12.2025

שם התאגיד | ריט 1 בע"מ

מספר תאגיד | 51-382148-8

כתובת דואר אלקטרוני | reit1@reit1.co.il

מען רשום | הנחשת 6, תל-אביב

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

ריט 1 בע"מ - תיאור עסקי התאגיד - תוכן עניינים

מספר	סעיף	עמוד
	פרק א' - תיאור עסקי החברה	
	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	5
2	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	7
3	דיבידנדים	7
	חלק שני - מידע אחר	
4	מידע כספי לגבי תחום הפעילות	8
5	הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה	8
	חלק שלישי - תיאור החברה בהיותה קרן השקעות במקרקעין ותיאור עסקיה בתחום הנכסים המניבים	
6	מידע כללי	18
7	תמצית תוצאות הפעילות	27
8	אזורים עיקריים	28
9	פילוחים	29
10	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	41
11	שוכרים עיקריים	42
12	קרקעות	42
13	נכסים בהקמה	44
14	רכישת ומכירת נכסים	46
15	נכסים מניבים מהותיים	47
16	התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי	47
17	נכסים מניבים מהותיים מאד	47
18	תחרות	55
19	הון אנושי	55
20	הון חוזר	56
21	מימון	56
22	מיסוי	59
23	סיכוני סביבה ואקלים ודרכי ניהולם	66
24	מגבלות ופיקוח על החברה	67
25	הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל	67
26	הליכים משפטיים	75
27	יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית	75
28	צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה	76

76	נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין	29
78	ניהול סיכוני סייבר	30
79	דיון בגורמי סיכון	31

פרק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

ריט 1 בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006. בחודש ספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") והיא הפכה לחברה ציבורית.

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול של נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה, לוגיסטיקה וכדומה, לצורכי רווח. מטרתה העיקרית של קרן השקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן השקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. לעניין המגבלות החוקיות אשר חלות על החברה כקרן השקעות במקרקעין, מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ולעניין הטבות המס החלות על קרן השקעות במקרקעין ועל בעלי המניות בה, ראו סעיף 6.8 להלן וביאור 12(ה) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בפרק השלישי לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

במסגרת פעילותה העסקית, עוסקת החברה ברכישה וייזום של נכסים מניבים מעת לעת לצורך השכרתם לאורך זמן, במטרה להפיק תשואה מרבית על השקעותיה, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותה של קרן השקעות במקרקעין. ממועד הקמתה ועד למועד עריכת דוח זה, פעילותה העסקית של החברה כוללת אחזקת נכסים מניבים, הממוקמים ברובם בתל אביב ומרכז הארץ, ומשמשים למשרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים, סיעודיים, חניונים ומלונאות. בנוסף, מחזיקה החברה בנכסים באמצעות חברות, בשיעור מסוים, כמפורט בביאור 7 לדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2025, נכסי החברה כוללים 58 נכסים מניבים בשטח של כ- 751 אלף מ"ר, ששוים ההוגן הינו כ- 9.3 מיליארד ש"ח, המושכרים לכ- 1,000 שוכרים. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 92.5% (כ- 97.7% בנטרול אינפנייטי פארק ברעננה, שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בחודש יוני 2025).

ביום 30 באוגוסט 2022, התקשרה החברה עם ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול")¹ בהסכם לפיו חברת הניהול תמשיך לספק לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם ניהול החברה, ובין היתר בנושאים של איתור, רכישה ותפעול של נכסים מניבים ("הסכם הניהול"), זאת לאור סיומה של תקופת הסכם הניהול הקודם ביום 26 בספטמבר 2022. לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכם הניהול, ראו סעיף 25.1 בפרק זה.

¹ למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות בחברת הניהול הינם מר שמואל סייד, המכהן בחברה כסמנכ"ל מטעמה של חברת הניהול, מר דרור גד, המכהן כיושב ראש דירקטוריון החברה וחברת הניהול, ומר שמואל רופא, המכהן כסמנכ"ל החברה וחברת הניהול. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק הרביעי לדוח זה וסעיף 25.1 בפרק זה.

להלן מבנה אחזקות החברה (חברות מוחזקות מהותיות):²

שם החברה (בת/קשורה)	שיעור ההחזקה של החברה	הערות
תאגידיים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ	ראה הערה	החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ באמצעות תאגידיים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה. מחצית היובל בע"מ מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בתל אביב בשטח של כ-67,000 מ"ר, הכולל חניון עם כ-1,300 מקומות חניה. ביום 1 בינואר 2025 נמכרו למדינת ישראל כ-45,000 מ"ר מהמגדל, לאחר שזו מימשה אופציה לרכישת השטח שהושכר לה עד אז, במחיר שנקבע מראש.
גני שרונה (אמטא) בע"מ	83%	בבעלותה של גני שרונה (אמטא) בע"מ מלוא הזכויות במבנים טמפלריים לשימור, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, ומושכרים לשימושי מסחר ומשרדים.
שגיא שי נדל"ן בע"מ	66.67%	בבעלותה של חברת שגיא שי נדל"ן בע"מ בעיקר מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים בפארק התעשיות בר לב, ובפארק התעשייה ציפורית, ומבנה נוסף בהקמה באזור התעשייה שגיא 2000 בעמק יזרעאל.
בית ז"ש בע"מ	50%	בית ז"ש בע"מ מחזיקה במבנה המושכר לבית חולים סיעודי בחיפה.
גן תעשיות מסריק (2015) בע"מ	50%	בבעלותה של חברת גן תעשיות מסריק (2015) בע"מ מספר מבנים המושכרים לשימושי לוגיסטיקה ותעשייה ומבנה נוסף בהקמה, בסמוך לקיבוץ כפר מסריק.
תאגידיים פרטיים המחזיקים בחניון הכיכר	ראה הערה	החברה מחזיקה ב- 67.5% מחניון הממוקם ברחוב לוריא בתל אביב ("חניון הכיכר"), באמצעות החזקה במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידיים המוחזקים על ידה.
אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ	50%	אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ מחזיקה במבנה הממוקם בשדרות אבא אבן בהרצליה המושכר בעיקר ל"מלון פאבליקה", וכן לשימושי מסחר וחניון.

² לפרטים נוספים ראו תקנה 11 לפרק הרביעי לדוח זה וביאור 7 לדוחות הכספיים.

החברה מחזיקה במלוא הון המניות של תאגידים פרטיים, המחזיקים במבנים המושכרים לשימושים של לוגיסטיקה ואחסנה, באזור התעשייה המערבי בבית שמש.	100%	תאגידים פרטיים המחזיקים בנכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה בבית שמש
--	------	--

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה³

להלן פירוט השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה החל מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה:⁴

מועד ביצוע ההשקעה	זהות המשקיעים	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	סכום העסקה (ברוטו)	מחיר למניה הנגזר מההשקעה	הערות
19.08.2025	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ והראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ	הצעה פרטית	5,150,000 מניות	כ- 120 מיליון ש"ח	23.30 ש"ח	ראו דוח הצעה פרטית מיום 19 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתה: 2025-01-061508)
04.03.2026	ניצע פרטי	הצעה פרטית	718,167 מניות	כ- 20 מיליון ש"ח	27.85 ש"ח	ראו דוח הצעה פרטית מיום 23 בפברואר 2026 (מס' אסמכתה: 2026-01-017113)

3. דיבידנדים

ראו ביאור 12(ה) לדוחות הכספיים וסעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק ב' של דוח זה ("דוח הדירקטוריון").

³ "מניות" משמע, מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

⁴ האמור אינו כולל הקצאת אופציות לעובדים ולנושאי משרה מטעם חברת הניהול, לרבות לעובדי חברות בנות ונותני שירותים לחברה, או מניות הנובעות ממימוש האופציות האמורות, וכך אינו כולל הקצאות של מניות לחברת הניהול בתמורה לקבלת שירותי ניהול בהתאם להסכם הניהול שנחתם עימה בחודש אוגוסט 2022 (ראו תקנה 21 בפרק הרביעי של דוח זה).

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות

לנתונים כספיים בקשר עם פעילות החברה, ראו את הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 והסברי הדירקטוריון וכן סעיף 7 להלן.

5. הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הנה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

5.1 מצב המשק⁵

במהלך 2025 המשק הישראלי הושפע בעיקר מהאירועים הביטחוניים המשמעותיים, בראשם מלחמת חרבות ברזל, עד לכניסתה לתוקף של הפסקת האש מול חמאס בחודש אוקטובר 2025, וכן המערכה הישירה מול איראן בחודש יוני 2025. במקביל, במהלך שנת 2025 חזרה ממשלת ישראל לקדם את תוכניותיה לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט, וזאת על אף המחלוקות והביקורות הנרחבות הקיימות עליה ועל השלכותיה האפשריות על מדינת ישראל.

ביום 28 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פתחה ישראל בתקיפה משולבת, יחד עם ארצות הברית, כנגד איראן, במסגרת מבצע "שאגת הארי". נכון למועד פרסום דוח זה, המבצע הצבאי עודנו נמשך. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1.1 להלן.

על אף המצב המורכב, בשנת 2025 התאפיינה הסביבה הכלכלית בישראל בחזרה הדרגתית למסלול הצמיחה. במהלכה של שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, הפעילות הכלכלית במשק התאוששה וממשיכה להתרחב באופן מתון והדרגתי. מגמה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בעלייה בצריכה הפרטית, בירידה בשיעור האבטלה ובשמירה על שוק עבודה הדוק יחסית. במקביל, גם פעילות ענף הבינוי מתאוששת, אם כי עדיין מושפעת ממגבלות כוח אדם. כמו כן, נרשמה עלייה ניכרת בהיקף גיוסי ההון של חברות הייטק ישראליות, ואף נרשם גידול ניכר בהיקפי גיוסי החוב הקונצרני בשוק ההון הישראלי. עם סיומה של המערכה מול איראן בחודש יוני 2025, חלה ירידה משמעותית בפרמיית הסיכון של מדינת ישראל, ומגמה זו התעצמה לאחר הכרזת הפסקת אש ברצועת עזה. בהתאם, חלה ירידה משמעותית בתנודתיות בשווקים הפיננסיים, ואלו עלו מעל לרמתם טרום המלחמה. שערן של השקל התחזק בתקופה ביחס לסל המטבעות והינו גבוה מרמתו ערב המלחמה.

⁵ מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל בכתובת: WWW.BOI.ORG.IL, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: WWW.CBS.GOV.IL, ועל ידי הבורסה בכתובת: www.tase.co.il.

בחודש נובמבר 2025 הודיעה סוכנות דירוג האשראי הבינלאומית S&P על העלאת תחזית דירוג האשראי של ישראל משלילית ליציבה. הדירוג עצמו נותר על A. הודעה זו היוותה התפתחות חיובית ראשונה בסטטוס הדירוג של ישראל, לאחר הורדות דירוג במהלך המלחמה בקרב כל שלוש חברות הדירוג הגדולות. בחודש ינואר 2026 העלתה גם סוכנות דירוג האשראי הבינלאומית מוד'יס את תחזית דירוג האשראי של ישראל, מתחזית שלילית ליציבה (ללא שינוי בדירוג עצמו).

הירידה בפרמיית הסיכון של ישראל, בהוצאות הביטחון וייסוף השקל, תורמים להתמתנות סביבת האינפלציה, ומדד המחירים לצרכן רשם התמתנות משמעותית לקראת סוף 2025. לאחר שנת 2024 שבה עלה המדד ב-3.4%, האינפלציה בשנת 2025 הסתכמה ב-2.4%, בתוך טווח היעד של בנק ישראל, והתחזיות קדימה מצביעות על המשך המגמה בשנים הקרובות. בהתאם, בחודש נובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית לרמה של 4.25%, לראשונה מזה כשנתיים, ובחודש ינואר 2026 ביצע הפחתה נוספת, לרמה של 4.00%.

על פי נתונים שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל בינואר 2026, ההערכה היא כי התוצר המקומי צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8%, נתון המעיד על חוסנו המבני של המשק הישראלי ועל יכולתו לשמור על פעילות כלכלית חיובית גם בתנאי אי ודאות משמעותיים. בהתאם לתחזית של בנק ישראל⁶ ("התחזית") התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-5.2% בשנת 2026 וכ-4.3% בשנת 2027. על פי התחזית, שיעור האבטלה הרחב (בקרב גילאי העבודה העיקריים) צפוי לעמוד על כ-3.4% בשנת 2025 ולהישאר סביב רמה זו בשנים 2026 ו-2027. בנוסף, התחזית כוללת הערכות לפיהן שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על כ-1.7% בשנת 2026 ועל כ-2.0% בשנת 2027, ושריבית בנק ישראל תעמוד על 3.5% ברבעון הרביעי של שנת 2026. יצוין כי התחזית גובשה על רקע הפסקת האש מאז אוקטובר 2025, ותחת ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות. בבנק ישראל מבהירים כי גם לאחר התמתנות הסיכונים ואי הוודאות בחודשים האחרונים, מניפת ההתפתחויות האפשריות עודנה רחבה יחסית.

5.1.1. המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. שנת 2025 נפתחה על רקע הפסקת האש במלחמת חרבות ברזל שפרצה ב-7 באוקטובר 2023 ("המלחמה"). במהלך החודשים הראשונים של שנת 2025 התקיימו מגעים אינטנסיביים בתיווך מצרים, קטאר וארה"ב, במטרה להגיע להסכם קבע בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס, ולסיומה של המלחמה. בחודש מרץ 2025 חודשה הלחימה בעזה, ועד לחודש ספטמבר 2025 השיג צה"ל שליטה מחודשת על רוב רצועת עזה. בחודש אוקטובר 2025 נחתמה עסקה להפסקת אש בין ישראל לחמאס. ההסכם שנחתם בין ישראל לחמאס הוגדר כשלב הראשון למימוש התוכנית לסיום

⁶ התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/94753?culture=he>

כולל של המלחמה בעזה. בחודש ינואר 2026, החל יישומו של השלב השני של ההסכם, הכולל פירוז מלא ושיקום רצועת עזה.

במהלך חודש יוני 2025 פתחה ישראל במתקפה כנגד איראן, במסגרת המבצע "עם כלביא" ("המבצע"), במטרה לפגוע בתשתיות הגרעין, במפעלי הטילים הבליסטיים וביכולותיה הצבאיות של איראן. המבצע כלל תקיפות אסטרטגיות ורחבות היקף מצד איראן, לרבות באמצעות שיגור מאות טילים בליסטיים וכלי טיס בלתי מאוישים אל עבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל. בתום 12 ימי לחימה הגיעו ישראל ואיראן להסכמות על הפסקת אש, בתיווך ארה"ב. השפעתו השלילית הישירה של המבצע על הפעילות הכלכלית בישראל במהלכם של שנים עשר ימי הלחימה נבעה בעיקר מהנזקים וההרס שנגרמו כתוצאה מפגיעות הטילים, לצד הפגיעה הכלכלית שנבעה ממגבלות ההתקהלות שהוטלו וכללו בין היתר, השבתת מוסדות חינוך, סגירת בתי עסק, מרכזים מסחריים ומקומות בילוי, ומגבלות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי. בנוסף, ייתכנו השפעות ארוכות טווח על המשק, כתלות בהתפתחויות הגיאופוליטיות העתידיות.

המלחמה גרמה לזעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי והסיטה את תשומת הלב מהאירועים שהתרחשו במדינה ובכלכלה קודם לכן. עם זאת, לכלכלה הישראלית חוזקות שתמכו בה במהלך שנת 2025 ובעת הזו, כגון חוב ציבורי נמוך, עודפים בחשבון השוטף של מאזן התשלומים ויתרות מטבע חוץ גבוהות.

מעבר להשפעות על חיי אדם, למלחמה ולמבצע מול איראן היו השפעות כלכליות רחבות ומשמעותיות. בדומה לשנת 2024, גם בשנת 2025 גיוס המילואים המשמעותי פגע בהיצע העבודה בכל ענפי המשק.

ענף הבנייה נפגע במיוחד במהלכה של המלחמה, וזאת בשל הגבלות משמעותיות על כניסת עובדים פלסטינאים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מרצועת עזה. ההערכות הן כי המחסור בעובדים בענף הבינוי ייפתר בהדרגה בשנתיים הקרובות.

כחלק מההתמודדות עם השפעות המלחמה על המשק, גובשו על ידי הממשלה תכניות סיוע למגזר העסקים, למשקי הבית באזורי העימות ולחיילי המילואים. תמיכה ממשלתית זו במשקי הבית ובעסקים שנפגעו מהמלחמה סייעה להתאוששות הצריכה הפרטית אשר המשיכה במגמת עלייה גם במהלך שנת 2025.

מאז כניסתה לתוקף של הפסקת האש עם חמאס בחודש אוקטובר 2025, נרשמת הקלה במגבלות ההיצע, בעיקר הודות לשחרור אנשי מילואים וחזרתם לתעסוקה במגזר העסקי וההערכות הן שמגמה זו תימשך בשנת 2026. על פי ההערכות, הצריכה הפרטית צפויה לשוב למסלול צמיחה מתון בקצב דומה לצמיחת התוצר. היקף ההשקעות במשק צפוי לצמוח, ולהתמך בהתאוששות בענף הבנייה עם חזרת מספר העובדים לרמתו ערב המלחמה. במקביל, היקפי היבוא והיצוא צפויים לעלות ולהגדיל את חלקם בפעילות הכלכלית. מנגד, הצריכה הציבורית צפויה להתמתן לאחר שנתיים של הוצאות מלחמה גבוהות, תוך שינוי בתמהיל לטובת הוצאות

אזרחיות והתמתנות במחירי הצריכה הציבורית עקב הירידה בהיקף התשלומים למשרתי המילואים.

ביום 28 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של ישראל וארצות הברית נגד איראן. בתגובה, החל ירי רקטי משמעותי מאיראן אל עבר העורף הישראלי ולעבר מטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן לפגיעה ביעדים אזרחיים במספר מדינות במפרץ, ובכללן, איחוד האמירויות, קטאר וסעודיה. בהמשך הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.

סבב הלחימה הקודם מול איראן ביוני אשתקד, הביא לירידה חדה אך זמנית בפעילות הכלכלית, ללא תגובות חריפות בשווקים הפיננסיים. הואיל ולתאריך פרסום הדוח מערכה זו עדיין נמשכת, ובשים לב לפרק הזמן הקצר שחלף מתחילתה, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשלכות האפשריות של אירוע זה על פעילותה ותוצאותיה, וזאת בין היתר נוכח אי הוודאות באשר להיקף הלחימה, משכה והשלכותיה על הסביבה האזורית והבינלאומית. עם זאת, ניסיון השנים האחרונות מעיד על חוסן יחסי של המשק הישראלי ועל יכולתו להסתגל גם לתנאים ביטחוניים מורכבים.

להימשכותה של המלחמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות, עלולה להיות השפעה שלילית על המשק הישראלי. בין הסיכונים האפשריים ניתן למנות ירידה אפשרית בצריכה הפרטית, ירידה בהשקעות במשק ובכללן השקעות זרות והשקעות בענף ההייטק, ירידה בתוצר, גרעון תקציבי משמעותי, הורדות דירוג האשראי של המדינה, עליית פרמיית הסיכון של המדינה, ירידה בפדיון בחלק מענפי המשק, פגיעה בענפי התיירות והבנייה, ירידת מחירי נדל"ן, עלייה באבטלה, פגיעה בעסקים, זעזועים בשווקים ובכללם פחות השקל, ירידות שערים בשוק ההון, ועוד. החמרה בגורמים אלה עלולה לפגוע בצמיחה, בפעילות המשק וביציבותו ובכלל זאת בענף הנדל"ן המניב.

השפעת המלחמה על פעילותה של החברה

החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת בזמן המלחמה, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות.

במהלך שנת 2025 שעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה נותרו גבוהים ונרשמה יציבות ואף צמיחה בדמי השכירות הריאליים, וזאת בכלל תחומי הפעילות של החברה, ולא הייתה למלחמה השפעה מהותית על הכנסות החברה. למועד פרסום דוח זה, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות (בכלל תחומי פעילות החברה) הינו גבוה.

במהלך המערכה הצבאית עם איראן בחודש יוני 2025, אירעו פגיעות הדף במספר מצומצם של נכסי החברה ברחבי הארץ, כתוצאה מנפילות סמוכות של טילים ששוגרו מאיראן. החברה פעלה באופן מיידי להשבת הפעילות לסדרה בנכסים אלו ולתיקון הנזקים שנגרמו. כמו כן, לאור השבת הפעילות הכלכלית במהלך ימי

המלחמה מול איראן, החברה העניקה הקלות תזרימיות (פריסת תשלומי דמי השכירות) לחלק משוכריה מתחום המסחר בגין התקופה בה עסקיהם היו סגורים. הפגיעה בהכנסות החברה בשנת 2025 כתוצאה מהקלות אלו אינה מהותית.

במידה ותימשך הלחימה מול איראן ומול חיזבאללה, ו/או תתרחב לחזיתות נוספות, עלולה להיגרם פגיעה רחבה יותר בפעילות באזורים נרחבים בישראל, לצד סיכון לפגיעה בתשתיות, ולפגיעה רחבה ומשמעותית יותר בפעילות המשק, באופן שעלול להוביל למיתון כלכלי, להעמיק את השחיקה בכוח הקנייה של משקי הבית ולמתן את הצריכה הפרטית ולפגיעה בעסקי שוכריה של החברה. כמו כן, עלולות להיות השפעות על היכולת לגייס אשראי והון ועל עלויות הגיוס.

נכון למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא השפעתה של המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחותה. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

האמור לעיל לגבי הערכות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד זה, ואינו בשליטת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, שאינן ידועות במועד זה ואינן בשליטת החברה.

5.1.2. תחום הנדל"ן המניב

על אף העלייה המשמעותית באי הודאות בעקבות המלחמה, והסביבה העסקית המורכבת, במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, ענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה המשיך להתאפיין ביציבות, וזאת על רקע ההתאוששות ההדרגתית בפעילות הכלכלית במשק.

תחום המשרדים, המהווה כ- 44% מתיק הנכסים המניבים של החברה, המשיך להתאפיין בשנת 2025 ביציבות יחסית בשעורי התפוסה ובשכר הדירה, ונרשמה התאוששות בביקושים ובעסקאות, מגמה שהחלה במחצית השנייה של שנת 2024, בעיקר על רקע של העלייה בהשקעות בענף ההיי טק המקומי. עם זאת, מאז שנת 2023 מתאפיין תחום המשרדים בביקושים מתונים יחסית והתארכות שלב המשא ומתן לסגירת הסכמים עם שוכרים חדשים, בעיקר לאור ההאטה בענף ההיי טק (בהשוואה לשנים קודמות), הירידה בפעילות הכלכלית במשק, סביבת הריבית הגבוהה, ועל רקע המצב הבטחוני והאקלים הכלכלי והפוליטי. בנוסף, נמשך שיווקם של פרויקטים חדשים שמגדיל את היצע שטחי המשרדים להשכרה.

ההתפתחות הטכנולוגית המשמעותית והמהירה בתחום הבינה המלאכותית עשויה להשפיע על שוק העבודה. לפי הערכות מסוימות, השימוש בבינה המלאכותית והכלים האוטומטיים עלול להפחית שעות עבודה משרדיות, מה שעלול להאט את הביקוש לשטחי משרדים. בשנת 2025 נראו השפעות ראשוניות למגמה זו, בעיקר בחברות העוסקות בתחום התוכנה, שמאוימות במיוחד משינוי טכנולוגי זה. עם

זאת, הנתונים למועד זה מצביעים על שוק עבודה הדוק, שיעור אבטלה נמוך ויציב, שכר בעלייה, ואף שיעור גבוה של חברות המדווחות על קושי בגיוס עובדים. בנוסף, בין שלל התחזיות וההערכות בקשר להשפעתה האפשרית של הבינה המלאכותית על שוק התעסוקה, יש הסבורים כי השימוש העיקרי בבינה המלאכותית יהיה ככלי משלים בעבודתם של העובדים, ושעל חשבון המשרות שעלולות להיעלם, יוצרו יותר משרות חדשות, בעיקר בתחומי הפיתוח, ניהול הנתונים והאתיקה.

בתחום המסחר, המהווה כ- 23% מתיק הנכסים המניבים של החברה וכולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים, שנת 2025 התאפיינה בהמשך מגמת התאוששות, על רקע העלייה בפעילות הכלכלית ובצריכה הפרטית, שבאה לביטוי בעלייה בפדיונות, וברוב חלקי הארץ היא חזרה לרמתה טרום המלחמה ואף חצתה אותה. הצריכה הפרטית, המהווה עוגן מרכזי לתחום המרכזים המסחריים, צפויה להמשיך לצמוח בשנת 2026, לאור השיפור בביטחון הצרכני, חזרת העובדים למשרות מלאות ועלייה בשכר הממוצע במגזר העסקי. מנגד, תחום המסחר בישראל עלול להיות מושפע מהעלייה בכמות נסיעות הציבור בישראל לחו"ל לאחר סיומה של המלחמה הממושכת, וההעברה של חלק מהצריכה מחוץ לתחומי מדינת ישראל.

תחומי הלוגיסטיקה והתעשייה, המהווים כ- 20% מתיק הנכסים המניבים של החברה, ממשיכים ליהנות מביקוש גבוה ויציב, גם בתקופות של תנודתיות כלכלית. התחזקות המסחר המקוון והצורך בשרשראות אספקה יעילות ממשיכים לתמוך בשיעורי תפוסה גבוהים ובשווי נכסים יציב. במהלך שנת 2025 נרשמה עלייה בהכנסות החברה מתחומים אלו, הנובעת בעיקר מהנבה של נכסים חדשים וכן מעלייה בדמי השכירות בחוזים קיימים ובחוזים חדשים שנחתמו בתקופה.

בתחום החניונים, המהווה כ- 7% מתיק הנכסים המניבים של החברה, נרשמה בשנת 2025 עלייה ברמת הפעילות, אשר באה לידי ביטוי בעלייה בהכנסות החברה מתחום זה, ואלו היו גבוהות ביחס לרמתן טרום המלחמה.

גם **ביתר תחומי הפעילות של החברה** נרשמה יציבות בשעורי התפוסה ובדמי השכירות הריאליים בשנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה.

5.1.3. מדיניות מוניטארית ושווקי הכספים

תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק⁷

בכפוף להוראות הפקודה בקשר עם פעילות קרן להשקעות במקרקעין (ראו סעיף 6.8 להלן), החברה נוהגת לממן את פעילותה העסקית בעיקר באמצעות הון ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"). כיוון שכך, החברה מושפעת משינויים במדד ומרמת הריבית במשק. יצוין, כי נכון למועד הדוח, מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות אף הן למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק. בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 2.4% לעומת עלייה של

⁷ מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל בכתובת: WWW.BOI.ORG.IL.

כ-3.4% בשנת 2024.⁸

בנוסף, חלק מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה.

השפעה על עלויות המימון

לחברה ארבע סדרות אגרות חוב סחירות (ה', ו', ז' ו-ח') צמודות למדד שהונפקו לציבור בין השנים 2015-2025. אגרות החוב של החברה הנן בריבית נקובה קבועה (צמודה למדד) ולמעט במועד הנפקתן (הראשונה או בדרך של הרחבת סדרה), לשינויים בריבית השוק אין השפעה, תוצאתית או תזרימית, על תוצאות החברה בקשר לאגרות חוב אלו לאורך חייהן, וזאת לאור המדידה בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

כאמור, חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת ריבית בנק ישראל עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי לזמן קצר מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה.

לפרטים אודות ניתוחי רגישות שביצעה החברה בקשר להשפעת עליית הריבית על הוצאות המימון שלה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

השפעת הריבית על יכולת החברה לגייס בשוק ההון ודרכי החברה להתמודדות עם

ההשפעות

לחברה נגישות טובה מאוד לשוק ההון ולאשראי בנקאי. בחודש יולי 2025 אושרר דירוג אגרות החוב של החברה (ilAA) ודירוג תעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה (+ilA-1), על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות"), ועודכנה מעלה תחזית דירוג המנפיק לזמן ארוך ליציבה משלילית (ilAA/Stable).

בחודש מרץ 2025 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של 336 מיליון ש"ח. בחודש יוני 2025 הנפיקה אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הצעה לראשונה לציבור, בהיקף של כ-151 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של כ-355 מיליון ש"ח.

בנוסף, חידשה החברה בתקופה זו את מסגרות האשראי החתומות עם בנקים ונותני אשראי, ואף הגדילה את חלקן, והן עומדות נכון למועד פרסום דוח זה על היקף כולל של כ-1.4 מיליארד ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 21.5 להלן). להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה הטובה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, המתבטא ביכולתה לגייס הון וחוב, עומס חלויות החוב הנמוך בשנים הקרובות, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

⁸ שיעור האינפלציה בישראל (ע"פ מדד "ידוע").

השפעת הריבית על שווי נכסי החברה

בקביעת השווי ההוגן בעת עריכת דוחותיה, מסתמכת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2025, עולה כי שינוי של כ- 0.5% בשיעור ההיוון ישפיע על אומדן השווי ההוגן בכ- 583 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2025 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים). לפרטים נוספים, ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

השפעת האינפלציה על התחייבויות החברה ועל נכסיה

לשינויים במדד יש שתי השפעות מנוגדות על החברה. מחד, השפעה הנובעת מכך שמרבית הסכמי השכירות של שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות צמודות למדד. מאידך, לחברה התחייבויות פיננסיות צמודות למדד, כפי שפורט לעיל. החברה מעריכה שלאור האמור, השפעתם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת. ראשית, החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. יתר על כן, מכיוון שערך ההתחייבויות הפיננסיות הצמודות מהווה פחות מ- 50% משווי הנכסים של החברה, הרי שהשפעה של עליית המדד, נטו, בהינתן יציבות בדמי השכירות הריאליים, צפויה להיות חיובית על תוצאותיה הכספיות.

לפרטים אודות ניתוחי רגישות שביצעה החברה בקשר להשפעת עליית המדד על הוצאות המימון שלה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

תנאי מימון ושוק ההון⁹

בדומה למערכות צבאיות וביטחוניות קודמות, לאחר הטלטלות הראשוניות מדדי המניות התאוששו וחזרו לעלות, וכך גם היה בשנת 2025. הפסקת האש עם חמאס

⁹ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה בכתובת: www.tase.co.il

הורידה את אי הוודאות הכלכלית ופרמיית הסיכון של ישראל שנגרמה מלחימה ממושכת והחזירה לשוק ההון הישראלי השקעות משמעותיות מצד המשקיעים הזרים. לאורך שנת 2025, הבורסה בתל אביב המשיכה להוות מקור מימון מרכזי עבור החברות הציבוריות. מדדי המניות המובילים בבורסה בתל אביב רשמו במהלך שנת 2025 עליות חדות ושברו שיאים היסטוריים מספר פעמים במהלך השנה. בסיכום שנתי, מדדי המניות המובילים בבורסת ת"א רשמו ביצועי יתר לעומת מדדי הבורסות המובילות בעולם, כאשר מדד ת"א-90 השלים עלייה שנתית של כ- 47% ומדד ת"א-35 השלים עלייה שנתית של כ- 52%. מדד ת"א מניב ישראל עלה בשנת 2025 בשיעור של כ- 36%.

שוק איגרות החוב בבורסת ת"א הוכיח את עצמו גם בשנת 2025 כמקור משמעותי לגיוסי הון עבור החברות הנסחרות בבורסה בת"א. בשנת 2025 גויסו בבורסה כ- 186 מיליארד שקל בהנפקות של אג"ח קונצרניות, לעומת כ- 124 מיליארד שקל בשנת 2024.

לפרטים בדבר הנפקות שביצעה החברה בשנת 2025, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

הפעילות בשוק ההון נתונה לתנודתיות רבה עקב השפעת גורמים פוליטיים, פסיכולוגיים וכלכליים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה ו/או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות אגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף הפעילות של הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלו עשויות להשפיע גם על החברה ועל האפשרויות שיעמדו לרשותה לגיוס מימון נוסף במסגרת שוק ההון, ובעקיפין על רכישת נכסים נוספים ועל תוצאותיה העסקיות.

כל התייחסות באשר להערכות החברה בסעיף זה, הן בקשר לגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והן באשר להשפעתם על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה ועל פרסומים וסקרים שנכתבו ושפורסמו על-ידי גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו כלכליים, אשר ישפיעו על תחום הפעילות ו/או על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 31 להלן.

בהיותה קרן השקעות במקרקעין, מספקת החברה למשקיעים, בין היתר, את היתרונות הבאים, שאינם נפוצים בהשקעה בחברות נדל"ן אחרות שאינן קרנות השקעה במקרקעין:

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

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

השקעה בקרן השקעות במקרקעין מאפשרת למשקיע חשיפה לתיק נדל"ן מניב מנוהל, בפיזור גבוה, תוך הקטנת הסיכון בהשקעה. ההשקעה בקרן להשקעות במקרקעין הנה השקעה בסיכון נמוך יחסית למקובל בענף הנדל"ן המניב בין היתר משום שקרן השקעות במקרקעין מוגבלת ללקיחת הלוואות בסכום שאינו עולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

5.2.2. מדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה מוכתבת על פי חוק, והינה אטרקטיבית למשקיעים בשל ההיקף הגבוה יחסית של הדיבידנדים שעל החברה לשלם למשקיעים ואשר עומד על לפחות 90% מהכנסתה החייבת. להרחבה בנושא מדיניות חלוקת דיבידנדים ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון וביאור 12(ה) לדוחות הכספיים.

חלק שלישי - תיאור החברה בהיותה קרן השקעות במקרקעין ותיאור עסקיה בתחום הנכסים

המניבים

6. מידע כללי

6.1 מבנה התחום ושינויים שחלו בו

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

בינואר 2006, נכנס לתוקפו תיקון 147 לפקודה, שעניינו הסדרת פעילות של קרנות להשקעות במקרקעין ("קרנות להשקעות במקרקעין" או "קרנות ריט") בישראל (בהתבסס על המודל הבינלאומי של Real Estate Investments Trusts).

מטרתו הינה יצירת מכשיר השקעה ייחודי בנכסים מניבים, באמצעות השקעה במניות של קרנות ההשקעה במקרקעין, אשר מאפשר למשקיעים שונים, שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשקיע בנדל"ן מניב בסכומים נמוכים יחסית, תוך פיזור הסיכון הכרוך בהשקעה וגיוון תיק ההשקעות שלהם. התיקון לפקודה נועד להגביר את כדאיות ההשקעה בקרנות אלה, בין השאר, בשל הטבות המס הניתנות למשקיעים בהן ובכך לתרום לצמיחת ענף הנדל"ן כולו.

בחודש אפריל 2016 פורסם תיקון 222 לפקודה הכולל תיקונים לפרק שני 1 בפקודה, העוסק במיסוי קרנות ריט ("התיקון"). התיקון כלל הוראות אשר מטרתן לעודד קרנות ריט לפעול בתחום המגורים וכן הוראות אשר להערכת הרשויות יעודדו הקמת קרנות ריט חדשות נוספות (בעיקר בנושא שליטה ואפשרות העברת נכסים לקרנות ריט בשלב הקמתן). בנוסף, התיקון כלל מנגנון של דחיית מס שבח במכירת נכסים לקרנות ריט כנגד מניות, וכן הקלות בנוגע לאפשרות לרכוש, להחזיק ולנהל איגודי מקרקעין. להערכת החברה, התיקון פתח בפניה אפשרויות לבצע סוגים של עסקאות אשר לא היו אפשרויות קודם לתיקון.

בחודש פברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסם משרד האוצר להערות הציבור תזכיר חוק, שמטרתו לאפשר לקרנות הריט החזקה בשיעור רחב יותר של מקרקעין המצויים בשלבי הקמה, תוך שמירה על מנגנוני איזון שיבטיחו כי פעילותן העיקרית של קרנות הריט תישאר החזקה והשכרה לטווח ארוך. יובהר, כי מדובר בתזכיר חוק, המצוי בשלב ראשוני מאוד של הליך החקיקה, אשר עשוי להשתנות, להתעכב או שלא להיות מאושר כלל, ולפיכך אין ודאות בדבר נוסחו הסופי ומועד כניסתו לתוקף, אם בכלל.

6.2 אזורים גאוגרפים

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בכל רחבי הארץ ללא העדפה לאזורים מסוימים. רוב הנכסים המניבים של החברה ממוקמים במרכז הארץ. לצרכי דוח זה, חילקה החברה את פעילותה לארבעה אזורים עיקריים, כדלקמן:

תל אביב וגוש דן - אזור זה כולל את הישובים תל אביב, רמת גן, בני ברק, הרצליה, פתח

תקווה וגני תקווה ;

מרכז הארץ - אזור זה כולל את הישובים חדרה, נתניה, רעננה, כפר סבא, ראש העין, ירושלים, בית שמש, ראשון לציון, מודיעין, לוד ונס ציונה ;

צפון הארץ - אזור זה כולל, בין היתר, את הישובים עפולה, יוקנעם, נשר, כפר מסריק, נוף הגליל, אלון תבור, תרדיון (משגב) וחיפה ;

דרום הארץ - אזור זה כולל את הישובים אשדוד, נתיבות, שדרות, אשקלון, גן יבנה, נאות חובב וגדרות.

בשנת 2025, השימושים באזור תל אביב וגוש דן הינם למשרדים, מסחר, חניונים ומלונאות, ואילו ביתר חלקי הארץ קיים פיזור בין משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים.

יצוין כי בכל אזור קיימת שונות בין הנכסים, הנובעת, בין היתר, מסוג הנכס, ייעודו, מצבו הפיזי ומיקומו הספציפי.

6.3 שימושים

נכסיה המניבים של החברה משמשים להשכרה לשימושי משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים, חניונים ומלונאות.

6.4 שירותים נלווים שמעניקה החברה

ניהול נכסיה המניבים של החברה, כגון שרותי שמירה, ניקיון, תחזוקת מערכות וכדומה, מתבצע בדרך כלל על ידי חברות ניהול חיצוניות, וכן במרבית נכסיה המסחריים של החברה מתבצע על ידי חברה משותפת של החברה, אשר הוקמה בחודש ינואר 2022 ומעניקה את שירותי הניהול לנכסים המסחריים של החברה החל מאותו מועד.

שירותים נלווים אלה, והתמורה בגינם, מעוגנים בחוזי השכירות שנחתמים עם השוכרים. מדיניות החברה הינה לספק שירותים נלווים אלה ברמה גבוהה כדי להעניק ערך מוסף לנכסיה המניבים של החברה, הן לשוכרים קיימים והן כתמריץ לשוכרים פוטנציאליים. יצוין כי במיעוטם של השטחים המושכרים, מסופקים שירותי ניהול ותחזוקה על ידי השוכרים עצמם.

6.5 תמהיל שוכרים

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה כ- 1,000 שוכרים. נכסי החברה מושכרים לשוכרים שונים תוך שמירה על פיזור מרבי ופיזור מגזרי פעילות השוכרים. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת, וברובם דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

6.6 מדיניות רכישות ומימושים

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים וכל מקרה נבחן לגופו, בהתחשב בהזדמנות העסקית שהוא מביא עמו ותוך בחינת התשואה מול הסיכון בהשקעה. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימושים או רכישות.

- 6.7. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנכסים המניבים ולגבי קרן להשקעות במקרקעין
- החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים שמשפיעים על תוצאותיה העסקיות הינם כדלהלן:
- 6.7.1 מיקומם של שטחיה המניבים של החברה;
- 6.7.2 איתנותה הפיננסית של החברה שמתבטאת, בין היתר, בנגישותה הטובה לשוק ההון, לבנקים ולגופים המוסדיים;
- 6.7.3 הקפדתה של החברה על איכות שטחיה המניבים ורמת השירותים הנלווים אותם היא מספקת ללקוחותיה;
- 6.7.4 השקעה בנכסים המשמשים לשימושים שונים ומגוונים (כגון: משרדים, מסחר, בתי חולים סיעודיים, תעשיה, לוגיסטיקה, חניונים ומלונאות);
- 6.7.5 פעולות השבחה שהחברה מבצעת לנכסיה המניבים;
- 6.7.6 התקשרות עם שוכרים אסטרטגיים ושוכרים אחרים עימם מקיימת החברה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות;
- 6.7.7 שמירה על פיזור וגיוון שוכרים מתחומי פעילות שונים;
- 6.7.8 שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסי החברה;
- 6.7.9 הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים;
- 6.7.10 שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול של החברה.
- 6.8. מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה ועל תחום הנכסים המניבים
- הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:
- 6.8.1 החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
- 6.8.2 מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 36 חודשים ממועד התאגדותה;
- 6.8.3 ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות ("פעילות"), למעט פעילות שמתקיימים בה התנאים הנקובים בסעיף 6.8.6 להלן;
- 6.8.4 ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל;
- 6.8.5 לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי

מקרקעין".

6.8.6. ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:

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

"מקרקעין מניבים" - מקרקעין שמהשכרתם ומפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן להשקעות במקרקעין הכנסה לפי סעיף 2(1) או (6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מהשטח הניתן לבניה לפי התכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט אלה:

(1) מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול באותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה;

(2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן;

"שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס ובלבד שבחירתה לגבי כל שנת מס כאמור תחול על כל נכסיה, לפי אחד מאלה (1) המחיר המקורי - שווי הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם מיום הרכישה עד למועד שלגביו נבדק השווי; (2) המחיר אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום. בקביעת שווי הנכסים בקרן, לא יכללו הוצאות ההשבחה שהוציאה הקרן בשל אותו חלק מהמקרקעין המניבים שאינו בנוי וניתן לבניה לפי התכנית החלה עליהם (חלק המקרקעין הלא מנוצל) זאת כל עוד החלק האמור אינו מניב הכנסה.

(2) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה בישראל לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה. דהיינו קרן להשקעות במקרקעין יכול שתשקיע בנכסי מקרקעין מניבים מחוץ לישראל עד לשיעור של 25% מכלל נכסי המקרקעין המניבים של הקרן.

6.8.7. ב-30 ביוני בכל שנת מס וב-31 בדצמבר בכל שנת מס¹⁰, החל ממועד הרישום למסחר, התקיימו התנאים האמורים בסעיף 6.8.6 לעיל, וכן התקיימו לגביה כל אלה:

¹⁰ הפקודה דורשת עמידה בתנאים אלה במועדים האמורים בלבד.

(1) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה, לא פחת מ- 75% משוויים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון ש"ח.

המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל מילווה מדינה, פיקדון או מזומנים, שמקורם בכספים כמפורט להלן, המוחזקים למשך תקופה שאינה עולה על התקופה כמפורט להלן:

- כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנתיים מיום ההנפקה;
- כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה - במשך שנה מיום ההנפקה;
- תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה - במשך שנה מיום המכירה.

(2) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

6.8.8 מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בחברה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך ("המועד השני") - ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בחברה; בנוסף, מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך - לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בחברה; לענין זה -

א. יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לענין השקעות מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי המניות בקרן;

ב. אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

המונח "קרובו" מוגדר בסעיף 88 לפקודה כדלקמן:

(1) בן-זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצאי בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה;

(2) צאצא של אח או של אחות ואח או אחות של הורה;

(3) חבר-בני-אדם שבהחזקת אדם או קרובו, אדם המחזיק בו וחבר-בני-אדם המוחזק בידי אדם המחזיק בו; לענין הגדרה זו,

"החזקה" - במישרין או בעקיפין, לבד או יחד עם אחר, ב-25% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה (אמצעי שליטה הינם הזכות לרווחים, או הזכות למנות דירקטור או מנהל כללי בחברה או מקביליהם בחבר בני אדם אחר, או הזכות להצבעה באסיפה כללית בחברה או בגוף מקביל לה בחבר בני אדם אחר, או זכות לחלק ביתרת הנכסים לאחר פירוק, או הזכות להורות למי שמחזיק באחת הזכויות המנויות לעיל על הדרך בעניינים מהותיים של חבר בני האדם, במישרין או בעקיפין, נחשב להחזקה משותפת "יחד עם אחר" באמצעי השליטה בחבר בני האדם.

(4) נאמן המחזיק נכסים ו/או הזכאי לקבל הכנסות עבור אחרים ("נאמן"), ייחשב "קרוב" של יוצר הנאמנות במקרה שבמועד יצירת הנאמנות היו לפחות יוצר נאמנות אחד ולפחות נהנה אחד תושבי ישראל, ובתנאי שבשנת המס הרלוונטית היו לפחות יוצר אחד או נהנה אחד תושבי ישראל.

כמו כן, נאמן ייחשב "קרוב" של הנהנה, בכל מקרה בו הנאמנות מוגדרת כ"נאמנות הדירה" לעניין הפקודה¹¹.

¹¹ "נאמנות הדירה" מוגדרת בפקודה כנאמנות שמתקיים בה לפחות אחד מאלה:

- (1) קיימת אפשרות לבטלה או להעביר או להחזיר נכס או הכנסה, ליוצר, לבן זוגו, לעיזבונו או לחבר-בני-אדם מוחזק, והכל במישרין או בעקיפין;
- (2) אחד או יותר מן הנהנים הוא היוצר או בן זוגו, או שהיוצר או בן זוגו יכול להפוך לנהנה;
- (3) אחד או יותר מן הנהנים הוא ילדו של היוצר שבשנת המס טרם מלאו לו 18 שנים, או שקיימת אפשרות להעביר נכס או הכנסה לילדו כאמור, במישרין או בעקיפין, ובלבד שהיוצר או בן זוגו עודו בחיים;
- (4) אחד או יותר מן הנהנים הוא חבר-בני-אדם, שאינו מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 29(2) לפקודה ש-10% או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בו מוחזקים בידי היוצר, בידי בן זוגו או בידי ילדו שטרם מלאו לו בשנת המס 18 שנים אם היוצר או בן זוגו עודו בחיים, והכל במישרין או בעקיפין (להלן: "חבר-בני-אדם מוחזק");
- (5) הנאמן או מגן הנאמנות הוא היוצר או חבר-בני-אדם מוחזק;
- (6) הנאמן או מגן הנאמנות הוא קרובו של היוצר, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של מנהל רשויות המס (להלן: "המנהל") כי הייתה הצדקה מיוחדת למינוי הקרוב כנאמן וכי אין במינוי כדי להעיד על יכולת לכוון את פעילות הנאמן או לתת לו הוראות לעניין הנאמנות; לעניין הגדרה זו, "קרוב" - כהגדרתו בפסקאות (1) עד (3) של ההגדרה "קרוב" בסעיף 88 לפקודה;
- (7) היוצר או לקרובו היכולת לכוון את פעילות הנאמן, או לתת לו הוראות בעניין אופן ניהול הנאמנות, נכסיה, שינוי הנהנים בה, או חלוקת נכסי הנאמן והכנסת הנאמן לנהנים, או שאישורו נדרש לפעולות של הנאמן, או שיש לו היכולת להורות על ביטול הנאמנות או על החלפת הנאמן שלא בשל עילה שבדין, והכל במישרין או בעקיפין;
- (8) זהותו של אחד או יותר מן הנהנים אינה ידועה, או זהותו של בעל מניות, במישרין או בעקיפין, בנהנה שהוא חבר-בני-אדם אינה ידועה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה שאותו נהנה אינו יכול להיות היוצר, בן זוגו, ילדו של היוצר שטרם מלאו לו 18 שנים, או חבר-בני-אדם מוחזק;
- (9) הנהנים בנאמנות הוחלפו או שנוספו חדשים, בלי שניתנה על כך הוראה במסמכי הנאמנות;
- (10) לא נמסר תצהיר מאושר כדין בטופס ובמועד שקבע המנהל, כאמור בהגדרה "נאמנות בלתי הדירה".

ג. "החזקה" לענין ניירות ערך - בין לבד ובין ביחד עם אחרים, בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות נאמן, חברת נאמנות, חברת רישומים או בכל דרך אחרת; כשמדובר בהחזקה או ברכישה בידי חברה - גם בידי חברה בת שלה או חברה קשורה שלה, וכשמדובר בהחזקה או ברכישה בידי יחיד - יראו יחיד ובני משפחתו הגרים עמו, או שפרנסתו האחד על האחר, כאדם אחד.

6.8.9. כקרן להשקעות במקרקעין, החברה מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק לבעלי מניותיה, מדי שנה, את הכנסתה החייבת, במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט להלן:

א. לפחות 90% מן ההכנסה החייבת של הקרן (דהיינו, ההכנסה לאחר שנוכו ממנה הניכויים, הקיזוזים והפטורים לצורכי מס), למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה;

למיטב ידיעת החברה, על-פי עמדת רשות המסים, במקרה בו ההכנסה החייבת לחלוקה כאמור תהא גבוהה מהרווחים הניתנים לחלוקה על-פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה בהתאם להוראות חוק החברות בלבד, מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין.

ב. רווח הון או שבח שהיה לקרן ממכירת מקרקעין מניבים עד תום 12 חודשים ממכירת המקרקעין; הוראה זו לא תחול לענין שבח מקרקעין במכירת זכות במקרקעין, אם התקיימו שני אלה:

- השבח היה פטור ממס כאמור בהוראות פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין, בשל חילוף הזכות שמכרה הקרן בזכות במקרקעין, במקרקעין מניבים אחרים;

- החילוף נעשה בתוך התקופה הקבועה בהוראות האמורות.

ג. על אף האמור ברישא, החברה רשאית, אך לא חייבת, לחלק אף סכומים מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין. במידה וחולקו סכומים כאמור הם יופחתו מן הרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות בהתאם להוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או מן השבח במכירת אותם מקרקעין מניבים.

החברה לא גיבשה מדיניות בקשר עם חלוקת סכומי הוצאות הפחת כדיבידנד. דירקטוריון החברה יחליט מפעם לפעם האם לחלק סכומים אלה, כולם או חלקם, כדיבידנד.

6.8.10. לדוח השנתי אשר תגיש¹² הקרן לרשות המיסים יצורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים בסעיפים 6.8.1 עד 6.8.9 לעיל ואשר יסופק לחברה פעמיים בשנה, הן בגין ה-30 ביוני של כל שנת מס והן בגין ה-31 בדצמבר של כל שנת מס. אישור רואה החשבון של החברה בגין 31 בדצמבר 2025 מצורף לדוח הדירקטוריון.

6.8.11. אם חדל להתקיים תנאי מן התנאים האמורים, תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין. יחד עם זאת, אם לא התקיים תנאי מהתנאים הכמותיים האמורים בסעיפים 6.8.6 ו-6.8.7 לעיל, באחד ממועדי הבדיקה, יראוהו כאילו התקיים במועד אם חזר להתקיים בתוך שלושה חודשים לאחר מועד זה והתקיים במשך שנה ברציפות.

במקרה שהחברה תאבד את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין (ראו סעיף 22.1 להלן), החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה כאמור בסעיף 22.1 להלן.

בהתאם להוראות הפקודה, היה וחדלה החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין, יחולו הוראות אלו:

א. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 22 להלן, יחולו על הכנסה חייבת שהופקה או שנצמחה בידי הקרן עד ליום שבו חדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין ("יום הסיום"), ועל הכנסה החייבת שהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה הופקה או נצמחה.

ב. הקלות המיסוי כאמור בסעיף 22 להלן, לא יחולו על הכנסה שהופקה או נצמחה בידי החברה לאחר יום הסיום.

שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע, לענין הכנסות של קרן להשקעות במקרקעין ולענין הכנסות המועברות לבעל מניות בה, לרבות לענין שבח מקרקעין, הוראות בענייני מיסוי הכנסה חייבת שקיבל בעל מניה בשל התקופה שבה היתה המניה בידי אדם אחר; סיווג חלק רווח ההון במכירת מניה בקרן להשקעות במקרקעין כהכנסה שחלות עליה הוראות חלק ב' לפקודה, בתנאים ובתאומים שנקבעו; העברת ההכנסה החייבת לבעלי המניות, סדר העברתה וייחוסה להכנסות קרן להשקעות במקרקעין, לרווחיה או לשבח מקרקעין שהיא זכאית לו, וכן הוראות לשלילת קיזוז הפסדים; תנאים ותאומים אחרים הנדרשים לביצוע ההוראות החלות על קרנות

¹² בהתאם לסעיף 132 לפקודה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה המבוקרת בדוח. עם זאת, לגבי נישום המנהל ספרים לפי שיטת החשבונאות הכפולה, מועד הגשת הדוח השנתי הינו עד ליום 31 במאי בשנה שלאחר השנה המבוקרת בדוח.

להשקעות במקרקעין, לרבות לענין חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין. למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, תקנות כאלו טרם הותקנו.

בנוסף, בהתאם להוראות הפקודה, החברה רשאית להודיע לפקיד השומה כי בחרה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין. הודיעה החברה כאמור, תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין מן היום שקבעה בהודעתה, או מן היום ה- 30 לאחר מתן ההודעה, לפי המאוחר.

6.8.12. בהתאם לסעיף 2 לתקנון החברה, הקובע בין היתר כי מטרת החברה היא לפעול כקרן להשקעות במקרקעין, הרי שבכוונת החברה להמשיך ולחלק את הכנסתה החייבת לבעלי מניותיה באופן התואם את דרישות הפקודה מקרן להשקעות במקרקעין, כמפורט בסעיף 6.8.9 לעיל, גם אם תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין וכן להמשיך ולקיים את יתר המגבלות החלות על קרן להשקעות במקרקעין כאמור בפקודה וכמפורט לעיל בסעיף 6.8 זה.

על אף האמור לעיל, אם וככל שהחברה תאבד את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, תפנה החברה לרשויות המס בבקשה להארכת המועדים להתקיימות איזה מהתנאים המפורטים לעיל. לאחר מיצוי ההליכים האפשריים בקשר לכך מול רשויות המס, תביא החברה להכרעת האסיפה הכללית של בעלי מניותיה, ברוב רגיל, את ההחלטה אילו מגבלות וחובות ימשיכו לחול על פעילותה, מתוך המגבלות והחובות החלים על קרן השקעות במקרקעין, אם בכלל.

בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך, החברה תפרסם דוח מיידי עם היוודע לה דבר אי עמידתה בתנאי מן התנאים להיותה קרן להשקעות במקרקעין וכן תציין החברה האם יש באפשרותה לתקן הפרה כאמור ותוך איזו תקופת זמן. לפירוט בנושא מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 24 להלן. נושאים אלו אף מוסדרים במסגרת תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שמופיע באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, המגני"א: www.isa.gov.il.

6.9. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים, עם זאת, להערכת החברה, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם כמפורט להלן:

6.9.1. חסמי כניסה

- א. נגישות למקורות מימון, הון וחוב ואיתנות פיננסית;
- ב. ידע, ניסיון ומוניטין חיובי;
- ג. יכולת ניהולית של פעילות נדל"ן מניב בהיקף רחב ובראייה ארוכת טווח;
- ד. יכולת רכישת תיק נכסי נדל"ן מניב ואיכותי בהיקף משמעותי;

ה. היכרות עם שוכרים אסטרטגיים;

ו. עמידה בתנאי המכרזים לשיווק פרויקטים בתחום הפעילות.

6.9.2. חסמי יציאה

א. פרק הזמן הארוך יחסית הנדרש למימוש נכסים בהיקף נרחב, התלוי, בין

היתר, במיקומם הגאוגרפי ומצבם הפיזי של הנכסים;

ב. מצבי שוק משתנים, בהם עלולים להיות עודפי היצע;

ג. הון משמעותי ונגישות למקורות מימון הנדרשים מצד הרוכשים.

7. תמצית תוצאות הפעילות

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלה במאחד כוללים את תוצאות הדוחות המאוחדים של החברה (IFRS) בתוספת חלקה היחסי של החברה בתוצאות הפעילות של חברות מוחזקות שאינן חברות בנות, ואשר מטופלות בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים של החברה.

הנתונים המציגים בטבלה את חלק החברה בתוצאות הינם בנטרול חלק המיעוט.

לפרטים נוספים, ראו טבלת התאמות לדוח על המצב הכספי בסעיף 9.9 להלן.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
453,754	513,733	558,296	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
215,461	143,694	286,225	רווחים משערוך נדל"ן להשקעה (מאוחד)
641,397	628,974	818,870	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	451,883	494,588	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (מאוחד)
-	447,716	490,226	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (חלק החברה)
425,936	485,280	532,646	סה"כ NOI (מאוחד)
423,036	481,772	524,829	סה"כ NOI (חלק החברה)

ישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			משתנים כלכליים ספציפיים לאזור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
1,868,446	2,006,000	2,111,000	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
191.5	201.2	208.1	תוצר לנפש (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾
2%	1%	3.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ⁽¹⁾
(0.1%)	(0.3%)	1.7%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ⁽¹⁾
3.1%	2.6%	3.1%	שיעור אבטלה (אחוז הבלתי מועסקים מכוח העבודה) ⁽²⁾
3%	3.2%	2.6%	שיעור אינפלציה ⁽³⁾
3.98%	4.49%	4.00%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד ל-10 שנים ⁽⁴⁾
AA-/NEGATIVE	A/NEGATIVE	A/STABLE	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽⁵⁾
AA-/NEGATIVE	A/NEGATIVE	A/STABLE	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך ⁽⁵⁾
3.627 ש"ח לדולר	3.647 ש"ח לדולר	3.190 ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- (1) הנתונים מבוססים על אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – www.cbs.gov.il – החשבונות הלאומיים לשנת 2025 כפי שפורסמו ביום 16 בפברואר 2026.
- (2) שיעור האבטלה בישראל – על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – נתונים מסקר כוח אדם לחודש ינואר 2026 שפורסם ביום 19 בינואר 2026 בכתובת https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/020/20_26_020b.pdf.
- (3) שיעור אינפלציה בישראל - על פי אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – www.cbs.gov.il ואתר בנק ישראל – www.boi.org.il.
- (4) תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתית לא צמודה בריבית קבועה ל-10 שנים - על פי אתר בנק ישראל, מתוך נתונים וסטטיסטיקה באתר www.boi.org.il.
- (5) דרוג חוב ממשלתי בישראל על-פי חברת הדירוג S&P באתר <https://tradingeconomics.com/israel/rating>.

9. פילוחים

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף 9 במאוחד כוללים את הנתונים המאוחדים של החברה (IFRS) בתוספת חלקה היחסי של החברה בנתוני חברות מוחזקות עם נכסים מניבים שאינן חברות בנות, ואשר מטופלות בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים של החברה.

הנתונים המציגים בטבלה את חלק החברה הינם בנטרול חלק המיעוט.
לפרטים נוספים, ראו טבלת התאמות לדוח על המצב הכספי בסעיף 9.9 להלן.

9.1 פילוח שטחים לפי אזורים ושימושים

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

% מסך השטח	סה"כ	מלונאות	חניונים	בתי חולים סיעודיים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	משרדים	שימושים
								אזורים
								במ"ר
19%	146,784	4,532	49,547	-	-	8,900	83,805	תל אביב וגוש דן
46%	348,827	-	43,976	16,754	87,815	53,477	146,805	מרכז הארץ
24%	183,390	-	-	12,740	136,814	23,861	9,975	הצפון
11%	85,361	-	-	10,751	47,766	26,844	-	הדרום
100%	764,362	4,532	93,523	40,245	272,395	113,082	240,585	סה"כ מאוחד
	100%	1%	12%	5%	36%	15%	31%	אחוז מסך שטח הנכסים
	750,655	4,532	93,523	40,245	260,099	112,612	239,644	סה"כ חלק החברה
	100%	1%	12%	5%	35%	15%	32%	אחוז מסך שטח הנכסים

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

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך השטח
								במ"ר
תל אביב וגוש דן	107,206	8,930	-	-	49,547	4,532	170,215	24%
מרכז הארץ	111,882 (*)	53,506	36,986	16,754	43,976	-	263,104	38%
הצפון	9,985	23,823	136,683	11,415	-	-	181,906	26%
הדרום	-	26,512	47,766	10,751	-	-	85,029	12%
סה"כ מאוחד	229,073	112,771	221,435	38,920	93,523	4,532	700,254	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	33%	16%	32%	5%	13%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	228,132	112,301	209,139	38,920	93,523	4,532	686,547	
אחוז מסך שטח הנכסים	33%	16%	30%	6%	14%	1%	100%	

(*) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים של החברה בשנת 2024 אינם כוללים כ- 35 אלף מ"ר אשר היו מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה (לפרטים ראו סעיף 17.1 להלן).

9.2. פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025 (1) (2) :

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
באלפי ש"ח								
תל אביב וגוש דן	2,041,220	248,920	-	-	299,592	85,416	2,675,148	29%
מרכז הארץ	2,004,781	870,027	787,399	249,422	187,056	-	4,098,685	44%
הצפון	76,299	541,326	730,062	181,129	-	-	1,528,816	17%
הדרום	-	428,303	366,171	173,542	-	-	968,016	10%
סה"כ מאוחד	4,122,300	2,088,576	1,883,632	604,093	486,648	85,416	9,270,665	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	44%	23%	20%	7%	5%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	4,098,911	2,076,598	1,821,384	604,093	486,648	85,416	9,173,050	
אחוז מסך שווי הנכסים	44%	23%	20%	7%	5%	1%	100%	

- (1) כולל שווי זכויות והשבחות נוספות בנכסים מניבים בשווי כולל בסך של כ- 129 מיליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה בסך של כ- 80.4 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 17.1 להלן).
- (2) לא כולל נכסים בהקמה וקרקעות אשר הוצגו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 91 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 13 וסעיף 14 להלן).

פילוח שווי נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024 (1) (2) :

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך שווי הנכסים
								באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	2,315,608	242,254	-	-	291,446	86,525	2,935,833	34%
מרכז הארץ	1,928,733	824,586	333,074	238,950	161,032	-	3,486,375	40%
הצפון	73,571	452,344	705,630	163,035	-	-	1,394,580	16%
הדרום	-	390,227	346,083	130,847	-	-	867,157	10%
סה"כ מאוחד	4,317,912	1,909,411	1,384,787	532,832	452,478	86,525	8,683,945	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	50%	22%	16%	6%	5%	1%	100%	
סה"כ חלק החברה	4,294,893	1,897,262	1,324,137	532,832	452,478	86,525	8,588,127	
אחוז מסך שווי הנכסים	50%	22%	16%	6%	5%	1%	100%	

(1) כולל שווי זכויות והשבחות נוספות בנכסים מניבים בשווי כולל בסך של כ- 431 מיליון ש"ח, ונכס חכירה ברעננה

בסך של כ- 89.5 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 17.1 להלן).

(2) לא כולל נכסים בהקמה אשר הוצגו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 32

מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 13 להלן).

9.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך ה-NOI	אזורים
									באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	135,006	15,388	-	-	17,869	1,466	169,729	32%	
מרכז הארץ	83,381	55,459	42,526	16,993	16,105	-	214,464	40%	
הצפון	4,656	31,666	44,497	13,271	-	-	94,090	18%	
הדרום	-	27,884	18,431	8,048	-	-	54,363	10%	
סה"כ מאוחד	223,043	130,397	105,454	38,312	33,974	1,466	532,646	100%	
אחוז מסך ה-NOI	42%	24%	20%	7%	6%	1%	100%		
סה"כ חלק החברה	221,408	129,952	99,717	38,312	33,974	1,466	524,829		
אחוז מסך ה-NOI	42%	25%	19%	7%	6%	1%	100%		

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024:

שימושים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך ה-NOI	אזורים
									באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	141,243	13,162	-	-	17,218	4,722	176,345	36%	
מרכז הארץ	73,066	53,585	20,103	15,412	12,329	-	174,495	36%	
הצפון	4,537	28,898	39,957	10,163	-	-	83,555	17%	
הדרום	-	25,871	17,291	7,723	-	-	50,885	11%	
סה"כ מאוחד	218,846	121,516	77,351	33,298	29,547	4,722	485,280	100%	
אחוז מסך ה-NOI	45%	25%	16%	7%	6%	1%	100%		
סה"כ חלק החברה	218,358	121,333	74,514	33,298	29,547	4,722	481,772		
אחוז מסך ה-NOI	45%	25%	16%	7%	6%	1%	100%		

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 :

מסך % NOI-ה	סה"כ	מלונאות	חניונים	בתי חולים סיעודיים	תעשייה ולוגיסטיקה	מסחר	משרדים	שימושים
								אזורים
באלפי ש"ח								
40%	168,480	4,533	17,352	-	-	10,037	136,558	תל אביב וגוש דן
32%	138,634	-	11,147	13,801	13,467	48,905	51,314	מרכז הארץ
18%	76,974	-	-	9,821	36,047	26,701	4,405	הצפון
10%	41,848	-	-	7,429	11,135	23,284	-	הדרום
100%	425,936	4,533	28,499	31,051	60,649	108,927	192,277	סה"כ מאוחד
	100%	1%	7%	7%	14%	26%	45%	אחוז מסך ה- NOI
	423,036	4,533	28,499	31,051	57,890	108,927	192,136	סה"כ חלק החברה
	100%	1%	7%	7%	14%	26%	45%	אחוז מסך ה- NOI

9.4 . פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

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

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך השערך
								באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	(3,828)	6,420	-	-	5,738	(1,109)	7,221	2%
מרכז הארץ	5,555	43,539	43,171	10,472	25,606	-	128,343	45%
הצפון	2,522	49,108	25,711	10,892	-	-	88,233	31%
הדרום	-	35,321	20,047	8,605	-	-	63,973	22%
סה"כ רווחי (הפסדי) שערך מאוחד	4,249	134,388	88,929	29,969	31,344	(1,109)	287,770	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(607)	(27)	(442)	(469)	-	-	(1,545)	
סה"כ מאוחד	3,642	134,361	88,487	29,500	31,344	(1,109)	286,225	
אחוז מסך השערך	1%	47%	31%	10%	11%	0%	100%	
סה"כ חלק החברה	3,367	134,574	87,024	29,500	31,344	(1,109)	284,700	
אחוז מסך השערך	1%	47%	31%	10%	11%	0%	100%	

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

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך השערך
								באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	(8,345)	8,901	-	-	7,186	5,679	13,421	9%
מרכז הארץ	(21,487)	18,500	11,175	10,200	4,751	-	23,139	15%
הצפון	8,170	8,591	46,525	27,244	-	-	90,530	61%
הדרום	-	4,542	9,677	8,125	-	-	22,344	15%
סה"כ רווחי (הפסדי) שערך מאוחד	(21,662)	40,534	67,377	45,569	11,937	5,679	149,434	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(2,659)	(1,546)	-	(1,535)	-	-	(5,740)	
סה"כ מאוחד	(24,321)	38,988	67,377	44,034	11,937	5,679	143,694	
אחוז מסך השערך	(17%)	27%	47%	31%	8%	4%	100%	
סה"כ חלק החברה	(24,121)	38,988	62,066	44,034	11,937	5,679	138,583	
אחוז מסך השערך	(17%)	28%	45%	32%	8%	4%	100%	

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

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	בתי חולים סיעודיים	חניונים	מלונאות	סה"כ	% מסך השערך
								באלפי ש"ח
תל אביב וגוש דן	(3,872)	(17,892)	-	-	(1,293)	(6,138)	(29,195)	(12%)
מרכז הארץ	156,759	7,677	44,903	12,170	83	-	221,592	92%
הצפון	(4,209)	12,720	30,071	(8,284)	-	-	30,298	13%
הדרום	-	11,701	618	4,600	-	-	16,919	7%
סה"כ רווחי (הפסדי) שערך מאוחד	148,678	14,206	75,592	8,486	(1,210)	(6,138)	239,614	100%
הפחתת עלויות רכישה בגין נכסים שנרכשו בתקופה	(7,286)	(1,121)	(15,746)	-	-	-	(24,153)	
סה"כ מאוחד	141,392	13,085	59,846	8,486	(1,210)	(6,138)	215,461	
אחוז מסך השערך	66%	6%	28%	4%	(1%)	(3%)	100%	
סה"כ חלק החברה	141,528	13,085	58,406	8,486	(1,210)	(6,138)	214,157	
אחוז מסך השערך	66%	6%	28%	4%	(1%)	(3%)	100%	

9.5. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים

פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל בש"ח (מאוחד):

מלונאות			בתי חולים סיעודיים			תעשייה ולוגיסטיקה			מסחר			משרדים			שימושים
(1) לשנה שנסתיימה ביום															
31.12 2024	31.12 2025	31.12 2024	31.12 2025	31.12 2024	31.12 2025	31.12 2024	31.12 2025	31.12 2024	31.12 2025	31.12 2024	31.12 2025	31.12 2024	31.12 2025	אזורים	
89	28	-	-	-	-	-	-	152	153	126	151	126	151	תל אביב וגוש דן	
-	-	-	-	-	-	-	-	56-287	41-334	57-366	49-382	57-366	49-382	טווח(2)	
-	-	82	85	48	47	93	94	93	94	77	79	77	79	מרכז הארץ	
-	-	-	-	27-73	28-88	29-513	31-555	29-513	31-555	30-106	37-109	30-106	37-109	טווח(2)	
-	-	75	97	27	29	108	118	108	118	41	43	41	43	הצפון	
-	-	-	-	15-73	16-41	17-354	18-362	17-354	18-362	35-83	37-89	35-83	37-89	טווח(2)	
-	-	60	62	30	32	86	91	86	91	-	-	-	-	הדרום	
-	-	-	-	19-54	20-71	28-197	30-202	28-197	30-202	-	-	-	-	טווח(2)	

(1) נכסים שנרכשו במהלך שנת התייחסות כלשהי, נלקחו בחשבון על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים.

יצוין, כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).

(2) הטווח הרחב במחירי השכירות בכל האיזורים ולכל השימושים, נובע, בין היתר, משוני בטיב הנכס המושכר, מיקומו, מצבו, רמת הגמר שלו (אפילו באותו מבנה) ופרמטרים נוספים.

9.6. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים (מאוחד) (1)

מלונאות			בתי חולים סיעודיים			תעשייה ולוגיסטיקה			מסחר			משרדים			שימושים
לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12 2025	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12 2025	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12 2025	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12 2025	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12 2025	אזורים
100%	100%	100%	-	-	-	-	-	-	87.7%	88.2%	88.6%	94.0%	93.9%	93.2%	תל אביב וגוש דן
-	-	-	100%	100%	100%	96.4%	98.3%	98.5%	98.9%	99.1%	98.8%	87.2% (2)	77.6% (2)	70.6%	מרכז הארץ
-	-	-	100%	100%	89.6%	98.0%	98.2%	98.3%	97.9%	98.2%	97.8%	95.7%	92.1%	91.3%	הצפון
-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	97.9%	97.8%	97.7%	-	-	-	הדרום

(1) ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור התפוסה הממוצע בכלל נכסי החברה הינו כ- 92.5% (כ- 97.7% בנטרול אינפנייטי פארק ברעננה, שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בחודש יוני 2025).

(2) מחישוב שיעורי התפוסה של החברה לשנת 2025 נטרלו כ- 35 אלף מ"ר בחציון ראשון בשנת 2025 (כ- 35 אלף מ"ר בשנת 2024) אשר היו מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק ברעננה (לפרטים נוספים ראו בסעיף 17.1 להלן).

9.7. פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים (מאוחד)⁽¹⁾⁽²⁾

מלונאות		חניונים		בתי חולים סיעודיים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר		משרדים		שימושים
ליום 31 בדצמבר												אזורים
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
1	1	4	4	-	-	-	-	2	2	12	11	תל אביב וגוש דן
-	-	1	1	1	1	3	4	5	5	7	7	מרכז הארץ
-	-	-	-	2	2	11	11	2	2	1	1	הצפון
-	-	-	-	1	1	3	3	2	2	-	-	הדרום
1	1	5	5	4	4	17	18	11	11	20	19	סה"כ מספר נכסים מניבים

(1) הנכסים סווגו בטבלה זו על פי השימוש העיקרי בהם.

(2) ליום 31 בדצמבר 2025, נכסי החברה המניבים כוללים 13 נכסים מניבים בבעלות חלקית באמצעות החזקה בחברות מוחזקות (13 נכסים ליום 31 בדצמבר 2024).

9.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל לפי אזורים ושימושים (מאוחד)⁽¹⁾

מלונאות		חניונים		בתי חולים סיעודיים		תעשייה ולוגיסטיקה		מסחר		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום												
31.12 2024	31.12 2025	31.12 2024	31.12 2025	31.12 2024	31.12 2025	31.12 2024	31.12 2025	31.12 2024	31.12 2025	31.12 2024	31.12 2025	
5.5%	1.3%	5.9%	6.0%	-	-	-	-	5.9%	6.2%	6.2%	6.6%	
-	-	7.7%	8.6%	6.9%	6.8%	6.1%	6.2%	6.5%	6.4%	5.4%	4.5% ⁽²⁾	מרכז הארץ
-	-	-	-	6.4%	7.8%	5.8%	6.1%	6.7%	6.5%	6.2%	6.1%	הצפון
-	-	-	-	6.6%	6.4%	5.0%	5.0%	6.6%	6.5%	-	-	הדרום

(1) הנתונים בטבלה לעיל משקפים את התשואה המתקבלת מחלוקת ה-NOI שנצבר בפועל במהלך השנה (ה-NOI של נכסים אשר נרכשו במהלך שנת התייחסות כלשהי חושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה), בשווי הנכסים המניבים בסוף השנה, בניכוי שווי זכויות נוספות.

(2) בנטרול שווי הוגן של כ-35 אלף מ"ר אשר היו מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי ברעננה, שיעור התשואה בתחום המשרדים במרכז הארץ הינו כ-5.5% (לפרטים נוספים ראו בסעיף 17.1 להלן).

9.9. התאמות הנדרשות ברמת החברה

9.9.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי:

מאוחד (באלפי ש"ח)			
ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025		
8,683,945	9,270,665	סך הכל שווי נדל"ן להשקעה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
44,281	123,644	סך הכל נכסים בהקמה וקרקעות	
8,728,226	9,394,309	סך הכל	
(1,050,037)	(805,114)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
7,678,189	8,589,195	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדוח על המצב הכספי

9.9.2. התאמת NOI לערכים בדוח על הרווח הכולל:

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
425,936	485,280	532,646	סך הכל NOI	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(68,566)	(68,114)	(44,735)	בנטרול הצגה של NOI בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
357,370	417,166	487,911	NOI בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדוח על הרווח הכולל

9.9.3. התאמת רווחי (הפסדי) שערוד לערכים בדוח על הרווח הכולל:

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
215,461	143,694	286,225	סך הכל רווחי שערוד	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד

מאוחד (באלפי ש"ח)				
לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
17,735	(43,892)	(35,053)	בנטרול הצגה של הפסדי (רווחי) שערודך בגין נכסים בבעלות חברות מוחזקות אשר בדוח הכספי מוצגות לפי שיטת השווי המאזני	התאמות
233,196	99,802	251,172	סעיף התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדוח על הרווח הכולל

10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

הנתונים המוצגים בטבלה כוללים את חלק החברה (ללא חלק המיעוט) בהכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים, כולל חלקה היחסי בחברות מוחזקות.

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים ⁽¹⁾ (אומדן באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים ⁽²⁾ (באלפי ש"ח)		
30,762	63	7,089	126,333	רבעון 1	שנת 2026
16,442	50	7,239	125,158	רבעון 2	
32,721	68	8,091	121,728	רבעון 3	
23,003	94	7,180	119,777	רבעון 4	
94,019	252	21,276	405,928	שנת 2027	
54,603	177	12,774	313,970	שנת 2028	
86,222	102	9,291	269,660	שנת 2029	
356,511	180	20,346	1,021,858	שנת 2030 ואילך	
694,283	986	93,286	2,504,412	סה"כ	

(1) ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים חושבו על פי נתוני ההכנסות מרכיבים משתנים הידועים ביום 31 בדצמבר 2025. הכנסות אלה אינן בשליטתה של החברה, ואין וודאות כי ההכנסות מרכיבים משתנים בפועל תהינה כמפורט בטבלה לעיל.

(2) ההכנסות לעיל אינן כוללות הכנסות בגין חוזי שכירות חתומים מנכסים בהקמה ו/או מהשבחות לנכסים.

המידע הכלול בטבלאות שלעיל הינו מידע הצופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה ביום פרסום דוח זה, ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי השכירות. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב סיום הסכמי שכירות כתוצאה מגורמים התלויים בשוכרים.

11. שוכרים עיקריים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אין לחברה שוכרים עיקריים.

12. קרקעות

שנה שנסתיימה ביום		משתנים	אזור
31.12.2024	31.12.2025		
61,588	62,960	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של החברה כלולה בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	אזור תל אביב וגוש דן- חלק החברה בחברה כלולה ⁽¹⁾
כ- 5.6 דונם	כ- 5.6 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	
כ- 9,000 מ"ר עיקרי	כ- 9,000 מ"ר עיקרי	מסחר ומשרדים	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים
-	251,555	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של החברה כלולה בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	אזור תל אביב וגוש דן- חלק החברה בחברה כלולה ⁽²⁾
-	כ- 1.6 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	
-	כ- 17,000 מ"ר עיקרי	משרדים, מגורים ומסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים
67,744	67,744	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	אזור הצפון- חלק החברה בעסקה משותפת ⁽³⁾
כ- 67 דונם	כ- 67 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	
כ- 57,000 מ"ר עיקרי	כ- 57,000 מ"ר עיקרי	תעשייה ואחסנה	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים
8,932	9,478	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של החברה כלולה בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	אזור הצפון- חלק החברה בחברה כלולה ⁽⁴⁾
כ- 16.5 דונם	כ- 16.5 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה	
כ- 13,500 מ"ר עיקרי	כ- 13,500 מ"ר עיקרי	תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים

שנה שנסתיימה ביום		משתנים		אזור
31.12.2024	31.12.2025			
136,042	136,384	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)		אזור הדרום - חלק החברה בעסקה משותפת ⁽⁵⁾
כ-66.5 דונם	כ-66.5 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		
כ-10,600 מ"ר עיקרי	כ-10,600 מ"ר עיקרי	מסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
כ-61,100 מ"ר עיקרי	כ-61,100 מ"ר עיקרי	תעסוקה	לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	
-	6,255	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של החברה בתום השנה (באלפי ש"ח)		אזור הדרום
-	כ-14.7 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה		
-	כ-7,300 מ"ר עיקרי	תעשייה	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים	

- (1) הקרקע מוחזקת על-ידי חברה כלולה המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 45%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(12) לדוחות הכספיים.
- (2) הקרקע מוחזקת על-ידי חברה כלולה המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 45%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(14) לדוחות הכספיים.
- (3) הקרקע מוחזקת על-ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 67%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(9) לדוחות הכספיים.
- (4) הקרקע מוחזקת על-ידי חברה כלולה המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 50%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(6) לדוחות הכספיים.
- (5) הקרקע מוחזקת על-ידי עסקה משותפת המוצגת בדוח הכספי לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה הינם לפי חלק החברה - 90%. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(3) לדוחות הכספיים.

שנה שנסתיימה ביום			משתנים	אזור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
2	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הצפון-תעשייה ולוגיסטיקה
7.3	1.4	1.4	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	
17,312	2,342	11,457	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
32,073	6,210	17,667	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	
6,400	7,002	1,000	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
12,420	10,148	1,000	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
100%	100%	100%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חווי שכירות (%)	
2,357	-	1,460	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
1	1	-	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור המרכז-תעשייה ולוגיסטיקה
20.1	20.1	-	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	
33,767	48,758	-	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
83,347	133,424	-	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת בתום השנה (לפי חלק החברה, באלפי ש"ח)	
61,080	16,576	-	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
61,080	16,576	-	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
100%	100%	-	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חווי שכירות (%)	
-	9,484	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
שנה שנסתיימה ביום			משתנים	אזור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הצפון-מסחר
-	7.2	8.1	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה (באלפי מ"ר))	
-	2,778	33,692	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	20,163	53,855	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	39,197	39,928	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	103,151	120,992	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות	

שנה שנסתיימה ביום			משתנים	אזור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
			ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	48%	39%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הצפון-מסחר ומשרדים
-	7.9	7.9	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה) (באלפי מ"ר))	
-	14,435	39,506	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	25,381	64,887	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	40,920	12,146	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	40,920	12,146	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	38%	38%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	2,670	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הדרום-מסחר תעשייה ולוגיסטיקה
-	42.8	42.8	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה) (באלפי מ"ר))	
-	7,016	73,695	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	87,758	161,453	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	114,881	121,300	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	249,742	202,167	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	9.5%	9.5%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
			ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	חלק החברה בחברה בת
-	48%	39%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	
-	7.9	7.9	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה) (באלפי מ"ר))	
-	14,435	39,506	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	25,381	64,887	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	40,920	12,146	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	40,920	12,146	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	38%	38%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	אזור הדרום-מסחר תעשייה ולוגיסטיקה
-	-	2,670	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	
-	42.8	42.8	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה) (באלפי מ"ר))	
-	7,016	73,695	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	87,758	161,453	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	114,881	121,300	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	249,742	202,167	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	9.5%	9.5%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	חלק החברה בעסקה משותפת
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
			ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	48%	39%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	
-	7.9	7.9	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה) (באלפי מ"ר))	
-	14,435	39,506	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	25,381	64,887	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	40,920	12,146	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	40,920	12,146	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	38%	38%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	חלק החברה בעסקה משותפת
-	-	2,670	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	
-	42.8	42.8	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן בתום השנה) (באלפי מ"ר))	
-	7,016	73,695	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	87,758	161,453	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (באלפי ש"ח)	
-	114,881	121,300	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	249,742	202,167	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	9.5%	9.5%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אומדן) (באלפי ש"ח)	

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות ביחס לזכויות הבניה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין.

14. רכישת ומכירת נכסים

הנתונים המוצגים בטבלה כוללים את חלק החברה (ללא חלק המיעוט) ברכישת ומכירת נכסים, כולל חלקה היחסי בחברות מוחזקות.

רכישת ומכירת נכסים ⁽¹⁾				
שנה שנתיימה ביום			משתנים	אזור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
1	1	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	תל אביב וגוש דן - רכישת נכסים
95,813	70,205	5,441	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
⁽⁵⁾	3,834	256	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾	
3,064	2,052	223	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	
1	1	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	איזור מרכז הארץ - רכישת נכסים
3,286	24,535	253,894	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
319	1,805	15,865	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾	
639	1,862	30,491	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	איזור הצפון - רכישת נכסים
-	-	7,536	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
-	-	⁽⁴⁾	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾	
-	-	1,325	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	
-	-	2	מספר נכסים שנמכרו בשנה	תל אביב וגוש דן - מכירת נכסים
-	-	290,256	תמורה ממימוש נכסים וזכויות שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
-	-	22,203	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾	
-	-	23,632	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)	
-	-	(3,417)	הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	
2	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	איזור מרכז הארץ - מכירת נכסים וזכויות
133,677	-	-	תמורה ממימוש נכסים וזכויות שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
9,089	-	-	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾	
16,085	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)	
-	-	-	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	
1	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	איזור הצפון - מכירת נכסים (קרקע)
13,103	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
-	-	-	ה- NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מ"ר)	
3,974	-	-	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	
1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	איזור הדרום - רכישת נכסים
209,746	-	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
8,100	-	-	ה- NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח) ⁽³⁾	
17,954	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מ"ר)	

(1) כולל רכישות ומכירות של חלקים מנכסים מניבים של החברה.

לפרטים נוספים בדבר רכישות ומכירות נכסים בשנת 2025 ראו ביאור 6(א) וביאור 7(ג) לדוחות הכספיים.

- (2) עלות רכישה או מכירה של נכסים כוללת בנוסף או בניכוי לעלות הנכס גם עלויות נלוות (ובכלל זה: מס רכישה, דמי תיווך, שכ"ט עו"ד וכדומה).
- (3) ה- NOI של נכסים שנרכשו/נמכרו במהלך שנה מסוימת חושב בהנחה כי הנכס הפיק הכנסות כל השנה.
- (4) כולל נכס שנרכש ביום 31 בדצמבר 2025, ואשר לא נכלל NOI בגינו.
- (5) כולל נכס שנרכש ביום 31 בדצמבר 2023, ואשר לא נכלל NOI בגינו.

15. נכסים מניבים מהותיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אין לחברה נכסים מניבים מהותיים. לפרטים בדבר נכסים מהותיים מאוד, ראו סעיף 17 להלן.

16. התאמות הנדרשות ברמת החברה לדוח על המצב הכספי

לפרטים בנוגע להתאמה לרווחי FFO ראו סעיף 1.5 בדוח הדירקטוריון.

17. נכסים מניבים מהותיים מאוד

למועד הדוח, לחברה נכס מניב מהותי מאוד יחיד: מתחם משרדים הממוקם ברעננה.

17.1. מתחם אינפיניטי פארק ברעננה

17.1.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	
שם הנכס:	אינפיניטי פארק
מיקום הנכס:	צומת רעננה
שטחי הנכס:	91,472 מ"ר משרדים ומסחר וכ- 2,200 מקומות חניה ^(א)
מבנה האחזקה הנכס:	החזקה ישירה של כ-60% בנכס
חלק התאגיד האפקטיבי הנכס:	כ-60% ^(א)
ציון שמות השותפים הנכס:	סען מרכזים בע"מ וגני שפע בנין והשקעות בע"מ ^(א)
תאריך רכישת הנכס:	10.8.2022 / 14.7.2014 / 24.5.2011 / 9.3.2008 / 20.3.2007
פירוט זכויות משפטיות הנכס:	בעלות וחכירה
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה נרשמו על שם החברה. חלק מזכויות הבעלות בתהליך רישום.
זכויות בניה בלתי:	לפרטים בדבר השבחות ושינויים מתוכננים ראו סעיף 17.1.6.

	מנוצלות משמעותיות:
	נושאים מיוחדים:
החזקה ישירה בחלק היחסי בנכס	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

- (1) נתוני נכס זה מוצגים על-פי חלקה של החברה בנכס, כיוון שהערכת השווי של הנכס נעשתה גם היא עבור חלקה של החברה בנכס. לפרטים בדבר השבחות ושינויים מתוכננים ראו סעיף 17.1.6.
- (2) שותף שאינו צד קשור לחברה, המחזיק למעלה מ-25% מהזכויות בנכס.

17.1.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס		2023	2024	2025	באריד רכישת הנכס
534,694	עלות הרכישה (כולל הוצאות רכישה):	כ- 60%	כ- 60%	כ- 60%	חלק התאגיד בנכס
		1,185,820	1,255,500	1,320,000	שווי הוגן בסוף שנה ⁽¹⁾
		140,475	(25,423)	(10,386)	(הפסדי רווחי שערור) ⁽²⁾
20.3.2007 9.3.2008 24.5.2011 14.7.2014 10.8.2022	מועד הרכישה:	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה
100%	שיעור תפוסה:	⁽³⁾ 37%	⁽³⁾ 46%	⁽³⁾ 52%	שיעור תפוסה ממוצע
		⁽⁸⁾ 28,616	43,841	50,429	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		15,602	37,846	46,741	סה"כ הכנסות
		103	94	96	דמי שכירות ממוצעים למי"ר (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות) ⁽⁴⁾
		94	85	102	דמי שכירות ממוצעים למי"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (ש"ח) (כולל חניות)
		12,843	34,286	43,894	NOI ⁽⁵⁾
		32,382	43,068	46,934	NOI מותאם ⁽⁶⁾
		1.1%	2.7%	3.1%	שיעור תשואה בפועל
		⁽⁷⁾	⁽⁷⁾	⁽⁷⁾	שיעור תשואה מותאם
		23	33	49	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(1) השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 80.4 מיליון ש"ח (כ- 89.5 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכ- 86.6 מיליון ש"ח בשנת 2023).

(2) הפסדי השערור בשנת 2025 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 9.1 מיליון ש"ח הנובעות משערור התחייבות בגין דמי חכירה. בתוספת הכנסות אלו, השינוי בשווי הנכס, נטו בשנת 2025 הינו כ- (1.3) מיליון ש"ח (בשנת 2024, בניכוי הוצאות מימון בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח, ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- (28.3) מיליון ש"ח. בשנת 2023, בניכוי הוצאות מימון בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח ושינוי נטו בשווי הנכס בסך של כ- 135.4 מיליון ש"ח).

(3) שיעור תפוסה ממוצע כולל כ- 35 אלף מ"ר פנויים אשר היו מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם בחציון ראשון בשנת 2025 (כ- 35 אלף מ"ר בשנת 2024 וכ- 51 אלף מ"ר בשנת 2023). לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 17.1.6 להלן.

(4) יצוין כי דמי השכירות הממוצעים למי"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול ולפני ניכוי דמי חכירה).

- (5) ה- NOI הינו בניכוי דמי חכירה, שסכומם ליום 31 בדצמבר 2025 הוא כ- 6.0 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוחות הכספיים. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.
- (6) ה- NOI המותאם אינו כולל הנבה משטחים פנויים.
- (7) בנטרול שווי הוגן של כ- 35 אלף מ"ר אשר היו מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם, שיעור התשואה המותאם הינו כ- 5.1% (בשנת 2024 בנטרול שווי הוגן של כ- 35 אלף מ"ר, שיעור התשואה המותאם הינו כ- 5.0%, בשנת 2023 בנטרול שווי הוגן של כ- 51 אלף מ"ר, שיעור התשואה המותאם הינו כ- 5.6%).
- (8) בשנת 2023, השטחים המושכרים בפועל אינם כוללים כ- 12 אלפי מ"ר מושכרים אשר היו מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה באינפניטי קמפוס ברעננה.

17.1.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס
כ- 60%	כ- 60%	כ- 60%	חלק התאגיד בנכס
			הכנסות
15,602	37,846	46,741	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
15,602	37,846	46,741	סה"כ הכנסות
			עלויות
-	-	-	ניהול, אחזקה ותפעול ⁽¹⁾
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
(2,759)	(3,560)	(2,847)	הוצאות אחרות
(2,759)	(3,560)	(2,847)	סה"כ עלויות
			רווח
12,843	34,286	43,894	NOI

(1) עלויות ניהול הנכס משולמות על-ידי השוכרים ישירות לחברת הניהול של הנכס.

17.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

אין לחברה שוכרים עיקריים בנכס.

17.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

שנת 2030 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (כ-60%) באלפי ש"ח
148,648	45,907	48,564	50,692	48,583	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אמדן) ⁽¹⁾
148,648	45,907	48,564	50,692	48,583	סה"כ

(1) כאמור לעיל, השימוש היחיד במתחם רעננה הוא למשרדים. לפיכך, לא קיימות הכנסות מרכיבים

משתנים בגין נכס זה.

המידע הכלול בטבלה שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום הדוח, ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי השכירות. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמים כלל משקיים או עקב סיום הסכמי השכירות בשל גורמים התלויים בשוכרים.

17.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת, ועומד בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED). לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2 לדוח דירקטוריון.

כוונות והערכות החברה המתוארות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי ההערכה לעיל תתממש, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות ביחס להתקדמות קצב העבודות, לזכויות הבניה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין.

17.1.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

17.1.7.1. בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי חכירה לצד שלישי (ראה ביאור 6(י)(3) לדוחות הכספיים), שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המשקף את החלק היחסי של דמי החכירה מהנכס.

17.1.7.2. לחברה שעבודים על זכויותיה בחלק ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה בו מבוצעת בנייה והשבחה (ראה ביאור 6(א)(1) לדוחות הכספיים), הנועדו להבטיח כלפי הבנק שהעניק ליווי לשותף של החברה במתחם, את התחייבותה של החברה לממן את חלקה היחסי בפרויקט, וכן נועדו להבטיח את המימוש השלם של הפרויקט, במקרה של מימוש על ידי הבנק. השעבודים יוסרו בחלקם עם סיום הבניה וביצוע תשלומים בקשר לכך, ובחלקם האחר לאחר שייפרע חובו של השותף במתחם כלפי בעל השעבוד (בהתאם להתחייבות השותף - תוך 12 חודשים מסיום הבניה). במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת זכויות החברה.

17.1.8. פרטים אודות הערכת השווי⁽¹⁾

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס	
כ- 60%	כ- 60%	כ- 60%	חלק התאגיד בנכס	
1,185,820	1,255,500	1,320,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
דברת אולפינר	דברת אולפינר	דברת אולפינר	זהות מעריך השווי ⁽²⁾	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
הכנסה + השוואה	הכנסה + השוואה	הכנסה + השוואה	מודל הערכת השווי(השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
51,841	56,667	58,264	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי	
78	81	86	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) (לא כולל חניות)	
48,590	54,773	59,855	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
5.75%-7.50%	5.75%-7.50%	5.75%-7.50%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי ⁽³⁾	
משרדים- 37,316 אחסנה- 2,058 חניות- 991	משרדים- 32,361 מסחר- 435 אחסנה- 2,009 חניות- 939	משרדים- 30,987 מסחר- 435 אחסנה- 1,785 חניות- 873	שטחים ברי-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקחו בחשבון בחישוב (מ"ר / כמות חניות)	
משרדים- 9,450 אחסנה- 5,000 חניות- 90,000	משרדים- 10,000 מסחר- 25,000 אחסנה- 4,000 חניות- 120,000	משרדים- 9,500 מסחר- 25,000 אחסנה- 4,000 חניות- 120,000	מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):	
(63,300)	(65,300)	(70,000)	עליה של 0.5%	

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס	
74,200	76,500	83,000	ירידה של 0.5%	שיעור היוון בגישת היוון תזרימי מזומנים
(40,370)	(35,744)	(34,081)	ירידה של 1,000 ש"ח למ"ר/מקום חניה	שווי למ"ר בגישת השוואה
40,370	35,744	34,081	עליה של 1,000 ש"ח למ"ר/מקום חניה	

(1) הערכת השווי מצורפת לדוח זה.

(2) לפרטים בנוגע למהותיות מעריכי השווי, ראו סעיף 3 לנספח ד' בדוח הדירקטוריון.

(3) שיעור היוון בהערכת שווי של נכס משקלל בתוכו פרמטרים שונים, ובהם דמי השכירות ביחס לדמי שכירות שוק, תקופת השכירות, איתנות השוכר ואלטרנטיבות השימוש בנכס.

18. תחרות

שוק הנדל"ן המניב הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר, הן בהיבט של רכישת נכסים והן בהיבט של השכרתם, וכל חברה העוסקת בנדל"ן מניב או כל בעל נכס, קטן כגדול, המציעים אותו להשכרה, מתחרים בפעילות החברה. כיון שמספר המתחרים בתחום הינו גדול, לא ניתן להעריך במדויק את נתח השוק של החברה ומעמדה. יחד עם זאת, להערכת החברה נתח השוק שלה אינו גדול.

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות הרבה בתחום באמצעים כדלקמן:

- 18.1. באמצעות המשך רכישה וייזום של נכסים מניבים ושמירה על היקף פעילות שהינו משמעותי בתחום;
- 18.2. באמצעות השבחתם של נכסיה הקיימים;
- 18.3. באמצעות ניצול יתרון הייחודיות שלה כקרן להשקעות במקרקעין וכאפיק השקעה אטרקטיבי עבור משקיעים פוטנציאליים;
- 18.4. באמצעות היכרותה העמוקה של הנהלת החברה הן עם ענף הנדל"ן המניב, לרבות מוכרים פוטנציאליים של נכסים, מתווכים וכדומה והן עם שוק ההון, לרבות איתור וגיוס משקיעים נוספים;
- 18.5. תמהיל השימושים המגוון של נכסיה המניבים של החברה (משרדים, מסחר, לוגיסטיקה, תעשייה, בתי חולים סיעודיים, חניונים ומלונאות), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, משפרים את היכולת התחרותית של החברה ופותחים בפניה אפשרויות התרחבות נוספות בקרב קהלי יעד שונים.

19. הון אנושי

19.1. נכון למועד דוח זה, בחברה לא מועסקים עובדים.

המנהל הכללי של החברה, מר שמואל רופא, מועסק על-ידי חברת הניהול אשר מעמידה את שרותיו לרשות החברה במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה ואשר נושאת בעלות שכרו במלואה. להרחבה בנוגע להסכם הניהול שבין החברה לחברת הניהול, ראו סעיף 25.1 בפרק זה.

בנוסף, חברת הניהול מעמידה לרשות החברה, במסגרת שירותי הניהול המוענקים על ידה לחברה, את שירותיהם של סמנכ"ל הכספים, סמנכ"לים נוספים, יועצת משפטית, חשב ושירותי עובדים נוספים, והיא נושאת בעלות שכרם.

חברת הניהול מסרה לחברה כי 38 עובדים העניקו מטעמה שירותים לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (37 עובדים ליום 31 בדצמבר 2024).

במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים נוספים במצבת העובדים המועמדים לרשות החברה על ידי חברת הניהול.

19.2. הסכמי העסקה

הסכמי העסקה של העובדים שמועמדים לרשות החברה על ידי חברת הניהול נכרתים בינם לבין חברת הניהול, והחברה אינה צד להם. כפי שנמסר לחברה, העסקת העובדים האמורים נעשית בחוזים אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם.

19.3. תלות

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית במי מהעובדים המועמדים לרשותה על-ידי חברת הניהול.

19.4. הכשרת עובדים

כפי שנמסר לחברה, הנהלת החברה וצוות העובדים מטעם חברת הניהול עוברים, מעת לעת ובהתאם לצורך, הדרכות והכשרות שונות בתחומים הרלוונטיים לתחומי עיסוקם.

19.5. נושאי משרה והנהלה בכירה

לפרטים נוספים בנוגע לנושאי המשרה של החברה ולתנאי העסקתם, והתגמולים המשולמים לדירקטורים, ראו תקנות 21, 26 ו-26א בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

20. הון חוזר

לפרטים בנוגע להון החוזר של החברה ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

אשראי לקוחות

נכון למועד דוח זה, מרבית דמי השכירות המשולמים בגין השכרת הנכסים המניבים של החברה משולמים מראש לתקופה שבין חודש לשלושה חודשים, ולהבטחת התשלום כאמור הועמדו לטובת החברה על ידי מרבית השוכרים בטחונות מסוג ערבויות בנקאיות, שטרי חוב או ערבויות אישיות.

21. מימון

21.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות גיוסי הון וחוב בבורסה ומחוצה לה, המבוצעים על ידי החברה מעת לעת, באמצעות הנפקת ניירות ערך, וכן באמצעות הלוואות, כמפורט להלן.

21.2. אשראי מהותי

האשראי המהותי¹³ של החברה הן אגרות החוב סדרות ה', ו', ז' ו-ח', וכן ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה.

¹³ כהגדרתו בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 15-104: אירוע אשראי בר דיווח (מעודכן), מיום 19 במרץ 2017.

לפרטים אודות אגרות החוב האמורות ודירוג החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון.

ניירות ערך מסחריים

בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה') ("הנע"מ"), אשר נושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת מרווח. ניירות הערך המסחריים הונפקו למחזיקים שונים, לתקופות של 90 יום הניתנות לחידוש לתקופות נוספות של 90 יום כל אחת לתקופה מצטברת של עד 5 שנים, והם ניתנים לפירעון מוקדם על ידי המחזיקים בהודעה של 7 ימי עסקים מראש. החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של הנע"מ, בכפוף ובהתאם לתנאים בהסכם עם המחזיקים.

בהסכם עם המחזיקים החברה התחייבה לפעול לכך שכל עוד הדבר תלוי בה, עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של הנע"מ, סדרת הנע"מ תהיה מדורגת על ידי חברה שאושרה כחברה מדרגת על ידי אגף המפקח על שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר בדירוג לזמן קצר כנדרש בתקנות ההשקעה של הקרנות הכספיות. ניירות הערך המסחריים מדורגים ע"י S&P מעלות בדירוג טווח קצר +ilA-1.

בחודש ינואר 2024 הוארכה התקופה המרבית לניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, לתקופה מירבית נוספת בת 5 שנים, עד לחודש ינואר 2029. בחודש יוני 2024 תוקנו תנאי הנע"מ, כך שיישאו ריבית שנתית שקלית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.25% (חלף תוספת מרווח של 0.40% לפני התיקון), וזאת החל מתקופת הנע"מ שהחלה ביום 7 ביולי 2024, וללא שינוי ביתר תנאי הנע"מ.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום דוח זה, עומד היקף הנע"מ על 450 מיליון ש"ח (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2024).

21.3. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2025 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025. יובהר כי הנתונים אינם כוללים הלוואות לשימוש ספציפי שנלקחו בחברות מוחזקות.

זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת בשנת 2025	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2025	סכום ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת בשנת 2025	שיעור ריבית נקובה ממוצעת בשנת 2025	סכום ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	
1.64%	3.82%	464,919	2.13%	3.10%	3,098,900	מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
4.76%	4.76%	450,000	-	-	-	ניירות ערך מסחריים - שקלי לא צמוד
5.88%	5.88%	532,000	-	-	-	מקורות בנקאיים - שקלי לא צמוד

21.4. מגבלות בקבלת אשראי

החברה התחייבה לעמוד בתנאים ובמגבלות כלפי גופים שהעמידו לטובתה מסגרות אשראי, כמפורט להלן ובביאור 17(ו) לדוחות הכספיים.

בנוסף לאמור בסעיף 21.5 להלן, על מנת לשמר את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, מחויבת החברה שלא ליטול הלוואות בסכום העולה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת במגבלות המפורטות לעיל.

21.5. מסגרות אשראי

לחברה מסגרות אשראי מבנקים ונותני אשראי אחרים, הניתנות לניצול בדרך של אשראי כספי שקלי ו/או ערבויות בנקאיות. התקופה בה ניתן לנצל את האשראי במרבית ההסכמים של החברה היא עד לשנתיים ממועד חתימתם. הריבית לניצול מוגדרת מראש במרבית הסכמי האשראי, ועומדת נכון למועד זה, בעיקר בטווח של ריבית פריים בתוספת 0.1%-0.6%. למועד פרסום דוח זה, לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 1.4 מיליארד ש"ח, מרביתן ניתנות לניצול עד הרבעון הרביעי של שנת 2027, ומתוכן מנוצלות למועד פרסום דוח זה מסגרות אשראי בהיקף של כ- 300 מיליון ש"ח.

במסגרת ההסכמים מול הבנקים ונותני האשראי האחרים, החברה התחייבה, בין היתר, לא ליצור שעבודים על נכסיה ללא הסכמתם מראש, כי ההון העצמי שלה, כפי שיוצג בדוחות הכספיים, לא יפחת מ-500-1,100 מיליון ש"ח וכי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 11. כמו כן, התחייבה החברה לשמור על מעמדה כקרן ריט, וכי היחס בין החוב הפיננסי, נטו, לבין שווי הנדליין להשקעה שבבעלותה לא יעלה על 60%.

לפרטים נוספים אודות מסגרות האשראי ראו סעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון וביאור 17(ו) לדוחות הכספיים.

21.6. גיוס חוב

לפרטים בנוגע לאגרות החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון.

לפרטים בנוגע לגיוסי חוב של החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

21.7. ערבויות

לפרטים בנוגע לערבויות שהעמידה החברה ראו ביאור 17(ח) לדוחות הכספיים.

21.8. שעבודים

לפרטים בנוגע לשעבודים ראו ביאור 17(ט) לדוחות הכספיים.

21.9. גיוס מקורות נוספים

החברה נוהגת לגייס מעת לעת את ההון והחוב הדרושים לה למימון הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון באמצעות גיוסים מהציבור בבורסה, באמצעות גיוסים פרטיים ובאמצעות מימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת.

לפרטים בנוגע לגיוסי הון של החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

בחודש פברואר 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר על פיו ובכפוף לתנאים הקבועים בו תוכל החברה להציע ניירות ערך מגוונים ולגייס הון מהציבור.

22. מיסוי

22.1. מיסוי ההכנסה החייבת שהועברה במועד לבעלי המניות¹⁴

22.1.1. עקרון השקיפות – הרעיון שבבסיס מיסוי קרן להשקעות במקרקעין הינו עקרון השקיפות. דהיינו, רואים את המשקיע (בעל המניות) כאילו הוא מחזיק במישרין במקרקעין המניבים. כלומר, במקום מיסוי דו שלבי (ברמת הקרן כהכנסה מדמי שכירות וברמת בעל המניות כהכנסה מדיבידנד), נקבע מיסוי חד שלבי, רק ברמת בעל המניות.

לפיכך, לצורך חישוב המס תיחשב ההכנסה החייבת (לרבות שבח מקרקעין) של קרן להשקעות במקרקעין, שהועברה או שחולקה לבעל המניות במועד ובתנאים כאמור בסעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון, כאילו היא הכנסתם החייבת (לרבות שבח מקרקעין) של בעלי המניות ("ההכנסה החייבת של בעלי המניות").

רק הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) שהיא סכום חיובי תיוחס לבעל המניות. הפסדים שצברה קרן להשקעות במקרקעין לא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם של בעלי מניותיה והם יועברו לשנים הבאות לקיזוז רק ברמת הקרן ולפי הוראות

¹⁴ מקורן של הוראות סעיף 21 בחוזר מס הכנסה מיום 18 בפברואר 2018.

קיצוץ ההפסדים הקבועות בפקודה. כמו כן, השקיפות כאמור תחול רק לגבי מה שחולק בפועל במועד לבעלי המניות ובהתאם לתנאים שבסעיף 6.8.9(ג) לעיל, כך, שלגבי הכנסות חייבות שוטפות, שניתן לפי סעיף 6.8.9(ג) לעיל שלא לחלקן עד ל-30 באפריל של השנה העוקבת, הכנסות חייבות אלה יתחייבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת החברה והן ברמת בעל המניות כדיבידנדים לכשיחולקו לבעל המניות.

22.1.2. מועד החיוב במס בידי בעלי המניות – מועד החיוב במס בידי בעלי המניות אליהם הועברה "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" הינו במועד ההעברה של "ההכנסה החייבת" לבעלי המניות ולא במועד שבו הופקה ההכנסה בידי קרן ההשקעות במקרקעין.

22.1.3. סיווג ההכנסות בידי בעלי המניות

(א) ככלל, סיווגה של "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" בידי בעלי המניות יהיה בהתאם לסיווג אותן הכנסות שחולקו כפי שסווגו בידי הקרן.

כך למשל, הכנסות מדמי שכירות (לפי סעיף 12(1) או 2(6) לפקודה), וכן הכנסות מרווח הון ושבח מקרקעין ממכירת מקרקעין מניבים, שחולקו לבעלי המניות יסווגו בידי בעלי המניות כפי שסווגו בידי הקרן.

עם זאת, לכלל זה נקבעו מספר חריגים כמפורט להלן.

(ב) ההכנסה לא תיחשב להכנסה מיגיעה אישית – "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" שהועברה לבעלי המניות לא תיחשב בידיהם כהכנסה מיגיעה אישית. משמעות הדברים היא, בין היתר, כי בשל הכנסות אלה לא תהיה זכאות למדרגות המס הנמוכות להם זכאים יחידים (סעיף 121(ב) לפקודה), לזיכויים ביישובים מסוימים (סעיף 11 לפקודה), או לפטור על הכנסה מיגיעה אישית לנכה ולעיוור (סעיף 9(5) לפקודה).

(ג) סיווג ה"הכנסה בסכום הוצאות הפחת" שהועברה לבעלי המניות - "הכנסה בסכום הוצאות הפחת", קרי הכנסה בסכום הוצאות הפחת שניתן לנכות לפי הפקודה או לפי הוראות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (הוראת שעה), תשמ"ה-1985, והכל בשל מקרקעין מניבים בלבד, שהועברה לבעלי המניות, תיחשב לצורכי מס בידי בעלי המניות כהכנסה מרווח הון או משבח מקרקעין, לפי העניין. כלומר, לפי נכס המקרקעין שממנו נתבע מרכיב הוצאות הפחת על ידי קרן ההשקעות במקרקעין.

22.1.4. שיעורי המס בקשר להכנסות החייבות שהועברו לבעלי המניות

להלן פירוט שיעורי המס שיחולו על סוגי הכנסות חייבות של בעלי המניות שהועברו אליהם, ובהתאם לסוג בעלי המניות:

(א) **חלוקות שמקורן בהכנסות לפי סעיף 12(1) או 2(6) ממקרקעין מניבים, בהכנסות לפי סעיף 12(1) משוק ההון של הקרן ובהכנסות אחרות:**

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור

על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר משיעור המס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת תעלה בשנת המס 2026 על 721,560 ש"ח (להלן: "התקרה") יהא חייב במס נוסף על חלק מהכנסתו החייבת העולה על התקרה, בשיעור של 3% (להלן: "מס יסף"). ככלל, התקרה מתואמת מידי שנה, למעט בשנים 2025 עד 2027, כאמור בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 (להלן: "תיקון 276"). בנוסף, החל משנת המס 2025 ובהתאם לתיקון 276, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים (כדוגמת הכנסה מרווח הון, מריבית, מדיבידנד, מדמי שכירות וממכירת זכויות במקרקעין שאינם הכנסה מעבודה או מעסק או מיגיעה אישית), עלתה על התקרה, יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 2% (ובמצטבר - 5%) על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על התקרה כאמור.

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

חברה	יחיד (שיעור מס מרבי)
23%	47%

3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי (כמו יחיד). ראו סעיף קטן 1 לעיל.

4. קרן נאמנות פטורה - 23% (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהא זכאית בשלו לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).

5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה-פטור.

6. תושב מדינה גומלת, המנהל תכנית חיסכון לגיל פרישה או תכנית חיסכון לטווח ארוך, הדומה במהותה לקופת גמל וכן קרן פנסיה תושבת מדינה גומלת (ובלבד שבמדינת המושב פטורים הרווחים שקיבלו ממס, בשל היותם רווחים על חיסכון לגיל פרישה) - פטור.

(ב) חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח מקרקעין (שלא ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה):

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 25%.

2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.

3. קרן נאמנות חייבת - 25% (כמו יחיד).

4. קרן נאמנות פטורה - פטור.
5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה - פטור.
6. תושב מדינה גומלת/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

(ג) חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח במכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה בת פחות מארבע שנים:

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - שיעור המס השולי (יתכן כי ניכוי המס במקור על ידי הקרן יהיה בשיעור נמוך יותר מהמס השולי המרבי, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת). שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית וחברה שקופה ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים).
2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - מס חברות כאמור בסעיף קטן (א) 2) לעיל.
3. קרן נאמנות חייבת - שיעור המס השולי (כמו ליחיד).
4. קרן נאמנות פטורה - 23%.
5. קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה - פטור.
6. תושב מדינה גומלת/ קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת - פטור.

(ד) חלוקות שמקורן ב"הכנסות בסכום הוצאות הפחת":

שיעור המס שחל לגבי "הכנסות בסכום הוצאות הפחת" הינו כמו שיעור המס שחל לגבי חלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח מקרקעין (שלא ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה), כמפורט לעיל.

(ה) חלוקות שמקורן בהכנסות חריגות:

בהתאם לסעיף 2א64(א) לפקודת מס הכנסה, "הכנסות חריגות", של קרן להשקעות במקרקעין – הן:

- (1) הכנסה ממכירת מלאי עסקי;
 - (2) הכנסות, למעט הכנסות כמפורט בפסקאות (א) עד (ג) להלן, ששיעורן הכולל עולה על 5% מכלל הכנסותיה של הקרן בשנת המס:
- (א) הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם; לעניין פסקת משנה זו, "הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה" – למעט הכנסות ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" בפקודת מס הכנסה, אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן, בהם שימשו יחידות הדיור למטרת

השכרה, בהתאם לאותה פסקה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר;

(ב) הכנסות מניירות ערך הנסחרים בבורסה, ממילוות מדינה ומפיקדון;

(ג) הכנסות שלפי סעיף 7 לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (הוראת שעה), תשמ"ה – 1985 רואים אותן כהכנסות מעסק;

(3) הכנסה ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", אם נמכרו בתוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי הקרן, בהם שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, בהתאם לאותה פסקה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר;

לענין פסקאות (2) ו-(3) לעיל, "הכנסות" – לרבות שבח מקרקעין, ולמעט שבח מקרקעין בשל מכירה כאמור בסעיפים 49כב, 49לג או 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין.

שיעור המס שחל לגבי הכנסות שמקורן ב"הכנסות חריגות" כהגדרתן לעיל הינו:

1. יחיד (לרבות תושב חוץ) - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או קיזוז).
2. חברה (לרבות תושבת חוץ) - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).
3. קרן נאמנות חייבת - 70% (כמו יחיד) (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).
4. קרן נאמנות פטורה - 60% (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהא זכאית בשלו לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).
5. קופת גמל לקיצבה, קופת גמל לתגמולים וקופת גמל לפיצויים - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).
6. קופת גמל זרה/ קרן פנסיה זרה - 70% (וללא כל זכאות לפטור, לניכוי, לזיכוי או לקיזוז).

22.1.5. הרכב מקורות הדיבידנד שחולקו לבעלי המניות של החברה:

שנת המס/מקור הדיבידנד	2025 (*)	2024	2023
במיליוני ש"ח			
הכנסה חייבת (**)	80	9	8
שבח מקרקעין, רווח הון ופחת	92	155	151
סה"כ דיבידנד בגין שנת המס	172	164	159

(*) דיבידנד חזוי בגין רווחי שנת 2025. יובהר כי תשלום הדיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2025 צפוי להתבצע בחודש אפריל 2026.

(**) יובהר כי מלוא ההכנסה החייבת של החברה (100%) חולק באותן שנות מס.

22.1.6. ניכוי המס במקור בחלוקות לבעלי המניות והעברתו לפקיד השומה

החל מיום 8 באוגוסט 2017 מנוכה המס במקור על ידי התאגיד הבנקאי או חבר הבורסה במועד התשלום, ומועבר לפקיד השומה.

שיעור המס שחל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק. החברה תחשב את שיעור המס המשוקלל לכל חלוקת דיבידנד רבעונית בנפרד, בהתאם לתמהיל מקורות ההכנסה מהם מחולק הדיבידנד, אותם תקבע החברה בהתבסס על אומדן ההכנסה החייבת השנתית, שבח המקרקעין, רווח ההון ועל אומדן הפחת. החישוב ברבעון הרביעי יתבסס על מקורות ההכנסה בפועל. כתוצאה מכך עלולה להתקיים בין הרבעונים תנודתיות בשיעורי המס המשוקלל.

על פי הנחיות הבורסה, החברה מחשבת שיעור מס משוקלל המשקלל את השיעורים המפורטים לעיל. החברה מפרסמת את הנתונים במסגרת הדוח המידי בעניין חלוקת דיבידנד, בו מפורטים המרכיבים השונים של הדיבידנד וכן שיעור המס המשוקלל לכל אחד מסוגי המשקיעים.

לפרטים בדבר שיעור המס הממוצע שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2025, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון.

בחישוב המתואר לעיל תידרש החברה להניח הנחות ולהשתמש באומדנים ובתחזיות אשר משפיעים על הנתונים של המקורות לתשלום דיבידנד ועל שיעור המס המשוקלל שנובע מהם.

האומדנים מתבססים על ניסיון העבר של החברה ועל הנחות סבירות בהתאם למידע הטוב ביותר הנמצא ברשות החברה בעת עריכת האומדן, אשר עשויות להשתנות מעת לעת. מעצם טיבם של אומדנים ותחזיות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

22.1.7. טבלה מסכמת

הכנסה חריגה	1. הכנסה מדמי שכירות, מעסק. 2. הכנסה ממקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה. 3. הכנסות אחרות.	1. הכנסה משבח מקרקעין/ רווח הון (שלא ממקרקעין לתקופה קצרה). 2. חלוקות של "הכנסות בסכום הוצאות הפחת".	סוג הכנסה סוג משקיע
70%	מס שולי	25%	יחיד (כולל תושב חוץ)
70%	מס חברות	23%	חברה (כולל תושבת חוץ)
70%	מס שולי	25%	קרן נאמנות חייבת
60%	23%	פטור	קרן נאמנות פטורה
70%	פטור	פטור	קופ"ג לקצבה, לתגמולים ולפיצויים
70%	פטור	פטור	קופ"ג זרה /קרן פנסיה זרה ממדינה גומלת

22.2. מיסים ששולמו בחו"ל

מיסי חוץ ששלמה הקרן לרשויות מס בחו"ל יותרו לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ - לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות.

22.3. ניכוי במקור

בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות ינוכה מס במקור לפי המפורט להלן :

22.3.1. משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה מ-4 שנים וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת, ינוכה מס במקור בשיעורים הקבועים בסעיף 91 לפקודה, כמפורט בסעיף 22.1.7 לעיל או בסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין לפי העניין ;

22.3.2. מהכנסות חריגות ינוכה מס בשיעור של 70% ;

22.3.3. יובהר כי לגבי הכנסות אשר יתחייבו לפי שיעורי המס השוליים, המפורטים לעיל, ינוכה מס במקור לפי שיעור המס השולי המרבי, או בשיעור מס אחר שייקבע על ידי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. טרם נקבעו על ידי שר האוצר הוראות כאמור.

כיוון שמן ההכנסות המועברות לבעלי המניות ינוכה מלוא המס המתחייב, בעלי המניות לא יידרשו להגיש דוח שנתי אך ורק בשל הכנסתם מן הקרן.

האמור לעיל אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי המשקיעים והחברה. ביום 1 בינואר 2006, נכנס לתוקפו החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005, וביום 7 באפריל 2016, פורסם תיקון 222 שקבע הוראות חדשות לעניין מיסוי קרנות להשקעה במקרקעין. בחלק מהנושאים אין עדיין פרקטיקה מקובלת וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס האמורות. יצוין כי במסגרת האמור לעיל לא פורטו הוראות המתייחסות לקרן להשקעות במקרקעין לצרכי דיור להשקעה שאינן רלוונטיות לפעילות החברה במועד זה. למידע נוסף בנושא מיסוי, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.

23. סיכוני סביבה ואקלים ודרכי ניהולם

המודעות הגוברת והאכיפה הסביבתית המחמירה אשר נועדה להבטיח שהפגיעה בסביבה תהפוך לסיכון פיננסי מוחשי לחברות מפרות ולגופים המממנים אותן, עלולה להוביל לחשיפת החברה למספר סיכונים.

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניות הכללית בניהול סיכונים והיא מבוצעת בעיקרה על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הרגולטוריות וגורמי הסיכון הפוטנציאליים, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים, ומתקבלות החלטות על דרך הטיפול בסיכונים אלה. בנוסף, הנושא נכלל בסקרי הסיכונים שהחברה מבצעת מעת לעת. כמו כן, כחלק מבדיקות הנאותות שנערכות לנכסים פוטנציאליים טרום רכישתם, קיימת התייחסות בין היתר לסיכונים סביבתיים, אשר נבדקים באופן ספציפי ככל והנושא רלוונטי לאותם הנכסים, ובמקרים הנדרשים הממצאים מוצגים להנהלת החברה ומתקיים דיון לגביהם.

בחודש פברואר 2025 השלימה החברה הערכת סיכונים מקיפה, הבוחנת את ההשפעות האפשריות של סיכוני סביבה ואקלים על פעילותה. תהליך זה נועד לתמוך בתהליכי קבלת החלטות אסטרטגיים ולחזק את מנגנוני ניהול הסיכונים בחברה.

הערכת סיכוני סביבה מתייחסת להשפעות הפוטנציאליות של גורמים סביבתיים על פעילותה העסקית של החברה ועל יכולתה להמשיך לפעול באופן תקין. סיכונים אלו עשויים לכלול אסונות טבע אשר עלולים להשפיע על נכסי החברה, לרבות על תהליכי תחזוקתם והשבחתם, ואף על המשכיות פעילותה העסקית של החברה. כמו כן, החברה נדרשת לעמוד בתקנים סביבתיים מחמירים, במטרה למנוע חשיפה לתביעות משפטיות, קנסות או פגיעה במוניטין.

הערכת סיכוני אקלים על פעילות החברה מתייחסת להשפעות הפוטנציאליות של סיכונים פיזיים וסיכוני מעבר. סיכונים פיזיים משקפים השפעות ישירות של שינויי אקלים על פעילות החברה, כגון: עלייה בתדירות ובעוצמת אירועי מזג אוויר קיצוניים, שריפות והצפות. סיכוני מעבר נובעים משינויים רגולטוריים, טכנולוגיים ושינוי שוק כחלק מהמעבר לכלכלה דלת פחמן, ועשויים לכלול, בין היתר, הטמעת כלי מיסוי כמו מס פחמן, שינוי בהעדפות השוק, וכן דרישות לשילוב מערכות ותהליכים חסכוניים באנרגיה בפרויקטים עתידיים.

תהליך הערכת הסיכונים של החברה בוצע בליווי חברת ייעוץ חיצונית, וכלל שלושה שלבים מרכזיים. ראשית, בוצעו סקירות ומיפוי סיכוני סביבה ואקלים פוטנציאליים לפעילות החברה,

וזאת באמצעות ניתוח השוואתי של חברות מקומיות ובינלאומיות בעלות מאפייני פעילות דומים לאלו של החברה, וסקירת פרסומים מקצועיים בתחום.

בשלב השני, נערכו פגישות עם גורמים מרכזיים בחברה, לצורך הערכת הסיכונים על פי קריטריוני דירוג חומרה וסבירות המקובלים בחברה. במסגרת הסקר נבחנו מגוון סיכונים פוטנציאליים העלולים להשפיע על פעילות החברה. בין הסיכונים שנבחנו נמנים שינויים בהעדפות לקוחות ומשקיעים, עמידה בדרישות רגולטוריות בתחומי סביבה ואקלים, חשיפות פיננסיות כגון עליית פרמיות ביטוח וסיכון לכיסוי ביטוחי מוגבל, השפעות שינויי האקלים על זמינות חומרי גלם ושרשרת האספקה, פגיעה אפשרית במוניטין והשלכות תפעוליות ופיננסיות שונות העלולות להיגרם לחברה כתוצאה מאירועי מזג אוויר קיצוניים ואסונות טבע.

בשלב השלישי, נערך דיון בקרב הנהלת החברה בדבר ממצאי הסקר, אישור סיכונים המפתח שזוהו בתהליך ובחינת אסטרטגיות אפשריות להפחתה והתמודדות עם סיכונים אלו.

החברה הגדירה את השפעתם הכוללת של הסיכונים על החברה כנמוכה. החברה צפויה להמשיך לעקוב אחר השפעות הסיכונים הנ"ל על פעילותה, ולבצע עדכון תקופתי של הערכת הסיכון בהתאם להתפתחויות ולשינויים עתידיים.

למועד זה, למיטב ידיעת החברה, החברה או נושא משרה בכירה בה אינם צד להליך משפטי או מנהלי מהותי הקשור לאיכות הסביבה וכן לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות החברה אשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה מהותית על החברה.

24. מגבלות ופיקוח על החברה

בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, כפופה החברה למערכת החוקים והתקנות החלה בתחום.

לדיון נרחב במגבלות ובתנאים החלים על החברה בהיותה קרן להשקעות במקרקעין, ראו סעיף 6.8 לעיל.

25. הסכמים מהותיים או הסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל

25.1. הסכם הניהול

באוגוסט 2022 התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם לפיו תספק חברת הניהול לחברה שירותים כמפורט להלן.¹⁵ בהתאם לאמור בסעיף 25.1.10 להלן, תקופת הסכם הניהול תסתיים ביום 26 בספטמבר 2029. לחברה עומדת האופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות.

השירותים:

25.1.1. במסגרת הסכם הניהול, חברת הניהול תספק לחברה, באמצעות עובדיה, שירותי ניהול אשר כוללים איתור השקעות, בדיקת כדאיות וניהול משא ומתן

¹⁵ הסכם הניהול הנוכחי מחליף את הסכם הניהול הקודם שחל בין החברה לבין חברת הניהול החל מחודש ספטמבר 2013 ועד לפקיעתו בספטמבר 2022, לאחר שאושרה הארכת תקופתו בשנתיים נוספות בחודש ספטמבר 2020.

לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלה ולהשקעות קיימות; מימוש השקעות; מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי; ייעוץ לחברה בקשר עם התקשרות בהסכמי השקעה ובהסכמים אחרים; ליווי, פיקוח וניהול השקעות החברה; ליווי, טיפול והתקשרות בהסכמים למכירה או מימוש השקעות אותן ביצעה החברה; ייעוץ וסיוע בגיוס הון או חוב לחברה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה; העמדת שירותיהם, במשרה מלאה, על חשבון חברת הניהול, של: מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"ל נכסים ושיווק, וכל בעלי תפקידים הדרושים לצורך ניהול החברה ותפעולה השוטף, ושיידרשו, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, בהתחשב בהיקף הפעילות של החברה ובדרישות רגולטוריות.

25.1.2. יובהר, כי השקעות ומימושים שמבצעת החברה על פי עצתה של חברת הניהול טעונים אישורו של דירקטוריון החברה.

25.1.3. מינוי מנהל כללי וסמנכ"ל כספים ("בעל תפקיד מרכזי") בחברה יבוצע כדלקמן:

(א) חברת הניהול תמליץ לדירקטוריון החברה על מועמד לשמש כבעל תפקיד מרכזי בכל עת שיידרש מינויו של בעל תפקיד מרכזי בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה.

(ב) דירקטוריון החברה יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם למנות את המועמד אשר הומלץ על ידי חברת הניהול כאמור לעיל או לדחות את המועמד.

(ג) החליט דירקטוריון החברה שלא למנות את המועמד אשר הומלץ על ידי חברת הניהול כאמור, תמליץ חברת הניהול על מועמד אחר לאישורו של דירקטוריון החברה.

(ד) דחה דירקטוריון החברה את מועמדותם של שני מועמדים אשר הומלצו על-ידי חברה הניהול, אזי דירקטוריון החברה יהיה רשאי למנות בעל תפקיד מרכזי לחברה על פי בחירתו.

(ה) החברה תהיה רשאית להורות לחברת הניהול להפסיק את העסקת נושא משרה או בעל תפקיד מרכזי, לאלתר, ללא צורך במתן הודעה מראש, במקרים שבהם אותו אדם הפר את חובת האמונים כלפי החברה בעניין מהותי או ביצע מעשה שיש בו משום ניגוד עניינים מהותי או גרם לחברה נזק בזדון, או ביצע עבירה פלילית הקשורה לחברה שיש עמה קלון, וכתוצאה מכל אלה נגרם נזק מהותי לחברה.

25.1.4. חברת הניהול נושאת לבדה בתשלום שכרם ומלוא עלות העסקתם של העובדים הפועלים מטעמה לקידום ענייני החברה. למעט כאמור בסעיף 25.1.3 לעיל, חברת הניהול היא הקובעת את זהותם של העובדים באמצעותם היא מספקת לחברה את שירותי הניהול.

25.1.5. למיטב ידיעת החברה, יתרת רווחיה של חברת הניהול (לאחר תשלום כל

הוצאותיה) מחולקים על ידה לבעלי מניותיה¹⁶, באופן יחסי לאחזקותיהם.

התחייבויות חברת הניהול:

25.1.6. חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי עובדיה (ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון מתווכים, עורכי דין וכיוב') בקשר עם מתן השירותים, לרבות הוצאות בקשר עם איתור, בדיקה, ניהול ושמירה על ההשקעות, שכירות משרדים וכל ההוצאות הנלוות למשרדים ולפעילותה השוטפת של החברה. כמו כן, חברת הניהול תשא בעצמה ועל חשבונה, כלפי העובדים אשר יועסקו על-ידיה במסגרת מתן השירותים, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד.

25.1.7. לעניין ציוד מחשוב, תוכנות מדף ותוכנות מהותיות המותאמות לחברה הוסכם כדלקמן:

25.1.7.1. ציוד מחשוב (Hardware), תוכנות מדף ("ציוד ותוכנות מדף") ותוכנה מהותית (כהגדרתה בסעיף 25.1.7.3 להלן) שנרכשו על-ידי חברת הניהול ובמימונה עבור החברה יהיו בבעלותה של חברת הניהול. הנתונים, המידע והדאטה הן בציוד ותוכנות המדף והן בתוכנה מהותית יהיו בבעלות החברה.

25.1.7.2. בתום תקופת ההסכם, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לרכוש מחברת הניהול את כל הציוד, תוכנות המדף והתוכנות המהותיות, לפי שווים ההוגן כפי שייקבע על-ידי מעריך שווי מוסכם.

25.1.7.3. טרם רכישתה של מערכת תוכנה ייעודית לניהול נכסי החברה או כל תוכנה אחרת שכוללת התאמות ופיתוחים ייחודיים לחברה ("תוכנה מהותית"), החברה תהיה רשאית לבחור לרכוש בעצמה ולשאת בעצמה בעלויות הפיתוח והרכישה של התוכנה המהותית, והחברה תממן את עלויות הרכישה (לרבות עלויות שדרוג) ותהיה הבעלים הבלעדי של התוכנה המהותית.

25.1.8. חברת הניהול תחשב לכל דבר ועניין כנושא משרה של החברה, ויחולו עליה הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות או כל הוראות דומות אשר יבואו במקומן.

התחייבויות החברה:

25.1.9. החברה תהיה האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט השירותים האמורים בסעיף 25.1.1 לעיל, ותישא בהוצאות תפעולה השוטף והוצאות הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר

¹⁶ למיטב ידיעת החברה, דרור גד (יו"ר הדירקטוריון) מחזיק ב- 50.1% שמואל סייד (סמנכ"ל) מחזיק ב- 26.3% ושמואל רופא (מנכ"ל) מחזיק ב- 23.6% מההון המונפק והנפרע של חברת הניהול.

(כגון: שכר דירקטורים, הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה, הוצאות פרסום דוחות כספיים, שכר רו"ח, שכר מבקר פנים, שכר יועצים שיועסקו על-ידה על פי החלטתה, הוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים וביטוח נכסי החברה, הוצאות תחזוקת הנכסים ובשכר טרחה המשולם לצדדים שלישיים בקשר עם רכישה ומכירה של השקעות וטיפול שוטף בנכסי החברה).

תקופת ההסכם:

25.1.10. הסכם הניהול נכנס לתוקפו ביום 27 בספטמבר 2022 וחל לתקופה בת שבע שנים, עד ליום 26 בספטמבר 2029. לחברה עומדת אופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות.

25.1.11. כל אחד מהצדדים להסכם, רשאי לסיימו בהודעה בכתב לצד השני במידה והוגשה בקשה לכינוס נכסים ו/או לפירוק ו/או להסדר עם נושים ו/או בקשה אחרת כיוב' כנגד אחד הצדדים (ולעניין זכות החברה לסיימו – גם אם הוגשה בקשה כאמור כנגד מי מבעלי מניותיה של חברת הניהול) והליכים כאמור לא הופסקו בתוך 45 ימים.

25.1.12. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה בכתב לחברת הניהול בכל מקרה בו מר דרור גד או מר שמואל סייד (כל אחד לחוד וביחד: "אנשי המפתח") יחדלו שניהם לכהן, מכל סיבה שהיא, בתפקיד יו"ר הדירקטוריון של החברה ומנכ"ל החברה, בהתאמה, בתוך פרק זמן של פחות מ-12 חודשים זה מזה, ומבלי שימונה לחברה מנכ"ל מחליף. לעניין זה, אם מר דרור גד יהיה מוכן לכהן כיושב ראש החברה אך לא ייבחר לתפקיד זה, לא תעמוד לחברה הזכות לסיים את ההסכם כל עוד הוא מכהן כיושב ראש הדירקטוריון של חברת הניהול. הודעה כאמור תיכנס לתוקפה בתוך 3 חודשים ממועד מסירתה. בנוסף, החברה תהיה רשאית לסיים את ההסכם, באופן מידי, בהודעה בכתב לחברת הניהול, במקרה בו יחול שינוי בזהות בעלי השליטה בחברת הניהול ביחס למצבה במועד חתימת הסכם הניהול, בלי שהתקבל אישור החברה לשינוי זהות בעל השליטה.

25.1.13. החברה תהיה רשאית לסיים את הסכם הניהול במקרה בו יועברו מניות חברת הניהול לידי גורם אשר מתחרה בעסקי החברה או לידי גורם אשר הנו בעל מוניטין שלילי באופן שהחזקת מניות חברת הניהול על-ידו עלולה להשפיע לרעה על החברה.

התמורה:

25.1.14. דמי ניהול שנתיים - בגין מתן השירותים, תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי החברה בשיעורים ועל-פי המדרגות

דמי הניהול השנתיים בגין המדרגה הרלוונטית	שווי נכסי החברה
0.38%	מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח
0.25%	מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח
0.20%	מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח
0%	מעל 30 מיליארד ש"ח

"שווי נכסי החברה" – כפי שיוצגו בדוחות מאוחדים מורחבים של החברה לסוף הרבעון הקודם. מסך הנכסים (על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים), ינוטרלו יתרות מזומנים חיוביות בגובה של עד יתרת משיכות של אשראי לזמן קצר שבוצעו על-ידי החברה. לעניין זה, משיכות של אשראי לזמן קצר הינן הלוואות לזמן קצר שניטלו מבנקים ו/או נותני אשראי אחרים על חשבון מסגרות האשראי של החברה. כמו כן, ינוטרלו מסך הנכסים יתרות מזומנים נטו (בניכוי משיכות של אשראי לזמן קצר, כאמור לעיל), העולות על 100 מיליון ש"ח.

"דוחות מאוחדים מורחבים" – כמשמעותם בנספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה. החברה התחייבה כי בכל דוח דירקטוריון שיפורסם על ידה תיכלל הגדרה מפורשת למונח כאמור.

דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון מראש ("מועד תשלום רבעוני"), מחושבים לפי סך נכסי החברה (תחילה לפי פרופורמה שהחברה תערך בהתאם לדוחות הקיימים במועד התשלום, ובתשלום הרבעוני העוקב תבוצע התחשבות כך שדמי הניהול יהיו מבוססים על שווי נכסי החברה, כהגדרתו לעיל).

דמי ניהול בגין נדל"ן להשקעה שנרכש או נמכר במהלך הרבעון, יחושבו ממועד רכישתו או עד מכירתו. בהתאם לכך, ישולמו דמי ניהול בגין התקופה שלאחר הרכישה ויוחזרו דמי ניהול בגין התקופה שלאחר המכירה, לפי העניין, לפי החלק היחסי של הרבעון.

25.1.15. **מענק ומניות חסומות** - בנוסף, תעניק החברה לחברת הניהול גמול משתנה בשווי שייגזר מסך שווי נכסי החברה, כשחלקו ישולם כמענק כספי תלוי ביצועים ("המענק") וחלקו האחר ישולם באמצעות הקצאת מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("המניות המוקצות"), אשר תהיינה חסומות (כמפורט בסעיף קטן (ב) להלן).

(א) המענק

חברת הניהול תהיה זכאית לקבל מענק מותנה ביצועים בגין כל שנה קלנדרית בתקופת ההסכם, וחלק יחסי בגין חלקי שנה, החל ממועד

¹⁷ לדוגמא, אם נכסי החברה הנם בשווי של 7 מיליארד ש"ח, דמי הניהול שישולמו בגין נכסים בשווי 6 מיליארד ש"ח יהיו 22.8 מיליון ש"ח, ואילו בגין המיליארד ש"ח הבא שווי נכסים, ישולם בנוסף סך של 2.5 מיליון ש"ח. במועד פרסום דוח זה, החברה נמצאת במדרגה השנייה (קרי, שווי נכסיה בין 6 מיליארד ש"ח ל-10 מיליארד ש"ח).

חתימת הסכם הניהול, בהתאם לשלושת המדדים המפורטים להלן ולמשקלם היחסי בקביעת סכום המענק, במצטבר. המענק יחושב בידי דירקטוריון החברה על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים של החברה וישולם לחברת הניהול במהלך החודש שלאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה בכל אחת משנות ההסכם.

הסכום המקסימלי הכולל של המענק ייגזר מסך שווי נכסי החברה כדלקמן:

שווי נכסי החברה	סכום כולל מקסימלי שנתי של המענק בגין המדרגה הרלוונטית
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח	0.05%
מעל 30 מיליארד ש"ח	0%

יובהר כי בכל מקרה לא ישולם לחברת הניהול יותר מ- 100% מסכום המענק המקסימלי בהתאם לטבלה לעיל.

להלן יתוארו הפרמטרים לקביעת סכום המענק:

(1) במהלך שנה קלנדרית שלמה, שמירת דירוג החוב של החברה, בדירוג שלא יפחת מדירוג il/A+ של מעלות או דרוג מקביל לו,¹⁸ וכן שמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. משקלו המוחלט של פרמטר זה בקביעת סכום המענק השנתי - 30%.

(2) תשואת FFO ריאלי - FFO (Funds From Operations) בשיעור שנתי לפי פרסומי החברה בדו"ח הדירקטוריון השנתי חלקי ההון העצמי המתוקן (הממוצע המשוקלל של ההון העצמי לאחר התאמות בגין גיוסי הון ודיבידנדים שחולקו, בנטרול רווחים שנצברו והנפקות בגין תשלום מבוסס מניות במהלך השנה). בגין תשואת FFO מתחת ל-6% חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק. בגין תשואת FFO שבין 6% ל-10% חברת הניהול תהיה זכאית לקבל באופן יחסי (ליניארית) מענק בטווח שבין 5% ל-35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה בסעיף 25.1.15(א) זה. ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 10%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי

¹⁸ מובהר, כי הבאים להלן לא יחשבו כהפחתת דירוג: (1) שינוי אופק הדירוג של החברה ו/או הכנסת החברה לרשימת מעקב (credit watch); (2) הפחתת דירוג החברה הנובעת כתוצאה ישירה משינוי סולם הדירוגים של חברות הדירוג השונות; (3) הפחתת דירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג.

המקסימלי כמפורט בטבלה האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

3) עמידה בתקציב NOI שנתי - יעד ה- NOI (Net Operating Income) השנתי לכל שנה קלנדרית, יהיה שווה לסכום ה- NOI הרבעוני שתפרסם החברה בדוח הכספי השנתי המתייחס לרבעון הרביעי של השנה הקודמת, כפול ארבע, או כל יעד אחר שיקבע על ידי דירקטוריון החברה בתחילת השנה הרלוונטית ("תקציב ה- NOI"). בגין עמידה בתקציב ה- NOI בשיעור שבין 90% ל-103%, על בסיס הנכסים שהיו קיימים בתחילת השנה (מדידה NOI Same Property) חברת הניהול תהיה זכאית באופן יחסי (ליניארית) למענק בטווח שבין 5% ל-35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה בסעיף 25.1.15(א) זה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק אם עמדה בתקציב NOI שנתי בשיעור נמוך מ-90%. ככל שתוצאת מדד זה תעלה על 103%, לא יעלה סכום המענק לו זכאית חברת הניהול בגין מדד זה על 35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בטבלה האמורה בהתאם לשווי נכסי החברה במועד המדידה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק – 35%.

(ב) המניות המוקצות

השווי השנתי של המניות המוקצות יהיה כדלקמן:

שווי שנתי של המניות המוקצות בגין המדרגה הרלוונטית	שווי נכסי החברה
0.06%	מ-0 ועד 6 מיליארד ש"ח
0.075%	מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח
0%	מעל 10 מיליארד ש"ח

המניות המוקצות יוקצו לחברת הניהול בכל מועד תשלום רבעוני ("מנות"), בגין כל רבעון קלנדרלי מראש.

כמות המניות המוקצות בכל רבעון תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות המוקצות שיש להקצות באותו מועד, כמפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של המניה, כפי שנקבע בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרבעוני הרלבנטי (בכפוף להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיתקיימו).

המניות המוקצות תוחזקה בנאמנות ותהיינה חסומות עד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה של כל אחת מהמנות או עד ליום 26 בספטמבר 2029 (תום תקופת הסכם הניהול), המוקדם מביניהם, שאז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול.

אם החברה תממש את האופציה להארכת הסכם הניהול, המניות שיוקצו עד תום הסכם הניהול ישתחררו מחסימה בתום תקופת הסכם הניהול המקורית (לפני שמתחילה תקופת האופציה), והמניות שיוקצו בתקופת האופציה תהיינה חסומות עד תום תקופת האופציה.

בכפוף לכל דין, בזמן חסימת המניות, חברת הניהול תהיה זכאית לחלק איזה מהן למי מהעובדים שלה או של חברות בנות שלה, או לנותני שירותים, לפי שיקול דעתה, והודעה מתאימה תימסר לנאמן.

25.1.16. **אופציות לעובדי חברת הניהול** - במהלך תקופת הסכם הניהול תקצה החברה אופציות לעובדי חברת הניהול או חברות בנות שלה הנותנים מטעמה שירותים לחברה או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול ("האופציות ו-"העובדים"). להלן תיאור תנאי האופציות העיקריים:

- א. האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת;
- ב. האופציות יוקצו מידי חודש ספטמבר בגין שנת ההסכם העוקבת ("מועד ההענקה") החל ממועד כניסתו לתוקף של הסכם הניהול ועד שנה לפני מועד סיומו (לרבות אם הוארך תוקפו) ("חבילה");
- ג. השווי ההוגן של כל חבילה ייקבע על-פי נתוני יום המסחר הראשון של כל חודש ספטמבר בכל שנה, על פי מודל בלק אנד שולס, על פי סטיית תקן לשלוש שנים ומחיר הון חסר סיכון לשלוש שנים, יהיה כדלקמן:

שווי נכסי החברה	השווי ההוגן של כל חבילה שנתית
מ-0 ועד 7 מיליארד ש"ח	7.5 מיליון ש"ח
מעל 7 מיליארד ש"ח	תוספת ליניארית של 0.8 מיליון ש"ח לשווי האופציות עבור כל גידול של 1 מיליארד ש"ח בסך שווי נכסי החברה בדוח הכספי האחרון (שנתי או רבעוני) שפורסם לפני ההקצאה.

כמות האופציות בכל חבילה, בהתאם לאמור לעיל, תחושב על-ידי רואה החשבון של החברה.

- ד. האופציות בכל חבילה יבשילו בתום 12 חודשים ממועד הענקתן;
- ה. מועד הפקיעה של כל חבילת אופציות הנו 36 חודשים ממועד הענקה של כל חבילה;

- ו. מחיר המימוש של יחידת האופציה יחושב על פי ממוצע מחיר הסגירה המתואם של שער מניות החברה בבורסה ב- 25 ימי המסחר שקדמו ליום המסחר הראשון של חודש ספטמבר בכל שנה, בתוספת 5%.

25.1.17. **שירותי תפעול** - חברת הניהול מעמידה לשימוש החברה כ- 30 מ"ר שטח משרד ומקום חניה, במשרדה של חברת הניהול בבניין משרדים אשר מחציתו בבעלות החברה, הממוקם ברמת החייל, תל אביב, בתמורה לסך של 4,100 ש"ח לחודש (כולל דמי ניהול ותשלומים לרשות המקומית).

בנוסף, מספקת חברת הניהול לחברה שירותי אדמיניסטרציה בתמורה חודשית בסכום שהינו זניח לחברה. לפרטים אודות התמורה ששילמה החברה לחברת הניהול עבור מתן שירותי ניהול בשנת 2025, ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה.

26. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליך משפטי בקשר להתקשרות לרכישת "ישפרו סנטר" במודיעין, ראו ביאור 17(ג) לדוחות הכספיים.

27. יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית

במועד פרסום דוח זה, יעדי החברה הינם להמשיך ולהשקיע ברכישה וייזום של נכסים מניבים בעיקר מסוג מבני משרדים, נכסים לשימוש מסחרי, מבני תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים וחניונים. עם זאת, בכוונת החברה לבחון הזדמנויות עסקיות לרכישת נכסים מניבים גם מתחומים נוספים.

פעילות החברה במגוון רחב של שימושים סקטוריאליים ובפיזור גאוגרפי כלל ארצי מאפשרת הקטנת הסיכון מפגיעה משמעותית בתיק הנכסים של החברה מנכס או שוכר בודדים או מתנודות באזור, בסקטור או בענף פעילות מסוים.

בכפוף להיצע הנכסים המניבים בשוק ולשיעור התשואה שניתן להשיג מרכישתם, הרי שבכוונת החברה להתמקד ברכישת נכסים מניבים, אשר בין היתר, יעמדו בתנאים הבאים:

27.1. שווי כל אחד מהנכסים לא יפחת מסכום של 30 מיליון ש"ח;

27.2. מיקום הנכסים המניבים יהיה אטרקטיבי ותחרותי לעומת נכסים מניבים אחרים. דהיינו, החברה תשאף לרכוש נכסים מניבים הממוקמים בקרבה לדרכים ראשיות ולישובים גדולים, ככל שמדובר בנדל"ן מניב לשימוש מסחרי, וככל שמדובר בנדל"ן מניב לשימוש משרדים תשאף החברה לרכוש נכסים הממוקמים באזורים בעלי ביקוש מבוסס או שלגביהם צופה החברה עלייה בביקוש בתקופה הקרובה ואשר מסופקים בהם שירותים שונים לנוחות עובדי המשרדים, כגון מקומות חנייה, מסעדות ושטחי מסחר.

בכוונת החברה להחזיק בנכסים המניבים שיירכשו על ידה לתקופה ארוכה ולפעול להשבחתם, תוך כדי הענקת שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה ושמירה, באמצעות חברות המתמחות באספקת שירותים כגון אלו ועל ידי כך להעלות את כדאיות נכסיה המניבים של החברה בעיני השוכרים ובעיני שוכרים פוטנציאליים.

מאחר שהחברה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה את מרבית רווחיה כדיבידנד ובשל המגבלות המוטלות עליה בנוגע להיקף ההלוואות שבאפשרותה ליטול, כמפורט בסעיף 6.8 לעיל, החברה מעריכה כי תידרש לגייס הון באופן שוטף, בבורסה - בכפוף למצבו של שוק ההון, או באמצעים אחרים, וזאת על מנת להגדיל את היקף עסקיה, להתפתח וליישם אסטרטגיה של צמיחה מתמדת.

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית והחברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה המוחלטת של

החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים להלן בסעיף 31 בדוח זה. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

28. צפי להתפתחות עסקית בשנה הקרובה

בשנים עשר החודשים הקרובים תמשיך החברה לפעול לרכישת נכסים מניבים נוספים, במגמה להגדיל את מצבת הנכסים שבבעלותה, וכן לפעול להשבחתם של הנכסים הקיימים.

29. נתונים בדבר קרן להשקעות במקרקעין

29.1. מדדי ביצוע השוואתיים

(Funds From Operations) FFO

לפרטים בדבר מדד ה-FFO ראו סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון.

לחישוב ה-FFO ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון.

סכום דמי הניהול התזרימיים לחברת הניהול (ללא תשלום מבוסס מניות) בגין השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 36.8 מיליון ש"ח (ראו תקנה 21(3) בפרק ד' של דוח תקופתי זה). שיעורם מתוך ה-FFO לפי גישת רשות ניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 18% ואילו שיעורם מתוך ה-FFO לפי גישת ההנהלה ("FFO מתואם") המיוחס לבעלי המניות של החברה כ- 10%.

סכום הדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2025 הינו כ- 169.1 מיליון ש"ח. שיעורו מתוך ה-FFO, לפי גישת רשות לניירות ערך, המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 84% ואילו שיעורו מתוך ה-FFO המתואם, המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 46%.

סכום הדיבידנד למניה ששולם בפועל בשנת 2025 הינו 85.5 אגורות, על פי מספר המניות שהיו קיימות בכל חלוקת דיבידנד.

סכום ההשקעה במקרקעין מניבים בשנת 2025 בדוח על המצב הכספי הינו כ- 663 מיליון ש"ח.

נתונים אודות הרכב הנכסים וההכנסות ליום 31 בדצמבר 2025

שיעור הנכסים המניבים מתוך סך הנכסים של החברה הינו כ- 95.5%. כל הנכסים נמצאים בישראל.

כל ההכנסות השוטפות של החברה, בסך של כ- 510 מיליון ש"ח, נובעות ממקרקעין מניבים.

לחברה הכנסות מריבית מפיקדונות ומהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, המהוות שיעור זניח מסך הכנסות החברה מנכסים מניבים.

בשנת 2025 לא חולק דיבידנד מתוך רווחי שערך של נדל"ן להשקעה. לפרטים בדבר מקורות חלוקת הדיבידנד שחילקה החברה בגין רווחי שנת 2025, ראו סעיף 1.5.22.1.5 לעיל.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, הינו כ- 8,589 מיליון ש"ח.

29.2. חמשת בעלי המניות העיקריים

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, חמשת בעלי המניות בעלי שיעור ההחזקה הגבוה ביותר במניות החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הינם כמפורט להלן:

שיעור ההחזקה בדילול מלא	שיעור ההחזקה בהון המונפק	מספר מניות	בעל המניות ¹⁹
12.51%	12.84%	25,822,745	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ
11.90%	12.22%	24,564,375	הפניקס פיננסים בע"מ והפניקס בית השקעות בע"מ
9.16%	9.40%	18,911,307	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ
5.30%	5.44%	10,945,175	מנורה מבטחים החזקות בע"מ
5.15%	5.29%	10,630,632	נוקד קפיטל בע"מ
44.02%	45.19%	90,874,234	סה"כ

¹⁹ לפרטים בנוגע לבעלי העניין בחברה ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-004128) המובא בזאת על דרך ההפניה.

29.3. עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין

הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים בסעיף 6.8 לעיל. למועד דוח זה, החברה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3א64(א) לפקודה כמפורט לעיל.

לאישור רואי החשבון של החברה לגבי קיום התנאים המפורטים בסעיף 6.8 לעיל, ראו דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025.

החל ממועד הקמתה ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת החברה בהוראות הפקודה לצורך הכרתה כקרן להשקעות במקרקעין.

30. ניהול סיכונים סייבר

בשנים האחרונות, עם ההתפתחויות הטכנולוגיות, ניכרת עלייה ברמת הסיכון להתממשות איומי סייבר ואבטחת מידע. ההתפתחויות במרחב הסייבר הביאו לעלייה בהיקף האיומים, בעוצמתם ובמורכבותם.

החשיפה לסיכונים סייבר עשויה לנבוע מסוגי מתקפות שונים ומסוגים שונים של מתקיפים, פנימיים או חיצוניים, אשר ינסו לפעול נגד החברה או גורמים קשורים אליה. מכיוון שהחברה עושה שימוש במערכות מחשוב ומאגרי מידע ובקרה ממוחשבים, כשלים באבטחת המידע עלולים להוביל לאובדן או חשיפה של מידע תפעולי ופיננסי ולפגיעה בתפקוד השוטף של הפעילות העסקית של החברה ובמוניטין שלה.

החברה מבצעת מעת לעת מיפוי של המערכות הטכנולוגיות שלה והערכה של מידת החשיפה שלה לאירועי אבטחת מידע ולהתממשות איומי סייבר, ושל הסיכונים העלולים להיגרם לה כתוצאה מאירועים כאלה. כמו כן, כתבה החברה נהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועים כאמור, אשר כוללים, בין היתר, דיווחים עיתיים ושוטפים של החברה לוועדת הביקורת, למבקר הפנימי ולדירקטוריון החברה. לצורך קיום ההליך וכן לצורך עדכון השוטף של הנהלים, לרבות תרגולם, מסתייעת החברה ביועצים חיצוניים לענייני אבטחת מידע. לחברה מנהל אבטחת מידע חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע. מנהל מערכות המידע של החברה ובפיקוח הנהלת החברה, אחראים ליישום המדיניות בתחום אבטחת המידע שאמצה החברה.

החברה פועלת באופן תדיר לשיפור אבטחת המידע ולמניעת כשלי אבטחה במערכות המידע והפחתת סיכונים סייבר, בין היתר באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, כלים טכנולוגיים לאבטחת המידע ולמניעת כשלים במערכות המחשוב וכן באמצעות העלאת רמת אבטחת המידע בקרב עובדי חברת הניהול על ידי הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע, ובמערכות הטכנולוגיות וכן תרגילי פתע ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקורות אירועי אבטחת מידע. כמו כן, החברה פועלת להטמעת מוצרי אבטחת מידע, מבצעת בקורות וסקרי סיכונים, בדיקות אבטחה ומבדקי חדירות. החברה משדרגת מעת לעת את תשתיות המחשוב, את מערך הגיבויים הפנימיים והחיצוניים של החברה, ואת יכולות השחזור וההתאוששות מאסון שלה.

במסגרת נהלי אבטחת המידע של החברה, אומץ ועודכן נוהל לטיפול באירועי אבטחת מידע הקובע באופן מפורט את אופן התנהלות הגורמים השונים בחברה, בסיוע יועציה החיצוניים, לטיפול באירוע סייבר שונים על סוגיהם, לרבות נהלי התאוששות מאסון.

בנוסף, המלחמה הובילה לעלייה במתקפות הסייבר כנגד מדינת ישראל וכן לשינויים זמניים בתהליכי העבודה בשל התגברות העבודה מהבית, אך החברה פעלה ועודנה פועלת להתאמת כלי ההגנה והבקורות לתקופה זו.

במהלך שנת 2025 השלימה החברה הליך מיפוי פערים וציות לעניין דרישות חוק הגנת הפרטיות לרבות תיקון 13 אשר נכנס לתוקף בחודש אוגוסט 2025. כמו כן, במסגרת תכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2025, בוצע לחברה סקר סיכוני סייבר על ידי גורם חיצוני, במטרה להעריך את רמת המוכנות של החברה לאיומי סייבר ולאיתור פערים, והחברה פעלה ליישום ההמלצות שעלו מממצאי הסקר שבוצע. בנוסף, בחודש ינואר 2026 רכשה החברה ביטוח סייבר הנועד לתת כיסוי כספי במקרה של התרחשותו של אירוע סייבר.

במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, לא אירעו אירועי אבטחת מידע מהותיים ו/או מתקפת סייבר בחברה.

בהתבסס על הפעולות שמבצעת החברה, להערכתה מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה, וכי בהתממש סיכון סייבר, יהיה באפשרותה לחזור לפעילות תקינה תוך זמן קצר יחסית ולהמשיך את פעילותה העסקית. יחד עם זאת, נוכח מאפייני סיכוני הסייבר, אין לחברה יכולת להבטיח למנוע באופן מוחלט או חלקי את התממשות הסיכון.

31. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, פעילותה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

31.1. סיכוני מאקרו

31.1.1. **מצב המשק** – מיתון במשק בכלל, ובשוק הנדל"ן, בפרט, ובעקבותיו ירידה בשווי

נכסי המקרקעין בישראל וכן בתשואות מדמי השכירות, בתקופה שלאחר סיום חוזה השכירות הקיימים בחברה, בייחוד לאור האפשרות למשבר בשווקים הפיננסיים בשל הזעזועים הפוליטיים ו/או הביטחוניים באזור המזרח התיכון ובישראל, עשויים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה מהשכרת נכסים ועל שיעורי התפוסה בהם. כמו כן, הרעה במצב הכלכלי במשק, לרבות כתוצאה מהימשכות המלחמה או הרחבתה לחזיתות נוספות, עלולה להשפיע לרעה על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה ועל יכולתם לקיים את הסכמי השכירות שבינם לבין החברה.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.1 לעיל.

31.1.2. **מצב ביטחוני** – הימשכות המלחמה ו/או הרחבתה לחזיתות נוספות וכן החמרה

של המצב הביטחוני בשאר שטחי מדינת ישראל עלולים לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות העבודות, ובעקיפין להשפיע על מחיר הרכישה של נכסים

מניבים חדשים. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

31.1.3. תנאי מימון ומצב שוק ההון – בכוונת החברה להמשיך ולממן את פעילותה, בין היתר, באמצעות גיוסי הון וחוב. לפיכך, קיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי, יקשה על החברה לגייס את ההון והחוב הדרושים לה להשגת יעדי העסקיים. כך גם שינוי בעלויות גיוס הון, כתוצאה משינויים מאקרו כלכליים במשק, עשוי להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה.

31.1.4. שינויים במדד המחירים לצרכן – לחברה התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן, ולפיכך חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן עשויה להשפיע על רווחי החברה. הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות ברובן הגדול למדד המחירים לצרכן ולפיכך שינויים במדדים אלה עשויים להשפיע על הכנסות החברה ועל רווחיה.

31.1.5. שינויי ריבית – לחברה הלוואות בריבית משתנה, כך ששינויים בשיעורי הריבית במשק עשויים להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

לפרטים נוספים אודות השפעות שינויי הריבית ושינויים במדד המחירים לצרכן על החברה, ראו סעיף 5.1.3 לעיל.

31.1.6. סיכוני סייבר – לפירוט אודות חשיפת החברה לסיכוני סייבר והתמודדות החברה עמם, ראו סעיף 30 לעיל.

31.2. סיכונים ענפיים

31.2.1. עודפי היצע של שטחי השכרה – ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה (ראו בהקשר זה סעיף 5.1.2 לעיל) עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות החברה מנכסים מניבים.

31.2.2. עודפי ביקוש לרכישת שטחים מניבים – קיומם של עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה עלול לגרום להיצע מוגבל של נכסים פוטנציאליים לרכישה ולעליית מחירים ולפיכך להקטין את שיעור התשואה אותו תפיק החברה מנכסים שירכשו על ידה.

31.2.3. שינויי חקיקה ותקינה – לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים לעיל בסעיפים 24 ו-6.8 לדוח זה, כגון שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים שטחי החברה, עשויה להיות השפעה על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

31.3. סיכונים מיוחדים לחברה

31.3.1. פרשנות ותיקונים לפרק שני 1 לפקודה – תיקון 147 לפקודה, שעניינו הסדרת הקמתן ופעילותן של קרנות השקעה במקרקעין, נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2006. כמו כן, בחודש אפריל 2016 פורסם תיקון מס' 222 לפקודה, אשר למיטב הבנת החברה, נועד לאפשר לקרנות השקעה במקרקעין לפעול בתחום המגורים וכן לעודד הקמת קרנות חדשות נוספות. טרם נצטברו לגבי תיקונים

אלו פסיקה של בתי משפט או הנחיות מקצועיות אשר מפרשות ומבהירות את הוראותיהם. יש בכך כדי לעורר אי וודאות בנוגע לפרשנות הוראותיהם על ידי הרשויות הרלוונטיות, ובמיוחד על ידי רשות מס הכנסה, רשות ניירות ערך והבורסה.

31.3.2. איבוד מעמד קרן להשקעות במקרקעין – במקרה של אי עמידה בתנאים המוטלים על החברה בהתאם לפקודה, לרבות תנאים הניתנים לתיקון אך שלא תוקנו במועד (ראו סעיף 6.8 לעיל), יישלל מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין והיא תידרש לשלם מס על רווחיה בנוסף למס שיוטל על המשקיעים בה בעת קבלת רווחיהם.

31.4. להלן פילוח גורמי הסיכון על-פי טיבם ושיעור השפעתם על עסקיה של החברה, ככל שבידי החברה להעריך השפעה כאמור:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכוני מאקרו
		+	מצב המשק
		+	מצב ביטחוני – מדיני
		+	מצב שוק ההון
	+		שינויים במדד המחירים לצרכן
	+		שינויי ריבית
	+		סיכוני סייבר
			סיכונים ענפיים
		+	עודפי היצע של שטחי השכרה
		+	עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה
	+		שינויי חקיקה
			סיכונים מיוחדים לחברה
	+		פרשנות ותיקונים לפרק שני לפקודה
		+	איבוד מעמד קרן להשקעות במקרקעין

ריט 1 בע"מ

12 במרץ 2026
שמות החותמים ותפקידיהם:
 דרור גד, יו"ר הדירקטוריון
 שמואל רופא, מנכ"ל

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב

עסקי התאגיד

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו-"הדוח הכספי", בהתאמה).

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

החברה הינה קרן ההשקעות במקרקעין (REIT) הראשונה והגדולה בישראל. קרן השקעות במקרקעין הינה חברה המשמשת כמכשיר השקעות ייחודי בישראל, שמטרתו העיקרית לאפשר למשקיעים שונים, גם כאלה שאינם מתמחים בנדל"ן, להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים. ההשקעה בחברה מאפשרת חשיפה לנכסים המניבים המוחזקים על ידה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות מס הניתנות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין.

החברה מנצלת את ניסיונה ויכולותיה בתחומי הנדל"ן והפיננסים לצורך רכישה ויזום של נכסים מניבים, בעיקר בתחומי המשרדים, המסחר, התעשייה והלוגיסטיקה, בניהולם המסחרי, בהשכרתם, בתחזוקתם ובהשבתם. במסגרת פעילותה העסקית רוכשת ויוזמת החברה נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודת מס הכנסה ("הפקודה"), בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

החברה הינה חברה ציבורית, הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, וניירות הערך של החברה נכללים במספר מדדים, שהעיקריים בהם הינם: ת"א-125, ת"א-90, ת"א-נדל"ן, ת"א-מניב ישראל, תל-דיב, תל בונד 100, תל בונד 40 ותל בונד צמודות.

הסביבה העסקית

לאחר כשנתיים של לחימה במספר חזיתות, ניצב המשק הישראלי בפתחה של שנת 2026 בנקודת מבחן היסטורית, כשהוא עובר ממצב של כלכלת מלחמה הדוקה, למסלול של התאוששות וצמיחה פוסט מלחמתית. שנת 2025, שאופיינה בזעזועים ביטחוניים משמעותיים ובפעילות צבאית עצימה, הסתיימה במגמה חיובית עם כניסתה לתוקף של הפסקת אש רחבה באוקטובר 2025. התפתחות זו הובילה להקלה במגבלות ההיצע, בעיקר הודות לשחרור נרחב של כוחות מילואים וחזרתם למעגל התעסוקה במגזר העסקי, ולירידה ברמת אי הוודאות ששררה במהלך תקופת המלחמה.

ענף הנדל"ן המניב בישראל התאפיין בשנת 2025 בעמידות מרשימה אל מול אתגרי המלחמה וסביבת הריבית הגבוהה ששררה, תוך התגבשותן של מגמות ארוכות טווח שצפויות להשפיע על הפעילות בשנים הקרובות.

ביום 28 בפברואר 2026 פרץ מבצע "שאגת הארי", עימות צבאי ישיר בין ישראל וארצות הברית לאיראן, ואשר נכון למועד פרסום דוח זה, עודנו נמשך.

לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית בה פועלת החברה והשפעותיה על פעילותה, ראו סעיף 5 לפרק א' שנכלל בדוח התקופתי.

החברה בוחנת באופן שוטף את השפעות הסביבה העסקית על פעילותה ועל מצב נכסיה. להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המגוון בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים, חניונים ומלונאות), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד עם ההשפעות לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. כמו כן, המגוון הרחב של ענפי הפעילות של שוכריה בנכסיה השונים מצמצם את חשיפתה לפגיעה מהותית בתוצאותיה בעקבות השפעות אלו.

להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה, לעמוד בהתחייבויותיה ולהתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ותחזיות החברה לשנת 2026, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או הסלמה בעצימותה ו/או התרחבות העימות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה. הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות, לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית, לרבות של המלחמה, על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הימשכות המלחמה, התפתחותה לזירות נוספות, עוצמתה, הנחיות ממשלת ישראל, היקף גיוס המילואים וקיומן של מגבלות על תעסוקה ותנועה במרחב הציבורי וכן עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ כתוצאה מכך.

דוחות מאוחדים מורחבים

לצורך הגברת שקיפות המידע עבור ציבור המשקיעים וקוראי הדוחות הכספיים, מציגה החברה בדוח הדירקטוריון את נתוני הדוחות המאוחדים המורחבים, המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסיה המניבים, בהתחייבויותיה ובפעילותה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, למעט אם צוין אחרת. הנהלת החברה סבורה כי הצגה בדרך זו מוסיפה מידע ומסייעת לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה ותוצאותיה. הדוחות המאוחדים המורחבים מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), תוך ביצוע התאמות, כמפורט בנספח א' לדוח זה.

פרטים על פעילות החברה

ליום 31 בדצמבר 2025, נכסי החברה כוללים 58 נכסים מניבים בשטח של כ- 751 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 92.5% (כ- 97.7% בנטרול אינפניטי פארק ברעננה, שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בחודש יוני 2025). מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה. הנכסים מושכרים לכ- 1,000 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

החברה ממשיכה בפעילותה להגדלה, לגיוון ולהשבחת תיק הנכסים המניבים שלה תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותן של קרנות השקעה במקרקעין.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מאוחד

מורחב, במיליוני ש"ח) (*):

רבעון 4 2023	רבעון 4 2024	רבעון 4 2025	% שינוי רבעון 4 2024-2025	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	% שינוי 2024- 2025	
102.3	126.2	133.4	5.7%	423.0	481.8	524.8	8.9%	NOI
-	120.2	127.1	⁽¹⁾ 5.8%	-	447.7	490.2	⁽¹⁾ 9.5%	NOI Same Property
54.9	83.5	58.8	(29.6%)	⁽²⁾ 135.1	176.8	200.3	13.3%	FFO לפי גישת רשות לניירות ערך
68.9	88.6	91.8	3.6%	⁽²⁾ 301.1	342.0	366.8	7.3%	FFO מתואם (גישת ההנהלה)
0.35	0.46	0.46	⁽³⁾ -	⁽²⁾ 1.55	1.76	1.86	5.7%	FFO מתואם למניה (ש"ח)

(*): לפרטים נוספים והסברים בקשר לשינויים העיקריים ב-NOI וב-FFO, ראו בהמשך סעיף זה להלן.

(1) בנטרול השפעתם של נכסים שהקמתם הושלמה ברבעון השלישי של שנת 2023 ושהנבתם בשנת 2024 עדיין היתה חלקית, העלייה ב-NOI Same Property בשנת 2025 וברבעון הרביעי של שנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד הינה כ- 8.2% וכ- 5.2%, בהתאמה.

(2) כולל הצגה מחדש למספרי ההשוואה, בעקבות נייר עמדה של רשות לניירות ערך שפורסם בינואר 2025 ועודכן בפברואר 2026, בקשר לכללי חישוב מדד ה- FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ולפי גישת ההנהלה (FFO מתואם). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 להלן.

(3) כולל השפעת גידול במספר המניות המשוקלל של החברה (כ- 3%) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, אשר נבע בעיקר מהנפקת מניות שביצעה החברה באוגוסט 2025.

מדד ביצוע - NOI

ה-NOI הינו מדד תפעולי המשקף את הרווח הנובע מהכנסות מהשכרת הנכסים בניכוי עלות האחזקה והתפעול שלהם. להערכת הנהלת החברה מדד זה הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכת תוצאות הפעילות ומסייע לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה. מודגש בזאת כי ה-NOI:

- אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
 - אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.
 - אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.
- ה-NOI הינו פרמטר משמעותי המשמש בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של ה-NOI בשיעור ההיוון המקובל בהתחשב בסוג הנכס ובמאפייניו (Cap Rate) מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס.

מדד ביצוע - FFO

ה-FFO הינו מדד מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, אשר נפוץ בעולם בקרב חברות שעוסקות בתחום הנדל"ן המניב ומשמש בסיס למדידה, ניתוח והשוואה של ביצועי החברות בתחום וכלי מקובל להערכת שוין של חברות אלו. מדד זה נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילות הליבה השוטפת - השכרה וניהול של נכסי נדל"ן ולספק למשקיעים כלי פשטני להערכה עקבית, מיטבית, ובת השוואה של חברות בתחום. ה-FFO מבטא רווח כולל, בנטרול: שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, רווחים או הפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או כאלו הנובעים מנדל"ן להשקעה בהקמה, שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים והתאמות נוספות בגין הכנסות או הוצאות. לפרטים נוספים בדבר חישוב ה-FFO בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

מודגש בזאת כי ה-FFO:

- אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

דגשים עיקריים לפעילות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

<p>תיק הנכסים</p> <p>תיק הנכסים הסתכם לכ- 9.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת כ- 8.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.</p> <p>לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן. לפרטים בקשר למדיניות החברה למדידת שווי הנדל"ן להשקעה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.</p>	
<p>עלייה ב- NOI</p> <p>וב- NOI Same Property</p> <p>NOI לשנת 2025 כ- 525 מיליון ש"ח, בטווח העליון של התחזית מחודש נובמבר 2025 שעמדה על כ- 522-525 מיליון ש"ח ובהשוואה לכ- 498-508 מיליון ש"ח בתחזית המקורית.</p> <p>עלייה של כ- 8.9% ב- NOI וכ- 9.5% ב- NOI מנכסים זהים בשנת 2025 ביחס לאשתקד.</p> <p>עלייה של כ- 5.7% ב- NOI וכ- 5.8% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון הרביעי של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>העלייה ב- NOI, על אף השפעתה של מכירת הקומות במגדל היובל בת"א, נבעה בעיקר מגידול ב- NOI מנכסים זהים בתקופת הדוח כתוצאה מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות, וכן מהנבה של נכסים שהקמתם הושלמה בתקופה.</p> <p>לפרטים נוספים ראו בסעיף זה לעיל וסעיף 1.6 להלן.</p>	
<p>עלייה ב- FFO המתואם</p> <p>וב- FFO המתואם למניה</p> <p>FFO מתואם לשנת 2025 כ- 367 מיליון ש"ח (כ- 1.86 ש"ח למניה), בטווח העליון של התחזית מחודש נובמבר 2025 שעמדה על כ- 364-367 מיליון ש"ח (כ- 1.85-1.86 ש"ח למניה) ובהשוואה לכ- 343-353 מיליון ש"ח בתחזית המקורית לשנת 2025 (כ- 1.76-1.81 ש"ח למניה).</p> <p>עלייה של כ- 7.3% וכ- 3.6% ב- FFO המתואם בשנת 2025 וברבעון הרביעי של שנת 2025, בהתאמה, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד.</p> <p>העלייה ב- FFO המתואם ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נבעה בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופה, בניכוי השפעת העלייה בהוצאות המימון הריאליות.</p> <p>עלייה של כ- 5.7% ב- FFO המתואם למניה בשנת 2025 ביחס לאשתקד, וללא שינוי בין הרבעון הרביעי של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הצמיחה ב- FFO המתואם למניה בתקופה הושפעה מהגידול במספר המניות המשוקלל של החברה (אשר נבע בעיקר מהנפקת מניות שביצעה החברה באוגוסט 2025).</p>	
<p>שיעור תפוסה יציב וגבוה</p> <p>שיעור התפוסה עומד על כ- 92.5% (כ- 97.7% בנטרול אינפנייטי פארק ברעננה שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בחודש יוני 2025).</p>	
<p>מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח מאז הקמתה</p> <p>דיבידנד של כ- 172 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2025 (86 אג' למניה). הדיבידנד בגין שנת 2026 צפוי לצמוח לכ- 178 מיליון ש"ח (88 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 3.8% (על פי מחיר הסגירה ליום 12 במרץ 2026). לפרטים ראו סעיף 1.9 להלן.</p>	
<p>רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים¹</p>	
<p>זירוג החוב של החברה</p> <p>יולי 2025 - אשרור זירוג המנפיק וזירוגי איגרות החוב של החברה (ilAA) והעלאת תחזית זירוג המנפיק לזמן ארוך משלילית ליציבה (ilAA/Stable) בעקבות המשך התחזקות הפרופיל העסקי וצפי לשיפור ביחסים הפיננסיים; אשרור זירוג המנפיק ותעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה + ilA-1.</p>	
<p>עלות החוב המשוקללת</p> <p>- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 2.19% ליום 31 בדצמבר 2025 (כ- 1.95% ליום 31 בדצמבר 2024). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.7% (אגרות חוב (סדרה ח'), במח"מ של כ- 7.8 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במרץ 2026).</p>	
<p>מח"מ חוב משוקלל של כ- 3.9 שנים</p>	
<p>נגישות טובה לשוק ההון ולאשראי בנקאי</p> <p>- הנפקת אגרות חוב ארוכות בהיקף של כ- 842 מיליון ש"ח. - הנפקות הון בהיקף של כ- 140 מיליון ש"ח. - הגדלת מסגרות האשראי החתומות של החברה בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 להלן.</p>	

¹ למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17(ט) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים בשווי של כ- 6% מסך שווי הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב).

רמת נזילות גבוהה	למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בהיקף כולל של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.
הון עצמי (המיוחס לבעלים)	כ- 4.6 מיליארד ש"ח (כ- 22.87 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2025, לעומת כ- 4.1 מיליארד ש"ח (כ- 21.24 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2024, עליה הנובעת מהרווח לתקופה, בתוספת תמורה שהתקבלה מהנפקת הון, ובניכוי הדיבידנד שהוכרז.

תחזיות החברה לשנת 2026:

<p>אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2026 הינו כ- 535-545 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).</p> <p>אומדן ה- FFO המתואם של החברה לשנת 2026 הינו כ- 369-379 מיליון ש"ח.</p> <p>אומדן ה- FFO המתואם למניה של החברה לשנת 2026 הינו כ- 1.82-1.87 ש"ח למניה (כולל השפעת הנפקות הון מניות שביצעה החברה בחודשים אוגוסט 2025 ומרץ 2026).</p>
--

(* אומדני החברה לשנת 2026 כוללים הפחתה של כ- 8 מיליון ש"ח ב- NOI, הנובעת מתחילת ביצועם של פרויקטים להשבת נכסים מניבים קיימים.

מתחם אינפנייטי פארק ברעננה

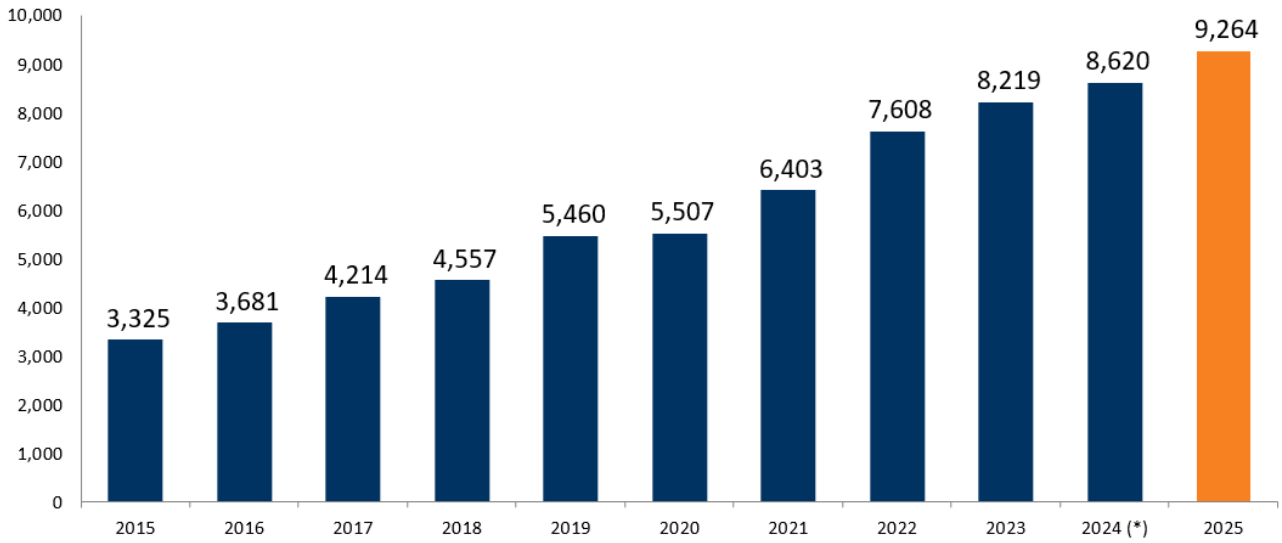
אומדני החברה לשנת 2026 כוללים NOI בסך של כ- 44 מיליון ש"ח ממתחם אינפנייטי פארק ברעננה (ללא שינוי ביחס לשנת 2025 בפועל) ולעומת כ- 34 מיליון ש"ח בשנת 2024, וכ- 13 מיליון ש"ח בשנת 2023 וזאת בהמשך לעזיבת שוכר עיקרי ולעבודות השיפוץ להשבת הנכס. האומדנים לשנת 2026 כוללים את הגידול בהכנסות שכר הדירה כתוצאה מהשכרות בתקופה, ומנגד מעלייה בהוצאות ניהול וארנונה לאור פתיחתו של כל המתחם לאחר תום עבודות השיפוץ וההשבתה.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה ממתחם אינפנייטי פארק לאחר אכלוסו המלא יסתכם לכ- 80-85 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה), כך שתוספת ה- NOI וה- FFO החזויה ממתחם אינפנייטי פארק ברעננה ביחס לתחזיות 2026 היא בסך של כ- 36-41 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפנייטי פארק ברעננה, ראו סעיף 1.2 להלן.

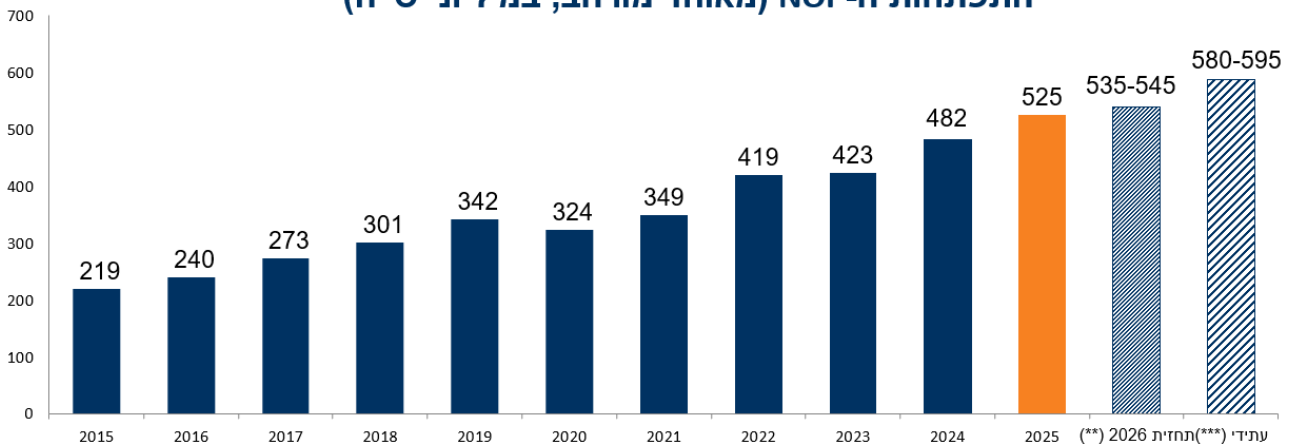
הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חזויות ובקשר להשלמת רכישתם ו/או הקמתם של נכסים חדשים הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

התחזיות והאומדנים לשנת 2026 נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2026. האומדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה. האמור בסעיף זה לגבי האומדנים לשנת 2026, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החזויות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן הימשכות המלחמה ו/או הסלמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים. הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האומדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה המעודכנות לשנת 2026, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או התרחבותה ו/או עימות בחזיתות נוספות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה.

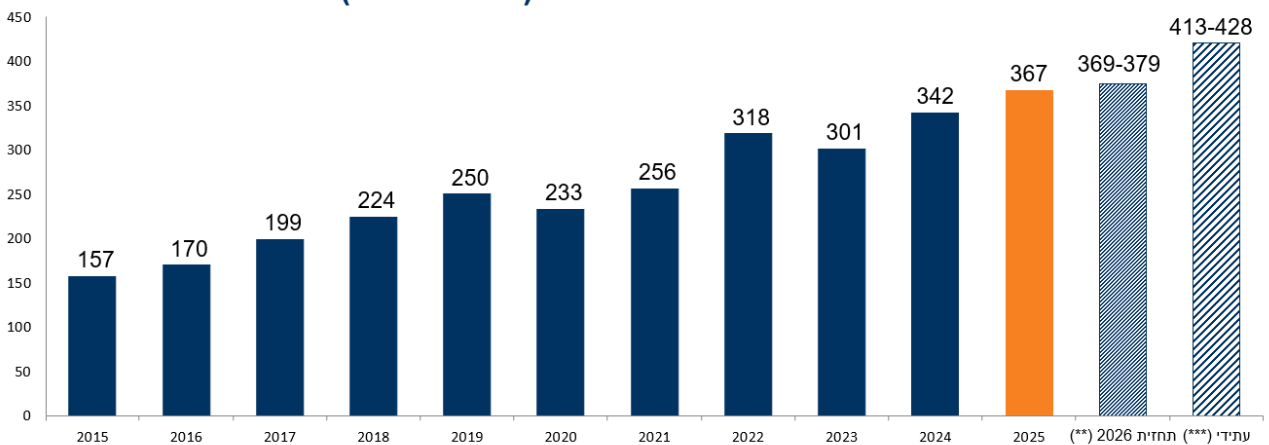
התפתחות בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



התפתחות ה-NOI (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



התפתחות ה-FFO המתואם (במיליוני ש"ח)



(*) הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 כלל חלק ממגדל היובל בתל אביב שנמכר בחודש ינואר 2025.

(**) לפרטים בדבר תחזיות החברה המעודכנות לשנת 2026, ראו בסעיף זה לעיל.

(***) התוצאות העתידיות החזויות כוללות, מעבר לתחזית 2026:

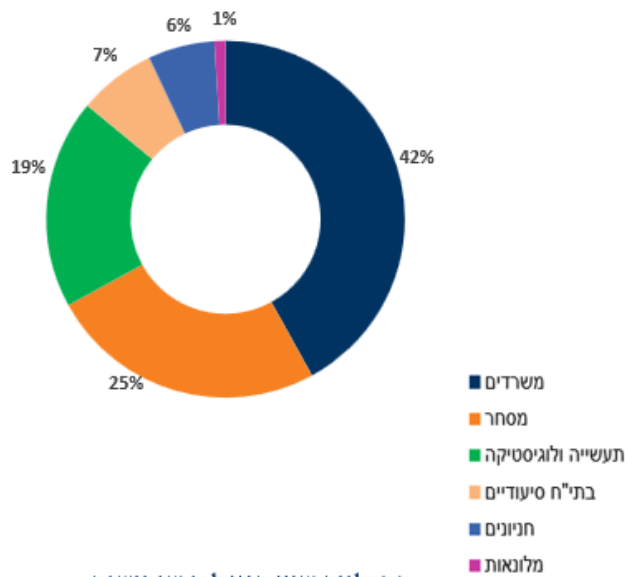
- תוספת הנבה חזויה מאכלוס מלא של מתחם אינפיניטי פארק ברעננה (בעיקר בגין שטחים שטרם הושכרו למועד פרסום דוח זה).
- תוספת הנבה חזויה מחלק החברה בנכסים שנרכשו ומנכסים שהקמתם ו/או השבתתם צפויה ב-12 החודשים הקרובים.

התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 (מאוחד מורחב):

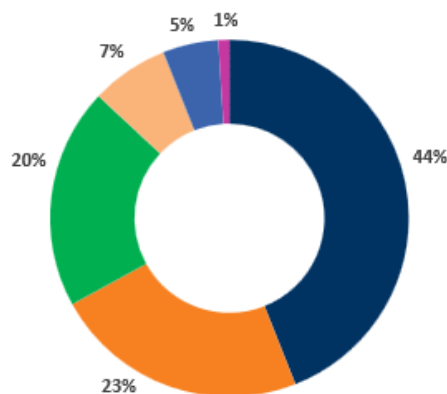
שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה-NOI	שיעור תפוסה %	שווי הוגן אלפי ש"ח	% מהשווי ההוגן
משרדים	239,644	221,408	42%	79.3% ⁽¹⁾	4,098,911	44%
מסחר	112,612	129,952	25%	97.6%	2,141,484	23%
תעשייה ולוגיסטיקה	260,099	99,717	19%	98.9%	1,847,705	20%
בתי חולים סיעודיים	40,245	38,312	7%	96.7%	604,093	7%
חניונים	93,523	33,974	6%	100%	486,648	5%
מלונאות	4,532	1,466	1%	100%	85,416	1%
סה"כ	750,655	524,829	100%	92.5%⁽¹⁾	9,264,257	100%

(1) בנטרול שטחי אינפנייטי פארק ברעננה, שמרבית עבודות השיפוץ וההשבה בו הסתיימו בחודש יוני 2025, שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 97.7% (כ- 94.3% בתחום המשרדים). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 להלן.

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח):

9,264,257	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר 2025
(80,351)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה ⁽¹⁾
(219,969)	בניכוי שווי המיוחס לזכויות נוספות
(632,787)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים ⁽²⁾
8,331,150	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים
133,375	NOI לרבעון הרביעי של שנת 2025
3,073	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב, נטו ⁽³⁾
545,792	NOI מתוקנן בקצב שנתי ⁽⁴⁾
6.55%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

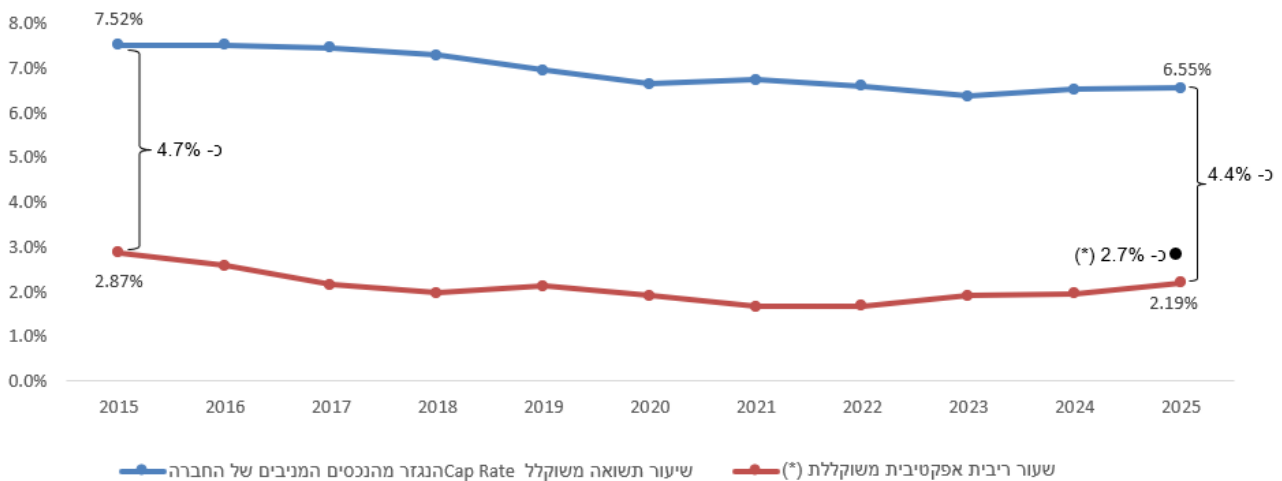
(1) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה ששכומם, בקצב שנתי, ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 6.0 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א)(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

(2) שווי המיוחס לשטחים פנויים כולל בעיקר את שווי השטחים הפנויים באינפניטי פארק ברעננה שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בחודש יוני 2025.

(3) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב, נטו, כוללת בעיקר: (1) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים שלא הניבו בקצב מייצג במהלך הרבעון; ו- (2) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים.

(4) ה- NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע. יודגש כי הוא אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל.

המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל לבין עלות החוב המשוקללת (מאוחד מורחב)

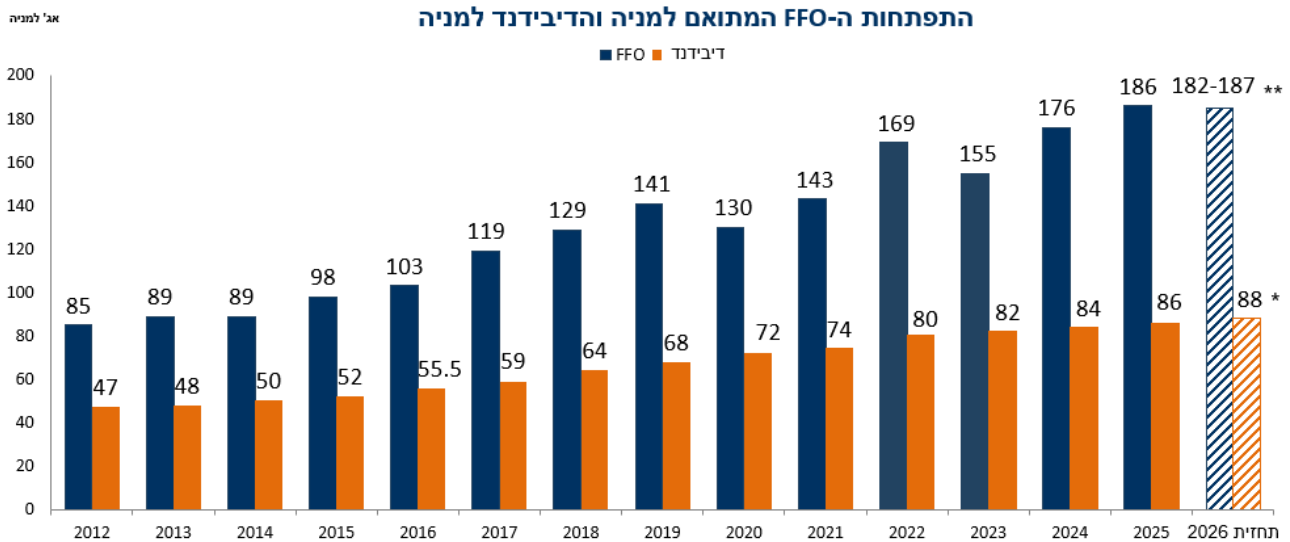


(*) עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.7% (תשואת אג"ח (סדרה ח'), במח"מ של כ- 7.8 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במרץ 2026).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2023-2026

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2023-2026 :

2023	2024	2025	2026	
159	164	172	(*) 178	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.82	0.84	0.86	0.88	דיבידנד למניה (ש"ח) (***)



(*) דיבידנד מינימאלי בסך של כ- 178 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2026 (88 אגורות למניה ביום קבלת ההחלטה), ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2026, בכפוף לאמור סעיף 1.9 להלן.

(**) לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2026, ראו בסעיף זה לעיל. כולל השפעת הנפקות הון המניות שביצעה החברה בחודשים אוגוסט 2025 ומרץ 2026.

(***) על פי מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.

הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.

1.2. להלן תיאור קצר של העסקאות העיקריות שבוצעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו:

מתחם אינפנייטי פארק, רעננה

החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם "אינפנייטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.

בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של **מגדל אינפנייטי** (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61 אלף מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED GOLD), בהשקעה כוללת של כ- 465 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 79% משטחי המגדל (כ- 80% משטחי המשרדים).

בחודש יוני 2025 הושלם שדרוג המבנים הקיימים במתחם (**אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה**) הכוללים כיום כ- 90 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 66%). השדרוג תוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות, ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED). עלותן הכוללת של עבודות השדרוג הינה כ- 275 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 254 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 45% משטחיהם של אינפנייטי קמפוס ופלאזה.

כמו כן בחודש דצמבר 2025 הושלמה הקמתו של **פארק** בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, בהשקעה של כ- 52 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 50 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה מחלקה במתחם לאחר השלמת אכלוסו יסתכם לכ- 85-80 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה). לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2026, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר המתחם, ראו סעיף 17.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

קריית הממשלה - מגדל היובל, תל אביב

בשנת 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטחים המושכרים לה במגדל היובל ("הנכס"). בחודש ינואר 2025 נמכר הנכס. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7(ג)1 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025.

נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה, אזור התעשייה המערבי בית שמש

בחודש מרץ 2025 הושלמה הקמתם של שני מבנים סמוכים הממוקמים באזור התעשייה המערבי בבית שמש, בשטח כולל של כ- 51 אלף מ"ר ("הנכס"). הנכס מושכר במלואו לשני שוכרים שונים, לשימושים של לוגיסטיקה ואחסנה, לתקופות שכירות בסיסיות של 10 שנים, עם אופציות להארכתן לתקופות מקסימליות של 10 שנים נוספות. ה- NOI השנתי החזוי מהנכס בתקופות השכירות הבסיסיות הוא כ- 27 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7(ג)7 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025.

פרויקט משרדים ומסחר - יגאל אלון, תל אביב

בחודש נובמבר 2025 רכשה החברה משני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים") 45% ממניות המוכרים בחברה פרטית (להלן: "החברה הפרטית", ו- "הסכם רכישת המניות"), בתמורה לסך של כ- 126.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

החברה הפרטית חוכרת מעיריית תל אביב את המקרקעין המצויים ברחוב יגאל אלון בתל אביב, והידועים גם כחלקה 111 בגוש 7094 (להלן: "המקרקעין"). בחודש דצמבר 2025 השלימה החברה הפרטית תהליך של אישור תב"ע חדשה למקרקעין (ולמקרקעין סמוכים) ובחודש ינואר 2026 חתמה על חוזה חכירה חדש עם עיריית תל אביב ביחס למקרקעין, בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים בסך של כ- 324 מיליון ש"ח ששולמו על ידה.

בכוונת החברה הפרטית להקים פרויקט שיכלול מגדל בהיקף של כ- 54,000 מ"ר שטחים עיליים שיושכרו לשימושי תעסוקה ומסחר, וכ- 12,000 מ"ר שטחים תת קרקעיים לשימושי מסחר וחניה, וכן יכלול שטחי ציבור (להלן: "הפרויקט"), ולהפעילו כנכס מניב, בכפוף להשלמת הליכי התכנון והרישוי כדן.

במועד החתימה על הסכם רכישת המניות חתמו החברה, המוכרים והחברה הפרטית גם על הסכם בעלי מניות. הסכמים אלו מסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים וכוללים תנאים מקובלים בהסכמים דומים, בין היתר בקשר לתכנונו, להקמתו ולשיווקו העתידי של הפרויקט, וכן בקשר למימון הפרויקט

ולהעמדת ההון שיידרש להקמתו. בנוסף, נקבעו מנגנוני העברת זכויות מקובלים לרבות הוראות הנוגעות למתן אופציה לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות יתר בעלי המניות בחברה הפרטית.

מרכז מסחרי בשכונת אגמים, נתניה

בחודש דצמבר 2025 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר"), בהסכם לרכישת מחצית (50%) מזכויות המוכר בכלל הזכויות והשטחים במקרקעין, למעט בשטחי המשרדים והחניות שהוצמדו להם, המצויים ברחוב תומס אדיסון בנתניה, עליו מקים המוכר פרויקט בשם "בראשית ביזנס סנטר" ("הפרויקט" או "הנכס"). השלמת הקמתו של הפרויקט על ידי המוכר צפויה במחצית השנייה של שנת 2026 והשלמת העסקה ומסירתו של הנכס לחברה צפויים ברבעון הראשון של שנת 2027. כמו כן, השלמת העסקה מותנית בקבלת אישור העירייה להקמת חניון ציבורי בסמוך לנכס עד למועד קבלת אישור אכלוס, אולם החברה רשאית לוותר על התקיימות תנאי זה. בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה למוכר סך של 50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"), מתוכה סך של 7.5 מיליון שולמו על ידה בחודש ינואר 2026, כנגד קבלת בטוחות. יתרת התמורה תשולם עם השלמתה של העסקה ומסירת הנכס לחברה. בחלוף ארבע שנים ממועד המסירה, תבוצע התאמה לתמורה בהתאם לשינוי בשווי הנכס, אולם בכל מקרה התמורה לא תעלה על סך של 10 מיליון ש"ח נוספים ולא תפחת מהתמורה הבסיסית. בין החברה למוכר נחתם הסכם שיתוף המסדיר את ניהול הנכס. תשואת ה-NOI השנתית החזויה לחברה מרכישת הנכס הינה כ- 6.8%.

רכישת 50% ממרכז מסחרי "סוהו", נתניה

בחודש אוקטובר 2021 רכשה החברה מחצית מהזכויות במרכז מסחרי "סוהו" הממוקם באזור התעשייה בנתניה (בסמוך למתחם איקאה), הכולל 3 קומות מסחר וחלק מקומה מינוס 1 בהיקף כולל של כ- 14,700 מ"ר, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ-424 מקומות חנייה ("הנכס"). בחודש פברואר 2026 רכשה החברה מהשותף שהחזיק ביתרת הזכויות בנכס ("המוכר") את כל זכויותיו בנכס, כך שלאחר הרכישה הנוספת מחזיקה החברה במלוא הזכויות בנכס. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96%, וה-NOI השנתי שלו בתפוסה מלאה הוא כ- 20 מיליון ש"ח. סך התמורה ששולמה למוכר בגין רכישת זכויותיו בנכס הינה כ- 145.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"). התמורה נקבעה בהתאם לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה. סך של כ- 125.6 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולמו על ידי החברה במזומן, והיתרה שולמה בדרך של הנפקה פרטית של 718,167 מניות רגילות של החברה בשווי של 20 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים בדבר ההנפקה הפרטית, ראו סעיף 1.3 להלן).

התייעלות אנרגטית ואגירת חשמל

במהלך התקופה, החברה הרחיבה את שיתוף הפעולה שלה עם חברת אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ ("אנלייט"), הנחשבת לאחת החברות היזמיות המובילות בעולם בתחום אגירת האנרגיה בכלל, ובישראל בפרט. כשנתיים לאחר שנחתם בין החברות הסכם לאספקת חשמל בתעריף מוזל, החברות פועלות יחד לקידום הפעילות המשותפת ביניהן לתחומי הייצור ואגירת האנרגיה בנכסי החברה. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמות החברות יחד צבר פרויקטים בשל הכולל קיבולת אגירה של 230 מ"ו-שעה (MWh), המשולבים עם כ-10 מ"ו (MW) סולארי, עבורם כבר התקבלו תשובות מחלק חיוביות ("הפרויקטים"). עלות הקמת הפרויקטים נאמדת בכ- 140 מיליון ש"ח (חלק החברה - 50%), עם תשואה צפויה של מעל 14%, אשר צפויה להשתקף בתוצאותיה של החברה באופן הדרגתי החל משנת 2028. צבר הפרויקטים צפוי להכפיל את עצמו ואף יותר עם התקדמות הפיתוח והתכנון בנכסים נוספים של החברה.

כוונות והערכות החברה המתוארות בסעיף זה הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית.

1.3. הון וחוב

הון

בחודש אוגוסט 2025 הנפיקה החברה 5,150,000 מניות רגילות, תמורת כ- 120 מיליון ש"ח, בהנפקה פרטית לשני גופים מוסדיים. ההנפקה הפרטית בוצעה לפי מחיר של 23.30 ש"ח למניה, אשר שיקף מכפיל הון של כ- 1.04 למועד ההנפקה.

בחודש מרץ 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה 718,167 מניות רגילות, תמורת 20 מיליון ש"ח, בהנפקה פרטית לצד שלישי שאינו קשור לחברה, כחלק מהתמורה ששולמה לו עבור רכישת נכס על ידי החברה (לפרטים נוספים ראו ביאור 1.2 לעיל). ההנפקה הפרטית בוצעה לפי מחיר של 27.85 ש"ח למניה, אשר שיקף מכפיל הון של כ- 1.25 למועד ההנפקה.

לפרטים נוספים בדבר הון החברה, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

אגרות חוב

בחודש מרץ 2025 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 300 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת 336 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 3.14%, למח"מ של כ- 6.3 שנים למועד ההנפקה.

בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ח') בהיקף של 140 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 151 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 3.15%, למח"מ של כ- 8.3 שנים למועד ההנפקה.

בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של כ- 310 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 355 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.61%, למח"מ של כ- 8 שנים למועד ההנפקה.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה וביאור 11 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

ניירות ערך מסחריים

לפרטים בדבר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, ראו ביאור 8(ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

מסגרות אשראי

לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף כולל של כ- 1.4 מיליארד ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 300 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה.

מתחילת שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי החתומות, נטו, בכ- 150 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי של החברה, ראו ביאורים 8(א) ו-17(ו) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

דירוג החברה

החברה ותעודות ההתחייבות שלה מדורגות על ידי על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות"). דירוג המנפיק לזמן ארוך ואגרות החוב של החברה הינו ilAA; דירוג המנפיק לזמן קצר של החברה ודירוג תעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה הינו ilA-1+.

בחודש יולי 2025 אושרר דירוג החברה ודירוגי תעודות ההתחייבות של החברה לזמן ארוך ולזמן קצר, ועודכנה מעלה תחזית דירוג המנפיק לזמן ארוך ליציבה משלילית (ilAA/Stable).

לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

תשקיף מדף

בחודש פברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה.

1.4. להלן טבלת תמצית המצב הכספי (דוחות כספיים מאוחדים IFRS, מיליוני ש"ח):

הסברים והערות	31.12.24	31.12.25	הסעיף
	8,701	9,922	סך המאזן המאוחד
הגידול בנכסים השוטפים, נטו, נבע בעיקר מגידול במזומנים בניכוי קיטון בחייבים שנבע מקבלת התמורה ממכירת נכס בלוד.	297	454	נכסים שוטפים
הנדליין להשקעה מוצג לפי שווי הוגן.	7,678	8,589	נדליין להשקעה
הגידול בתקופה נבע מרכישות והשקעות בנדליין להשקעה, נטו, בסך של כ- 250 מיליון ש"ח, בתוספת איחוד חשבונאי לראשונה של נכס בחברות בנות בסך של כ- 410 מיליון ש"ח ובתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדליין להשקעה, נטו, בסך של כ- 251 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר רכישת נכסים בתקופה, ראו סעיף 1.2 לעיל. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.			
השינוי נבע בעיקר מהשקעה בחברה מוחזקת (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל), וכן מהרווח השוטף והתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.	679	830	השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (שוק ההון, בנקים ונותני אשראי אחרים), בסיסי הצמדה וכו', תוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון.	(826)	(1,268)	הון חוזר
ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 454 מיליון ש"ח (כ- 297 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 1,722 מיליון ש"ח (כ- 1,124 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).			
בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף של כ- 355 מיליון ש"ח. למועד פרוסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בהיקף כולל של כ- 1.2 מיליארד ש"ח. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב, הנפקת הון והגדלת היקף מסגרות האשראי החתומות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים שבוצעו בתקופה ראו סעיף 1.3 לעיל.			
להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.			
דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.			
היתרה מורכבת מאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 661 מיליון ש"ח (כ- 68 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024), מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 471 מיליון ש"ח (כ- 470 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024) ומניירות ערך מסחריים בהיקף של 450 מיליון ש"ח (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2024). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.	988	1,582	התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
היתרות מורכבות מהלוואות של חברות בנות.	255	294	התחייבויות לא שוטפות לתאגידים בנקאיים
הגידול, נטו, נבע מהנפקת אגרות חוב בתוספת הפרשי הצמדה למדד שנצברו על אגרות החוב, בניכוי פדיונות שבוצעו בתקופה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.	3,001	3,099	אגרות חוב לזמן ארוך, נטו
הגידול, נטו, נבע מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 497 מיליון ש"ח, בתוספת תמורה מהנפקת הון בסך של כ- 120 מיליון ש"ח, מתשלום מבוסס מניות בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרו בסך של כ- 169 מיליון ש"ח.	4,137	4,600	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	21.24	22.87	הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)

1.5 FFO (Funds From Operations)

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025	שנת 2025	
353.8	299.0	89.9	203.0	27.3	181.4	501.6	רווח לתקופה
(233.2)	(99.8)	0.5	(153.7)	3.9	(101.9)	(251.2)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(5.5)	6.8	1.4	(1.6)	(0.1)	(1.8)	(2.1)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
21.4	(27.9)	(28.5)	0.8	0.6	(18.1)	(45.2)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(1.4)	(1.3)	(0.8)	(0.6)	(0.6)	(0.8)	(2.8)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
135.1	176.8	62.5	47.9	31.1	58.8	200.3	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה (1)
							גישת ההנהלה, התאמות נוספות:
21.4	17.6	4.0	4.0	4.0	3.6	15.6	תשלום מבוסס מניות
7.5	7.7	1.7	2.1	1.6	2.0	7.4	נטרול הוצאות מפעילות ייזום ופיתוח (2)
5.1	2.9	2.8	(8.0)	(1.0)	(2.9)	(9.1)	הוצאות (הכנסות) מהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה
102.1	108.5	9.1	43.5	49.0	(20.5)	81.1	הוצאות (הכנסות) מהפרשי הצמדה למדד של קרן החוב
3.0	4.1	0.6	0.8	4.6	0.6	6.6	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות
27.2	24.9	6.0	2.5	4.4	50.5	63.4	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(0.3)	(0.5)	0.2	0.8	0.8	(0.3)	1.5	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO המתואם
301.1	342.0	86.9	93.6	94.5	91.8	366.8	FFO לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) המיוחס לבעלי המניות של החברה (2)
0.70	0.91	0.32	0.25	0.16	0.29	1.02	FFO למניה לפי גישת הרשות לניירות ערך
1.55	1.76	0.44	0.48	0.48	0.46	1.86	FFO למניה לפי גישת ההנהלה
193.9	194.5	194.8	194.9	197.2	200.7	196.9	מספר המניות המשוקלל

להסבר אודות מדד ה- FFO ראו בסעיף 1.1 לעיל. החברה עדכנה את תחשיב ה- FFO וה- FFO המתואם בעקבות נייר עמדה של רשות לניירות ערך שפורסם בינואר 2025 ועודכן בחודש פברואר 2026 בקשר לכללי חישוב מדד ה- FFO.

- (1) כולל עדכון מספרי השוואה בשל סיווג מחדש של התאמות שבוצעו לתוצאות מפעילות ייזום ולהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה, כך שלאחר הסיווג מחדש התאמות אלו נכללות ב- FFO לפי גישת ההנהלה בלבד.
- (2) כולל עדכון מספרי השוואה שנבע מהתאמות שבוצעו לתוצאות מפעילות ייזום ב- FFO לפי גישת ההנהלה.

1.6 תוצאות הפעילות

להלן פירוט ה- NOI בתקופה (דוחות כספיים מאוחדים מורחבים, מיליוני ש"ח):

הנתונים לפי חלק החברה בנכס:

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025	שנת 2025	
12.9	34.3	10.6	11.5	10.4	11.4	43.9	אינפיניטי פארק, רעננה (1)
40.2	39.5	5.3	5.1	5.2	6.0	21.6	מגדל היובל, תל אביב (2)
53.1	73.8	15.9	16.6	15.6	17.4	65.5	סה"כ נכסים עיקריים
369.9	408.0	106.8	115.9	120.7	115.9	459.3	נכסים אחרים
423.0	481.8	122.7	132.5	136.3	133.3	524.8	סה"כ NOI

(1) לפרטים נוספים בדבר אינפיניטי פארק ברעננה, ראו סעיף 1.2 לעיל.

(2) בשנת 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטחים המושכרים לה במגדל היובל ("הנכס"). בחודש ינואר 2025

נמכר הנכס, וה- NOI בשנת 2025 פחת בהתאמה. לפרטים נוספים, ראו ביאור (א)7(1) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025.

טבלת ריכוז התוצאות העסקיות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (דוחות כספיים מאוחדים IFRS

באלפי ש"ח) (*):

רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025	שנת 2025	
118,516	131,035	131,624	128,697	509,872	הכנסות מדמי שכירות
<u>6,168</u>	<u>6,077</u>	<u>6,164</u>	<u>3,552</u>	<u>21,961</u>	עלות אחזקה ותפעול מבנים
112,348	124,958	125,460	125,145	487,911	
<u>(543)</u>	<u>153,696</u>	<u>(3,859)</u>	<u>101,878</u>	<u>251,172</u>	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
111,805	278,654	121,601	227,023	739,083	
<u>14,958</u>	<u>15,036</u>	<u>15,123</u>	<u>14,864</u>	<u>59,981</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
96,847	263,618	106,478	212,159	679,102	
36,880	64,932	82,537	5,373	189,722	הוצאות מימון, נטו
<u>29,960</u>	<u>4,281</u>	<u>3,395</u>	<u>(25,386)</u>	<u>12,250</u>	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזוני, נטו
89,927	202,967	27,336	181,400	501,630	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
89,927	202,967	27,336	181,400	501,630	סה"כ רווח כולל לתקופה
					סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
89,177	202,361	26,653	179,057	497,248	בעלי מניות החברה
750	606	683	2,343	4,382	זכויות שאינן מקנות שליטה
89,927	202,967	27,336	181,400	501,630	

(*): לפרטים אודות תוצאות הפעילות על בסיס מאזן מאוחד מורחב, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

להלן הסברים לשינויים העיקריים בתוצאות הפעילות (דוחות כספיים מאוחדים IFRS, מיליוני ש"ח (*):

הסעיף	2025	2024	רבעון 4 2025	רבעון 4 2024	הסברים והערות (לתקופה של שנה, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות	509.9	440.0	128.7	117.6	העלייה בהכנסות וב- NOI נבעה בעיקר מגידול ב- NOI מנכסים זהים בתקופת הדוח כתוצאה מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, נכסים שהושלמה הקמתם בתקופה, ומהשפעת עליית המדד על דמי השכירות.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	22.0	22.8	3.6	6.3	
NOI	487.9	417.2	125.1	111.3	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	251.2	99.8	101.9	80.5	סעיף זה כולל שערך חיובי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 252.7 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, שערך חיובי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 106 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישה נכסים בסך של כ- 6 מיליון ש"ח). בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2025, ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מעריכי השווי החיצוניים. השערוכים החיוביים, נטו, שבוצעו בתקופה נבעו בעיקר מעדכון אומדני תזרימי המזומנים החזויים של החברה מהנכסים המניבים שלה, ללא שינוי משמעותי בשיעורי ההיוון. לפרטים נוספים ראו נספח ד' לדוח זה.
הוצאות הנהלה וכלליות	60.0	60.3	14.9	15.0	סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות תזרימיות בסך של כ- 44.4 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 42.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). ההוצאות התזרימיות בתקופה כוללות דמי ניהול בסך של כ- 36.8 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 34.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה הנובעת מהגידול בהיקף הנכסים של החברה. כמו כן, כוללות ההוצאות התזרימיות הוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 7.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). בנוסף, הסעיף כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 15.6 מיליון ש"ח בתקופה (לעומת כ- 17.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).
הוצאות מימון, נטו	189.7	207.3	5.4	18.4	עיקר השינוי בשנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע מעלייה בהוצאות המימון הריאליות כתוצאה מהגידול בחוב ומעלייה בעלות החוב המשוקללת. מנגד, הוצאות המימון הושפעו מירידה של כ- 25 מיליון ש"ח בהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 2.4% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 3.4% בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, החברה הכירה בהכנסות מימון בסך של כ- 9 מיליון ש"ח שנבעה משערך חיובי של התחייבות בגין חכירה דולרית, בשל ירידת הדולר בשיעור של כ- 12.5% בתקופה (בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בשל עלייה של כ- 0.6% בשער הדולר בתקופה המקבילה אשתקד).
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	12.2	49.7	(25.4)	38.2	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מהתאמת שווי הוגן שבוצעה בשנת 2025 לנכס בבית שמש שהקמתו הושלמה בחודש מרץ 2025, בתוספת רווח חד-פעמי שנבע מפירעון מוקדם של הלוואות בחברה מוחזקת (מחצית היובל) בחודש ינואר 2025 והרווח השוטף של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בתקופה, בניכוי עלויות רכישה ושערך נדל"ן להשקעה של חברה מוחזקת שנרכשה בחודש נובמבר 2025 (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל).
מיסים על ההכנסה	-	-	-	-	בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	497.2	292.6	179.1	190.9	
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	2.525	1.504	0.892	0.980	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה.

(* לפרטים אודות תוצאות הפעילות על בסיס מאזן מאוחד מורחב, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

1.7. נזילות (דוחות כספיים מאוחדים IFRS, במיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרות מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 381 מיליון ש"ח (כ- 155 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך כולל של כ- 1.2 מיליארד ש"ח. לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד מועד פרסומו, ראו סעיף 1.3 לעיל. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן.

דירקטוריון החברה קבע כי אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.4 לעיל.

הסברים והערות	2024	2025	הסעיף
השינוי, נטו, בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מעלייה בהכנסות מדמי השכירות, בניכוי השינוי בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בין התקופות בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, בעיקר בשל החזר מע"מ וגבייה חד פעמית במסגרת הסדר גישור ישפרו, שהתקבלו בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 502 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 88 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדלין להשקעה בסך של כ- 251 מיליון ש"ח, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, בניכוי ריביות ששולמו והתקבלו, נטו, בסך של כ- 162 מיליון ש"ח, בתוספת התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן, נטו, בסך של כ- 139 מיליון ש"ח ובניכוי שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 37 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 299 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 112 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדלין להשקעה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, בניכוי ריביות ששולמו והתקבלו, נטו, בסך של כ- 135 מיליון ש"ח, בתוספת התאמות אחרות להכנסות והוצאות שאינן במזומן, נטו, בסך של כ- 121 מיליון ש"ח ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 43 מיליון ש"ח).	290	267	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדלין להשקעה בסך של כ- 282 מיליון ש"ח, ששימשו בעיקר לעבודות השיפוץ במתחם אינפיניטי ברעננה, להקמת מבנה המסחר והתעסוקה באזור התעשייה בשגיא 2000, להרחבת המרכז המסחרי בעפולה ולהרחבת בית החולים הסיעודי באשדוד. כמו כן, שימש לרכישת מניות ולהשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 140 מיליון ש"ח, בניכוי תמורה שהתקבלה ממכירת נדלין להשקעה בסך של כ- 103 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדלין להשקעה בסך של כ- 220 מיליון ש"ח, להשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, ולרכישת מניות חברה בת בסך של כ- 33 מיליון ש"ח).	(266)	(306)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מתמורה, נטו, מהנפקת אגרות חוב בתקופה בסך של כ- 483 מיליון ש"ח, גידול באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו בסך של כ- 268 מיליון ש"ח ומהנפקת מניות, נטו, בסך של כ- 120 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 430 מיליון, ותשלום דיבידנד בסך של כ- 169 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו, בסך של כ- 74 מיליון ש"ח, בתוספת תמורה, נטו, שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 421 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 273 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 162 מיליון ש"ח).	60	272	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון

1.8. מקורות המימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון שמקורו בגיוסי הון, הנפקות של אגרות חוב צמודות למדד בריבית קבועה, ובאמצעות אשראי שקלי לא צמוד, בעיקר באמצעות הלוואות בריבית שקלית משתנה. לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי. החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3 לעיל.

להשלכות אפשריות של הסביבה העסקית על מקורות המימון של החברה ראו סעיף 1.1 לעיל וסעיף 5 לפרק א' של הדוח התקופתי.

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(ו) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד מועד פרסומו, ראו סעיף 1.3 לעיל.

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שסך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכללים ובפרמטרים שצוינו לעיל.

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות הדיבידנד של החברה

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת, ואשר יחולק בארבע מנות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיידיים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת הדיווח הקודמת.

מדיניות החלוקה כאמור כפופה לכל דין, ובכלל זה להוראות חוק החברות, התשנ"ט – 1999, ולדרישות הפקודה מקרן להשקעות במקרקעין, ותבוצע באופן שישמר את מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

אין בהצהרה על מדיניות חלוקת דיבידנד כאמור כדי לגרוע מסמכותו של הדירקטוריון לשנות את מדיניות החברה בחלוקת דיבידנד, כפי שימצא לנכון מעת לעת.

ביום 12 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2026 לא יפחת מסך של כ- 178 מיליון ש"ח (88 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

כמו כן, ביום 12 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה את חלוקת הדיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2025, בסך של כ- 43 מיליון ש"ח, בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 31 בדצמבר 2025, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת הדיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע

מחוזי שכירות בפיזור נרחב; (ב) רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים; (ג) לחברה יתרות משמעותיות של מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות, והיא אינה מסתמכת על יכולת מימוש נכסים במסגרת פעילותה; (ד) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה. בהקשר זה, יצוין כי לדירקטוריון החברה הוצגו מקדמי הביטחון הקיימים לחברה במסגרת תוכניות עבודתה וניתוחי רגישות בנוגע לתרחישים שונים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר צפויים לאפשר לחברה להתמודד עם התפתחויות והשפעות אפשריות של הסביבה העסקית על פעילותה ותוצאותיה.

הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
13 במרץ 2025	כ- 41 מיליון ש"ח	0.21 ש"ח	אפריל 2025
13 במאי 2025	כ- 42 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	יוני 2025
11 באוגוסט 2025	כ- 43 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	ספטמבר 2025
19 בנובמבר 2025	כ- 43 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	דצמבר 2025
12 במרץ 2026	כ- 43 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	אפריל 2026

שיעור המס החל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק (הכנסה חייבת ו/או רווח הון, שבח ופחת). לפירוט בעניין מיסוי הדיבידנד ומקורות חלוקת הדיבידנד בשנת 2025 - ראו סעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי.

להלן שיעור המס הממוצע המשוקלל שנוכה במקור מהדיבידנד שחולק בפועל בשנת 2025:

יחיד (לרבות תושב חוץ) - 32.1%. **יחיד ששיעור המס השולי שלו נמוך מ- 47% רשאי לפנות בבקשה לפקיד השומה, להחזר המס העודף.**
 חברה (לרבות תושבת חוץ) - 23%.
 קרן נאמנות חייבת - 32.1% (כמו יחיד).
 קרן נאמנות פטורה - 7.4%.
 קופת גמל לקצבה, קופת גמל לתגמולים, קופת גמל לפיצויים וקרן פנסיה- פטור.

1.10 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2025, ראו דוח מידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

אנו מבקשים להביע את הערכתנו ותודתנו לצוות החברה על מאמציו ותרומתו הרבה להישגי החברה.

12 במרץ 2026

שמואל רופא – מנכ"ל

דורר גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

נספח ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

נספח ה' - פרטים בדבר אגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של החברה הינם דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט האמור להלן:

השקעות בחברות מוחזקות בהן נכסים מניבים, המוצגות על פי שיטת השווי המאזני (בסיס אקוויטי), מנוטרלות ומושבות על ידי איחוד יחסי של חלק החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילויות של החברות הנ"ל. חברות בנות בהן זכויות שאינן מקנות שליטה, אוחדו לפי חלקה היחסי של החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילות של החברות הבנות.

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

31.12.2024			31.12.2025		
מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)	מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)
152,690	13,157	139,533	374,904	2,325	372,579
15,078	-	15,078	8,768	-	8,768
153,209	10,489	142,720	97,298	24,464	72,834
279,773	279,773	-	-	-	-
600,750	303,419	297,331	480,970	26,789	454,181
8,339,945	661,756	7,678,189	9,264,257	675,062	8,589,195
117,032	(561,718)	678,750	207,673	(622,310)	829,983
75,215	28,491	46,724	67,090	18,386	48,704
8,532,192	128,529	8,403,663	9,539,020	71,138	9,467,882
9,132,942	431,948	8,700,994	10,019,990	97,927	9,922,063
1,378,244	390,398	987,846	1,661,673	79,727	1,581,946
156,811	20,948	135,863	147,473	7,337	140,136
1,535,055	411,346	1,123,709	1,809,146	87,064	1,722,082
276,913	21,530	255,383	313,073	18,748	294,325
3,001,242	-	3,001,242	3,098,900	-	3,098,900
89,477	-	89,477	80,351	-	80,351
93,746	53,359	40,387	118,808	50,784	68,024
3,461,378	74,889	3,386,489	3,611,132	69,532	3,541,600
4,136,509	-	4,136,509	4,599,712	-	4,599,712
-	(54,287)	54,287	-	(58,669)	58,669
4,136,509	(54,287)	4,190,796	4,599,712	(58,669)	4,658,381
9,132,942	431,948	8,700,994	10,019,990	97,927	9,922,063

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
חייבים ולקוחות
נדל"ן להשקעה המיועד למימוש

נכסים לא שוטפים:

נדל"ן להשקעה
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
אגרות חוב, נטו
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הון:

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2023			31.12.2024			31.12.2025		
מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)	מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)	מאחד מורחב	התאמות	מאחד (מבוקר)
450,603	70,578	380,025	509,945	69,970	439,975	549,864	39,992	509,872
27,567	4,912	22,655	28,173	5,364	22,809	25,035	3,074	21,961
423,036	65,666	357,370	481,772	64,606	417,166	524,829	36,918	487,911
214,157	(19,039)	233,196	138,583	38,781	99,802	284,700	33,528	251,172
637,193	46,627	590,566	620,355	103,387	516,968	809,529	70,446	739,083
61,610	-	61,610	60,345	-	60,345	59,998	17	59,981
575,583	46,627	528,956	560,010	103,387	456,623	749,531	70,429	679,102
18,374	473	17,901	15,692	531	15,161	34,838	4,190	30,648
(225,688)	(33,762)	(191,926)	(255,956)	(33,502)	(222,454)	(220,244)	126	(220,370)
(207,314)	(33,289)	(174,025)	(240,264)	(32,971)	(207,293)	(185,406)	4,316	(189,722)
(13,300)	(12,149)	(1,151)	(27,005)	(76,703)	49,698	(63,758)	(76,008)	12,250
354,969	1,189	353,780	292,741	(6,287)	299,028	500,367	(1,263)	501,630
(3,849)	(3,849)	-	(156)	(156)	-	(3,119)	(3,119)	-
351,120	(2,660)	353,780	292,585	(6,443)	299,028	497,248	(4,382)	501,630
351,120	-	351,120	292,585	-	292,585	497,248	-	497,248
-	(2,660)	2,660	-	(6,443)	6,443	-	(4,382)	4,382
351,120	(2,660)	353,780	292,585	(6,443)	299,028	497,248	(4,382)	501,630

הכנסות מדמי שכירות
עלות אחזקה ותפעול מבנים

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה מסים על הכנסה (*)

סה"כ רווח כולל לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) על פי הפקודה, בהיותה קרן השקעות במקרקעין, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. הוצאות המסים המופיעות בדוחות המאוחדים המורחבים נובעים מהוצאות מסים בחברות מוחזקות מסוימות.

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות		הלוואות		אגרות חוב	
	מוחזקות	ניירות ערך מסחריים	מתאגידים	בנקאיים		
1,629,699	214,754	450,000	532,000	432,945	שנה ראשונה	
657,471	218,882	-	-	438,589	שנה שנייה	
471,774	33,185	-	-	438,589	שנה שלישית	
462,585	61,006	-	-	401,579	שנה רביעית	
1,762,229	-	-	-	1,762,229	שנה חמישית ואילך	
4,983,758	527,827	450,000	532,000	3,473,931	סה"כ פרעונות	

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

89,888	יתרת פרמיה (ניכיון), נטו
5,073,646	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

לפרטים בדבר הנפקות חוב והון שבוצעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה הינו מר אבירם בנאסולי, סמנכ"ל הכספים של החברה (לפרטים ראו תקנה 26 א' בפרק ד' של הדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון.

2. תיאור סיכוני השוק

סיכוני השוק העיקריים אליהם חשופה החברה הינם:

1. החברה פועלת בשוק הנדל"ן המניב וחשופה לסיכונים הכוללים: עודפי היצע של שטחים להשכרה, עודפי ביקוש לשטחים מניבים לרכישה, תנודתיות במחירי ההשכרה עקב תנודתיות במשתנים מאקרו כלכליים כגון: שיעורי ריבית, היקף הפעילות במשק, שיעורי צמיחה וכדומה, שינויי חקיקה ותקינה הנוגעים לענף, ועליה במחירי תשומות הבניה.
2. החברה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי וחוב, המגויסים בשוק ההון, במערכת הבנקאית ומנותני אשראי אחרים. לפיכך, לחברה יש חשיפה לזמינות ולשינויים בעלות המימון הנ"ל.
3. לחברה התחייבויות לזמן ארוך צמודות למדד המחירים לצרכן (אג"ח) החשופות לשינויים בו. מאידך, מרבית הכנסותיה של החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו.
4. לחברה התחייבויות בריבית משתנה, החשופות לשינויים בריבית בנק ישראל ולריבית הפריים.

3. מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק הללו הינה כדלקמן:

מדיניות החברה הינה להגן על החשיפה הכלכלית, אולם הדירקטוריון עשוי לשנות מדיניותו מעת לעת, על פי שיקול דעתו ובהתאם לנסיבות. מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות המימון (שוק ההון, בנקים, נותני אשראי אחרים), של מח"מ ההלוואות, בסיסי הצמדה וכו', ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות המימון. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי, החלופות השונות, והערכות לשינויים החזויים באינפלציה וברמת הריבית במשק, בזמינות מקורות המימון וכו'.

דירקטוריון החברה לא קבע קריטריונים ומגבלות כמותיות להיקף החשיפות, ואלו נבחנים על ידו מעת לעת בהתאם לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה.

עודפי המזומן של החברה יושקעו בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה.

4. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

1. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפתה לסיכוני השוק ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים. דירקטוריון החברה מקבל דיווח אחת לתקופה על ידי הנהלת החברה בנוגע להתפתחויות והחשיפה השוטפת.
2. המבקר הפנימי מונה לפקח על מימוש מדיניות החברה.
3. דירקטוריון החברה מקיים מדי תקופה דיונים בנושא החשיפות השונות של החברה.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות, ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך.

מבחן רגישות לשינויים בשיעור הריבית (מיליוני ש"ח):

<u>הפסד מהשינויים</u>			<u>רווח מהשינויים</u>				
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן</u>	<u>עליה בשיעור הריבית</u>			<u>המכשיר</u>
			<u>ליום (1)</u>				<u>הרגיש</u>
<u>ירידה של 2%</u>						<u>עליה של 2%</u>	
<u>בריבית (3)</u>	-10%	-5%	31.12.2025	+5%	+10%	<u>בריבית (3)</u>	
(318)	(35.6)	(17.7)	(3,560)	17.6	35.0	280	<u>אגרות חוב</u>
							<u>מונפקות (2)</u>

(1) השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

(2) הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 2.4% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי הוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2025.

(3) להערכת החברה, חישוב רגישות לתוספת/הפחתה של 2% בשיעור הריבית מהווה תרחיש קיצון.

אגרות החוב של החברה נושאות ריבית נקובה קבועה (צמודה למדד) ולמעט במועד הנפקתן (הראשונה או בדרך של הרחבות סדרה), לשינויים בריבית השוק אין השפעה, תוצאתית או תזרימית, על תוצאות החברה בקשר לאגרות חוב אלו לאורך חייהן, וזאת לאור המדידה בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

באשר לחלויות השוטפות של אגרות החוב, מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,310 מיליון ש"ח (כ- 433 מיליון ש"ח בשנה הקרובה וכ- 439 מיליון ש"ח בכל אחת מ- 2 השנים הבאות). בהנחה תאורטית של מחזור פדיונות אגרות החוב של החברה בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר שלה (סדרה ח') בריבית אפקטיבית של כ- 2.7%, שהינה הריבית האפקטיבית בה נסחרה אגרת החוב בסמוך למועד פרסום דוח זה, עולה כי תוספת הוצאות הריבית השנתית להוצאות המימון של החברה בדוחותיה הכספיים תעמוד על כ- 3.7 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של כל אחת מ- 3 השנים הקרובות.

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בריבית בנק ישראל</u>		<u>יתרה ליום (*)</u>	<u>עלייה בריבית בנק ישראל</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>
-2%	-1%	31.12.2025	+1%	+2%	
26.8	13.4	(1,338)	(13.4)	(26.8)	הלוואות בריבית משתנה

(*) יתרת הלוואות מבנקים ומנותני אשראי אחרים בדוח הכספי המאוחד של החברה (IFRS).

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית המוניטרית במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה וכן מהלוואות בחברות בנות. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2025, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה במאוחד (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 13.4 מיליון ש"ח לשנה.

מבחן רגישות לשינויים בשיעור מדד המחירים לצרכן (מיליוני ש"ח):

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בשיעור המדד</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עליה בשיעור המדד</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>
-0.2%	-0.1%	31.12.2025	+0.1%	+0.2%	
7.1	3.6	(3,560)	(3.6)	(7.1)	אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)
0.2	0.1	(73)	(0.1)	(0.2)	הלוואה מבנק בחברה בת

בניתוח רגישות של השפעתם של הפרשי ההצמדה למדד כתוצאה משערוך אגרות החוב וההלוואות צמודות המדד של החברה, עולה כי שינוי של כל 0.1% במדד, ישפיע בכ- 3.6 מיליון ש"ח על הוצאות המימון שלה (עלייה במדד גורמת לעלייה בהוצאות וירידה במדד לקיטון בהוצאות). לשינויים במדד יש שתי השפעות מנוגדות על החברה. מחד, השפעה הנובעת מכך שמרבית הסכמי השכירות של שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות הן צמודות למדד. מאידך, לחברה התחייבויות פיננסיות צמודות למדד, כפי שפורט לעיל. החברה מעריכה שלאור האמור, השפעתם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת. כמו כן, החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדליין להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. יתר על כן, מכיוון שערך ההתחייבויות הפיננסיות הצמודות מהווה פחות מ-50% משווי הנכסים של החברה, הרי שהשפעה של עליית המדד, נטו, בהיתן יציבות בדמי השכירות הריאליים, צפויה להיות חיובית על תוצאותיה הכספיות.

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

רגישות תוצאות פעילות החברה (נטו) לשינויים בשער החליפין של הדולר הינה זניחה.

1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, בדירקטוריון החברה מכהנים שישה דירקטורים אשר הדירקטוריון רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה דרור גד, יקותיאל (קותי) גביש, דוד ברוך, עופר ארדמן, דגנית פלטי ואסף סגל (לפרטים אודות דירקטורים אלו, ניסיונם והשכלתם ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי). בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה עומד על שני דירקטורים כאמור. לעמדת דירקטוריון החברה, המספר המזערי האמור מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה בכל הנוגע לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם. לפרטים בדבר מינויים של דירקטורים במהלך תקופת הדוח, ראו להלן בסעיף 9 לנספח זה.

2. דירקטורים בלתי תלויים

בדירקטוריון החברה מכהנים ארבעה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (ביניהם נכללים שני הדירקטורים החיצוניים). לפרטים נוספים בדבר דירקטורים בלתי תלויים, ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי ותקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי. לפרטים בדבר מינויים של דירקטורים במהלך תקופת הדוח, ראו להלן בסעיף 9 לנספח זה.

3. מבקר פנימי

המבקר הפנימי בחברה, מר משה כהן החל לכהן כמבקר פנימי בתאריך 1 במרץ 2007. מינויו של המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 1 במרץ 2007, בהסתמך על השכלתו, כישוריו וניסיונו המקצועי העשיר ורב השנים בתחום הביקורת הפנימית. כישורי המבקר: מר משה כהן, רו"ח מוסמך משנת 1982, בוגר תואר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב, הינו שותף בכיר במשרד חייקין, כהן, רובין ושות' רואי חשבון, ומשמש כמבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות, מוסדות, מלכ"רים וחברות פרטיות. כמו כן, הינו מכהן כדירקטור במספר חברות, כולל חברה ציבורית. למבקר הפנימי ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים. למיטב ידיעת החברה, המבקר עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הביקורת הפנימית תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), וכן בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה, ואינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה.

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד חייקין, כהן, רובין ושות'. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד נוסף בחברה מעבר לכהונתו כמבקר פנים.

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי נקבעה על פי תוצאות עבודת סקר סיכונים אשר ביצע בשנת 2022. תוכנית העבודה השנתית נקבעת בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי והנהלה הבכירה של החברה, ומאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

היקף העסקת המבקר ותוכנית הביקורת נקבעו בתיאום עם ועדת הביקורת של החברה. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכניות העבודה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה.

יצוין, כי במסגרת תכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי מבוצעת מדי שנה ביקורת פנימית בנושא יישום הסכם הניהול עם חברת הניהול. כמו כן, לבקשת ועדת הביקורת, החל משנת 2024 מבוצעת ביקורת

של המבקר הפנימי בנושא יישום הסכם מניעת ניגוד עניינים בין מנכ"ל החברה, מר רופא, לבין החברה, בקשר עם ניהול הנכסים המשותפים.

בשנת 2025 הושקעו על ידי המבקר הפנימי כ- 490 שעות עבודה (לעומת כ- 450 שעות עבודה בשנת 2024). היקף זה נקבע במסגרת תוכנית העבודה השנתית לאחר שהוערך על ידי הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת מהמבקר הפנימי לצורך ביצוע תוכנית העבודה.

בשנת 2025 הוגשו 5 דוחות ביקורת בכתב של המבקר הפנימי, והם נדונו בישיבות ועדת הביקורת שנתקיימו בימים 14 בספטמבר 2025, 30 בדצמבר 2025 ו- 3 במרץ 2026. המבקר הפנימי מגיש את הדוחות בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולחברי ועדת הביקורת.

התגמול של המבקר הפנימי נקבע על פי היקף העסקתו. בהתייחס למספר דוחות הביקורת אשר נערכו ולמורכבותם, התגמול בגין שנת 2025 הסתכם בסך של כ- 127 אלפי ש"ח.

הממונה הארגוני על המבקר הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה.

על פי הודעת המבקר הפנימי, תוכנית הביקורת נערכה על פי התקנים המקצועיים המקובלים, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. הודעה זו של המבקר הניחה את דעתם של חברי הדירקטוריון באשר לעמידתו בתקנים מקצועיים מקובלים.

למבקר הפנימי גישה חופשית ומלאה למסמכי החברה, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה למערכות המידע של התאגיד, לרבות לנתונים כספיים.

דירקטוריון החברה סבור כי היקף הביקורת הפנימית ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה, וכי התגמול המשולם לו הינו הוגן וסביר ולא עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי.

4. פרטים בדבר המבקר של החברה ושכר רואי החשבון

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד BDO זיו האפט, אשר מונה עם הקמת החברה בשנת 2006. ביום 10 בפברואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה להאריך את כהונת משרד BDO זיו האפט כרואי החשבון המבקרים של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם.

השכר בגין שנת 2025 עבור שירותי הביקורת ושירותים קשורים לביקורת (לרבות בקשר לדוחות הצעת מדף) הסתכם בסך של כ- 967 אלפי ש"ח ובנוסף כ- 68 אלפי ש"ח בגין שירותי מס (בשנת 2024, סך של כ- 775 אלפי ש"ח עבור שירותי הביקורת ושירותים קשורים לביקורת ובנוסף כ- 74 אלפי ש"ח בגין שירותי מס).

עקרונות לקביעת שכר הטרחה של המבקר ביחס לשנת הדיווח: שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית. הגורמים אשר אישרו את שכר הטרחה הם הנהלת החברה והדירקטוריון.

שירותי ביקורת עבור עסקאות משותפות מסוימות ניתנו על ידי משרד EY קוסט פורר גבאי את קסירר. חלק החברה בשכר ששולם בגין שירותי ביקורת אלה בשנת 2025 הינו כ- 50 אלפי ש"ח (בשנת 2024 כ- 50 אלפי ש"ח).

שירותי ביקורת עבור חברות מוחזקות מסוימות ניתנו על ידי פאהן קנה. חלק החברה בשכר ששולם בגין שירותי ביקורת אלה בשנת 2025 הינו כ- 65 אלפי ש"ח (בשנת 2024 כ- 60 אלפי ש"ח).

שירותי ביקורת עבור חברות מוחזקות מסוימות ניתנו בשנת 2024 על ידי דלויט. חלק החברה בשכר ששולם בגין שירותי ביקורת אלו בשנת 2024 הינו כ- 70 אלפי ש"ח. בשנת 2025 שירותי ביקורת אלו ניתנו על ידי BDO זיו האפט.

5. תוכנית אכיפה פנימית

ביום 8 באוגוסט 2012 אימץ דירקטוריון החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה, בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות של החברה, נושאי משרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך, לרבות על בסיס נהלים שאימצה החברה. התכנית קובעת הסדרים, בין היתר, ביחס לאופן הטמעת הנהלים בחברה, קיום מנגנוני פיקוח ודיווח, וכן קביעת דרכי טיפול והפקת לקחים בנוגע לתקלות (ככל שתתגלנה). התוכנית גובשה על סמך מאפייניה הייחודים וסביבת פעילותה של החברה, וזאת בהתבסס על סקר ציות בתחום ניירות ערך.

דירקטוריון החברה מינה את סמנכ"ל הכספים של החברה להיות הממונה על האכיפה בחברה. החברה אימצה נהלים, הכוללים נוהל בעניין איסור שימוש במידע פנים, נוהל בעניין דיווחים מיידיים, נוהל אישור עסקאות בעלי עניין ונוהל איסור תרמית ומניפולציה. במהלך שנת 2016 עודכן נוהל הדיווחים בעקבות תיקוני חקיקה שפורסמו. במהלך שנת 2018 עודכנה תכנית האכיפה, בעקבות סקר ציות שבוצע באותה שנה.

בשנת 2022 ביצעה החברה סקר ציות ובדיקה מקיפה לצורך עדכון והתאמת תכנית האכיפה הפנימית לאותה העת ולפעילות החברה, באמצעות גורם חיצוני. ממצאי הבדיקה הוצגו לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה, ולפיהם תכנית האכיפה מופעלת כשורה, עונה על המבחנים לתכנית אכיפה אפקטיבית ואין אינדיקציה לליקויים מהותיים בהפעלתה. כמו כן, נמצא כי הממונה ממלא תפקידו בהתאם לתכנית האכיפה וכי מנגנוני הדיווח והפיקוח של הדירקטוריון והמנכ"ל מיושמים כהלכה.

ביום 12 במרץ 2026 בחן דירקטוריון החברה את תכנית האכיפה הפנימית ובדק את הצורך בעדכונה, תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדין ובהנחיות רגולטוריות, ומצא כי, במועד זה, אין צורך בעדכון תכנית האכיפה הפנימית. במסגרת תכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2026, אשר אושרה בחודש דצמבר 2025 על ידי ועדת הביקורת, במהלך שנת 2026 יבוצע סקר ציות של תכנית האכיפה הפנימית, לצורך בחינת יישומה של תכנית האכיפה הפנימית של החברה, ובחינת הצורך בעדכונה והתאמתה לפעילותה של החברה.

6. קוד אתי

החברה אימצה קוד אתי המעגן את הערכים הבסיסיים העומדים ביסוד פעילותה העסקית וקשריה של החברה עם בעלי מניותיה, שותפיה, בעלי תפקידים ונושאי משרה בה, נושים, לקוחות, ספקים, מתחרים, רשויות ממשל והקהילה בכללותה. הקוד כולל כללי התנהגות מחייבים לנושאי המשרה בחברה, למנהליה ולבעלי תפקידים בה, בעיקר בתחומים של מניעת ניגודי עניינים וניצול הזדמנויות עסקיות של החברה, קבלת טובות הנאה, קבלת ומתן מתנות והפקת רווח אישי, שקיפות, שמירת סודיות ושימוש במידע פנים, שמירה על זכויות העובדים, פרטיותם והעדר אפליה ויצירת סביבת עבודה בטוחה עבור כלל נושאי המשרה ובעלי התפקיד בה, לקוחותיה וספקיה.

7. נוהל סיווג עסקאות עם נושא משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי, כעסקאות חריגות

ביום 8 באוגוסט 2012 קבעה ועדת הביקורת נוהל לבחינת חריגות עסקאות עם בעלי עניין, שמטרתו קביעת אמות מידה וקווים מנחים לסיווגן של עסקאות עם נושאי משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי, כעסקאות חריגות או שאינן חריגות, הן לצורך סוגיית הליכי האישור הנדרשים לאותן עסקאות והן לצורך סוגיית הדיווח, הכל בכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך והתקנות מכוחם, וזאת על מנת לאפשר לחברה ביצוע סוגי עסקאות או פעולות שאינן חריגות באופן שוטף במסגרת פעילותה ("נוהל אמות המידה"). בהתאם לדין ולנוהל אמות המידה, עסקה תסווג כעסקה שאינה חריגה אם היא עומדת בשלושה קריטריונים

מצטברים: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) נעשית בתנאי שוק; ו- (3) אינה מהותית לחברה, דהיינו, אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. אחת לשנה, מגישה הנהלת החברה לוועדת הביקורת דוח מסכם של העסקאות שנבחנו במהלך השנה החולפת ואשר סווגו, בהתאם לאמות המידה המפורטות לעיל, כעסקאות שאינן חריגות. בהתאם לכך, הגישה הנהלת החברה לוועדת הביקורת דוח מסכם כאמור, בישיבתה ביום 30 בדצמבר 2025. כמו כן, בישיבתה בחנה ועדת הביקורת את אמות המידה ובדקה את הצורך בעדכון, וזאת תוך התייחסות לפעילות החברה, לשינויים רלוונטיים בדין ובהנחיות רגולטוריות. ועדת הביקורת מצאה כי אין צורך בעדכון נוהל אמות המידה.

8. הסכם ניהול, מדיניות התגמול של החברה, פטור ביטוח ושיפוי

הסכם ניהול עם חברת הניהול

לאור סיומה של תקופת הסכם הניהול הקודם ביום 26 בספטמבר 2022, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול חדש, החל מיום 27 בספטמבר 2022 ("הסכם הניהול החדש"). הסכם הניהול החדש יחול לתקופה בת שבע שנים, עד ליום 26 בספטמבר 2029. לחברה עומדת האופציה להארכת הסכם הניהול, באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות.

בימים 29 ו-30 באוגוסט 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הסכם הניהול החדש עם חברת הניהול. הסכם הניהול החדש אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 2022. לפרטים בדבר הסכם הניהול החדש והליך אישור ההתקשרות בהסכם הניהול החדש עם חברת הניהול, ובכלל זאת התהליך שביצעה הוועדה המיוחדת והנימוקים לאישור ההתקשרות, ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת, אשר פורסם על ידי החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 2022-01-110929), המובא בזאת על דרך ההפניה.

מדיניות תגמול

נוכח סיומו של הסכם הניהול הקודם עם חברת הניהול בשנת 2022 והתקשרות החברה בהסכם ניהול חדש, ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול החדשה של החברה ("מדיניות התגמול") לתקופה של שלוש שנים החל מיום 27 בספטמבר 2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 2022-01-110929), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

בהתאם להוראות סעיף 267א(ד) לחוק החברות, מדיניות תגמול לתקופה העולה על שלוש שנים טעונה אישור מחדש של דירקטוריון החברה, אחת לשלוש שנים, לאחר ששקל את המלצות ועדת התגמול, וכן אישור האסיפה הכללית המיוחדת של החברה.

ביום 1 ביולי 2025 המליצה ועדת התגמול של החברה על הארכת תוקפה של מדיניות התגמול לשלוש שנים נוספות, וזאת לאחר שבחנה את מדיניות התגמול הקיימת ומצאה כי אין צורך לערוך בה שינויים.

ביום 2 ביולי 2025 בחן דירקטוריון החברה את המלצות ועדת התגמול מיום 1 ביולי 2025, והחליט לאשר את המשך תוקפה של מדיניות התגמול לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 28 בספטמבר 2025, ולהביאה לאישור האסיפה הכללית.

ביום 6 בנובמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את המשך תוקפה של מדיניות התגמול של החברה, לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 28 בספטמבר 2025.

לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול ומדיניות התגמול של החברה ראו גם סעיף 25.1 לפרק א' של הדוח התקופתי.

פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006, העניקה החברה כתבי שיפוי לנושאי משרה בה, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 1 בנובמבר 2011, ולאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, תוקנו כתבי השיפוי כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו המועד ובאופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה לתשלום לנפגעי הפרה בהליך מנהלי וכן בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו. ביום 11 בספטמבר 2006 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר יכהנו בה מעת לעת. ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון לכתב הפטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, זאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 28 ביולי 2022. לפרטים נוספים ולנוסח כתב הפטור המתוקן ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 110929-01-2022), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

בחודש מרץ 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכתה של פוליסת הביטוח עם מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שמונה עשר חודשים נוספים, שתחילתה ביום 15 במרץ 2024 וסיומה ביום 15 בספטמבר 2025.

בחודש ספטמבר 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים חדשה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שבעה עשר חודשים, שתחילתה ביום 15 בספטמבר 2025 וסיומה ביום 14 בפברואר 2027.

לפרטים נוספים בדבר פטור ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה בה, ראו גם סעיפים 5 ו-6 לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, וביאורים 17(ב) ו-17(ה) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

9. מינויים וסיומי כהונה של דירקטורים

ביום 2 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה את מועמדותו של מר אסף סגל כדירקטור חיצוני בחברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה. ביום 7 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר אסף סגל כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים, החל מיום 12 באוגוסט 2025.

ביום 11 באוגוסט 2025 הסתיימה כהונתו של עו"ד אורי ברגמן כדירקטור חיצוני בחברה, וזאת בתום 9 שנות כהונה.

ביום 10 בפברואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש של ה"ה דרור גד, דוד ברוך, נילי קלי, יקותיאל (קותי) גביש ועופר ארדמן, כדירקטורים בחברה, החל מאותו המועד.

נספח ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), נדרשת הנהלת החברה לבצע או להשתמש באומדנים, ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר ועל הנחות סבירות בהתאם למידע הטוב ביותר שיש בידה בעת עריכת האומדן. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת לפי שווי הוגן. החברה רואה ביישום מודל השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אומדן חשבונאי בעל פוטנציאל השפעה מהותית על החברה.

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה בעת עריכת הדוחות הכספיים, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות.

כאמור לעיל, מדיניות החברה היא כי כל שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, לכל נכסי החברה.

הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן:

הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עדכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני. לשאר נכסי החברה מבוצעות הערכות שווי מעודכנות אחת לשנה, כאשר לכמחצית מהנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית השנייה מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2025 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו בתקופת הדוח, עדכנה החברה את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מהנכסים המניבים שלה, ללא שינוי משמעותי בשיעור ההיוון בנכסיה המניבים.

כתוצאה מהערכות השווי שבוצעו בתקופה הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 285 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

3. מעריכי שווי מהותיים מאוד

להלן פרטים לפי סעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970: מעריכי השווי החיצוניים של עיקר נכסי החברה הם גב' דברת אולפינר ומר ירון ספקטור. גב' דברת אולפינר (להלן - "מעריכת השווי") הינה שמאית מקרקעין מוסמכת משנת 1994, שותפה במשרד לשמאות מקרקעין. ההחלטה על ההתקשרות עם מעריכת השווי מתקבלת על-ידי הנהלת החברה מידי שנה. שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריכת השווי מהווה ליום 31 בדצמבר 2025 כ- 56% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה (כ- 53% על בסיס מאוחד מורחב), על-כן היא "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015. החברה התחייבה לשפות את מעריכת השווי בגין נזקים כספיים שייגרמו לה (ככל שייגרמו) בקשר עם הערכות השווי שבוצעו על ידה עבור החברה, הנובעים מהנתונים שנמסרו לה על ידי החברה. שכן הטרחה של מעריכת השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מעריכת השווי בשל ניסיונה הרב ומקצועיותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לה את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. לפרטים נוספים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד שבוצעה על ידי מעריכת השווי, ראו סעיף 17.1.8 לפרק א' לדוח התקופתי.

מר ירון ספקטור (להלן - "מעריך השווי") הינו שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1990, שותף במשרד לשמאות מקרקעין. ההחלטה על ההתקשרות עם מעריך השווי מתקבלת על-ידי הנהלת החברה מידי שנה. שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהווה ליום 31 בדצמבר 2025 כ- 30% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה (כ- 30% על בסיס מאוחד מורחב), על-כן הוא "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015. החברה התחייבה לשפות את מעריך השווי בגין נזקים כספיים שייגרמו לו (ככל שייגרמו) בקשר עם הערכות השווי שבוצעו על ידו עבור החברה, הנובעים מהנתונים שנמסרו לו על ידי החברה. שכן הטרחה של מעריך השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

4. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים בדבר עסקאות והתקשרויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר הנפקות חוב והון שבוצעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון. לפירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025.

נספח ה' - פרטים בדבר אגרות חוב שהנפיקה החברה (באלפי ש"ח)

הסעיף	סדרה ה' (1)	סדרה ו' (2)	סדרה ז' (3)	סדרה ח' (4)
מועד ההנפקה	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 7.02.19 24.10.23	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות) 30.06.19 21.04.20 22.11.21	28.12.20 21.04.21 22.11.21 24.01.23 24.10.23 21.05.24 02.12.24 30.03.25	01.07.25 18.01.26
ערך נקוב במועד ההנפקה	143,936 - 2.11.15 78,109 - 8.12.16 90,537 - 31.8.17 196,895 - 21.12.17 260,106 - 29.01.18 281,911 - 7.02.19 113,592 - 24.10.23	187,397 - 15.06.16 40,428 - 10-12/2017 61,772 - 01-03/2018 171,155 - 30.06.19 339,200 - 21.04.20 141,405 - 22.11.21	192,055 - 28.12.20 148,015 - 21.04.21 44,287 - 22.11.21 295,324 - 24.01.23 152,586 - 24.10.23 182,481 - 21.05.24 202,000 - 02.12.24 300,000 - 30.03.25	140,000 - 01.07.25 310,062 - 18.01.26
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	1,165,086	941,357	1,516,748	450,062
ערך נקוב ליום 31.12.25	721,915	738,094	1,349,486	140,000
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.12.25	856,528	884,614	1,591,700	141,089
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25	9,748	8,809	11,322	1,606
שווי הוגן ליום 31.12.25	883,335	918,484	1,601,704	156,842
שווי בורסאי ליום 31.12.25	883,335	918,484	1,601,704	156,842
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%	קבועה 4%
מועדי תשלום הקרן	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.	עשרים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2027 וכלה ביום 20 בספטמבר 2038, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2025.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2025 וכלה ביום 20 בספטמבר 2038.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מאי 2025.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	יש	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	עו"ד מרב עופר	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5544553	03-6237777	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271451	03-5613824	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	Merav@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il

הסעיף	סדרה ה' (א)	סדרה ו' (ב)	סדרה ז' (ג)	סדרה ח' (ד)
כתובת למשלוח דואר	דרך ששת הימים 30, בני ברק	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilAA-	ilAA-	ilAA	ilAA
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA	ilAA	ilAA	ilAA
התפתחות הדירוג	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 8 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 10 ביוני 2025 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא	לא
האם החברה נדרשה לבצע פעולות שונות לפי דרישת הנאמן	לא	לא	לא	לא
האם שונו תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן	כן

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2025 (אסמכתא :

2025-01-056591) ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 בינואר 2026 (אסמכתא : 2026-15-006586).

(1) להלן פרטים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') :

תנאים מיוחדים : החברה התחייבה, בין היתר : (א) כי כל הנפקה נוספת של אגרות החוב תבוצע בכפוף לכך שלא תגרום במישרין לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ה') מתחת לדירוג כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת או להפרת אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה ; (ב) כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') לא נפרעו במלואן תשמור החברה על מעמדה כקרון השקעות במקרקעין בהתאם להוראות הפקודה ; (ג) שעבוד צף שלילי - החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה (בכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות) ; (ד) אגרות החוב (סדרה ה') יהיו במעקב דרוג על ידי חברה מדרגת אחת לפחות.

העמדה לפירעון מיידי : במקרים מסוימים, ובכלל זה : (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב מהותי לאחרים (בכפוף לחריגים) ; (ב) אם במשך תקופה העולה על 60 ימים אגרות החוב (סדרה ה') לא תהיינה מדורגות עקב סיבות ו/או נסיבות שבשליטת החברה ; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ה') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו. הורדת הדירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תיחשב כהורדת דירוג.

אמות מידה פיננסיות : סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן : ההון העצמי של החברה הינו כ - 4,600 מיליון ש"ח.

(2) להלן פרטים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') :

תנאים מיוחדים : החברה התחייבה, בין היתר : (א) כי כל הנפקה נוספת של אגרות החוב תבוצע בכפוף לכך שלא תגרום במישרין לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ו') מתחת לדירוג כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת או להפרת אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה ; (ב) כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו במלואן תשמור החברה על מעמדה כקרון השקעות במקרקעין בהתאם להוראות הפקודה ; (ג) שעבוד צף שלילי - החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה (בכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות) ; (ד) אגרות החוב (סדרה ו') יהיו במעקב דרוג על ידי חברה מדרגת אחת לפחות.

העמדה לפירעון מיידי : במקרים מסוימים, ובכלל זה : (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב מהותי לאחרים (בכפוף לחריגים) ; (ב) אם במשך תקופה העולה על 60 ימים אגרות החוב (סדרה ו') לא תהיינה מדורגות עקב סיבות ו/או נסיבות שבשליטת החברה ; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו. הורדת הדירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תיחשב כהורדת דירוג.

אמות מידה פיננסיות : סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן : ההון העצמי של החברה הינו כ - 4,600 מיליון ש"ח.

בחודש ספטמבר 2017 הנפיקה החברה לציבור 1,022,000 כתבי אופציה לאגרות חוב (סדרה ו') תמורת כ- 6.7 מיליון ש"ח. כל כתב אופציה (סדרה ז') היה ניתן למימוש ל- 100 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ו') של החברה, עד ליום 11 במרץ 2018, כנגד מחיר מימוש בסך של 110 ש"ח. בשנים 2017-2018 כל כתבי האופציה (סדרה ז') מומשו ל- 102.2 מיליון ש"ח ע.ג. איג"ח (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-112.4 מיליון ש"ח.

(3) להלן פרטים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'):

תנאים מיוחדים: החברה התחייבה, בין היתר: (א) כי כל הנפקה נוספת של אגרות החוב תבוצע בכפוף לכך שלא תגרום במישרין לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') מתחת לדירוג כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת או להפרת אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה; (ב) כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו במלואן תשמור החברה על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות הפקודה; (ג) שעבוד צף שלילי - החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים ו/או העתידיים (בכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות); (ד) אגרות החוב (סדרה ז') יהיו במעקב דרוג על ידי חברה מדרגת אחת לפחות.

העמדה לפירעון מיידי: במקרים מסוימים, ובכלל זה: (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב מהותי לאחרים (בכפוף לחריגים); (ב) אם במשך תקופה העולה על 60 ימים אגרות החוב (סדרה ז') לא תהיינה מדורגות על ידי אף חברה מדרגת כלשהי עקב סיבות ו/או נסיבות שבשליטת החברה; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ז') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו; (ד) אם החברה לא עמדה באמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 4.5 לשטר הנאמנות (הון עצמי מינימלי, ראו להלן) למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') במסגרת החלטה של המחזיקים בהחלטה מיוחדת, או לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') במסגרת החלטה בהתאם להחלטה מיוחדת; (ה) אם החברה לא תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה למשך תקופה של שלושה חודשים, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה להחשב כקרן השקעות במקרקעין כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו במלואן; (ו) אם תחום הנדלין המניב בישראל יחדל מלהיות תחום הפעילות המרכזי של החברה; (ז) אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

אמות מידה פיננסיות: סכום ההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות מיעוט, ככל שיהיו) לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 4,600 מיליוני ש"ח.

בחודש מרץ 2025 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של 300 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת 336 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

(4) להלן פרטים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ח'):

תנאים מיוחדים: החברה התחייבה, בין היתר: (א) כי כל הנפקה נוספת של אגרות החוב תבוצע בכפוף לכך שלא תגרום במישרין לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') מתחת לדירוג כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת או להפרת אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה; (ב) כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו במלואן תשמור החברה על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות הפקודה; (ג) שעבוד צף שלילי - החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים ו/או העתידיים (בכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות); (ד) אגרות החוב (סדרה ח') יהיו במעקב דרוג על ידי חברה מדרגת אחת לפחות.

העמדה לפירעון מיידי: במקרים מסוימים, ובכלל זה: (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב מהותי לאחרים (בכפוף לחריגים); (ב) אם במשך תקופה העולה על 60 ימים אגרות החוב (סדרה ח') לא תהיינה מדורגות על ידי אף חברה מדרגת כלשהי עקב סיבות ו/או נסיבות שבשליטת החברה; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ח') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו; (ד) אם החברה לא עמדה באמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 4.5 לשטר הנאמנות (הון עצמי מינימלי, ראו להלן) למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטה של המחזיקים בהחלטה מיוחדת, או לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטה בהתאם להחלטה מיוחדת; (ה) אם החברה לא תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה למשך תקופה של שלושה חודשים, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה להחשב כקרן השקעות במקרקעין כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו במלואן; (ו) אם תחום הנדלין המניב בישראל יחדל מלהיות תחום הפעילות המרכזי של החברה; (ז) אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

אמות מידה פיננסיות: סכום ההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות מיעוט, ככל שיהיו) לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כאמור לעיל, כדלקמן: ההון העצמי של החברה הינו כ- 4,600 מיליוני ש"ח.

בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח'), בהיקף של 140 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 151 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

בחודש ינואר 2026 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח'), בהיקף של כ- 310 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 355 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2025 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
372,579	-	-	-	372,579	מזומנים ושווי מזומנים
8,768	-	-	-	8,768	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
72,834	5,855	-	1,221	65,758	חייבים ולקוחות
<u>454,181</u>	<u>5,855</u>	<u>-</u>	<u>1,221</u>	<u>447,105</u>	
נכסים לא שוטפים					
8,589,195	(*) 8,589,195	-	-	-	נדליין להשקעה
829,983	829,983	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
48,704	11,338	-	31,860	5,506	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>9,922,063</u>	<u>9,436,371</u>	<u>-</u>	<u>33,081</u>	<u>452,611</u>	
התחייבויות שוטפות					
1,581,946	-	-	469,856	1,112,090	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
140,136	20,585	-	40,842	78,709	זכאים ויתרות זכות
<u>1,722,082</u>	<u>20,585</u>	<u>-</u>	<u>510,698</u>	<u>1,190,799</u>	
התחייבויות לא שוטפות					
294,325	-	-	67,958	226,367	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,098,900	-	-	3,098,900	-	אגרות חוב, נטו
80,351	-	(**)80,351	-	-	התחייבות בגין חכירה
68,024	54,062	-	825	13,137	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,599,712	4,599,712	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
58,669	58,669	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>9,922,063</u>	<u>4,733,028</u>	<u>80,351</u>	<u>3,678,381</u>	<u>1,430,303</u>	

(*) מרבית הסכמי השכירות של החברה עם שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות הן צמודות למדד. החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדליין להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. החברה מעריכה שלאור האמור, השפעם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת.

(**) דולר צמוד CPI אמריקאי.



12 במרץ, 2026

לכבוד
ריט 1 בע"מ
רח' הנחושת 6
רמת החייל, ת"א
א.ג.נ.,

הנדון: ריט 1 בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 31 בדצמבר 2025 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961.

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

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

לכבוד

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.ג,

**הנדון: הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תשקיף הנושא תאריך
27 בפברואר 2026**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 במרץ 2026 על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
3. אישור רואה החשבון המבקר מיום 12 במרץ 2026 בדבר עמידת החברה בקריטריונים לסיווג כקרן להשקעות במקרקעין על-פי סעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ליום 31 בדצמבר 2025.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 12 במרץ 2026

פרק ג'

דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2025

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
4-7	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
10-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-66	ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) (לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970)

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ריט 1 בע"מ וחברות בנות (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על הכנסות מנדל"ן להשקעה; (3) בקרות על הערכת שווי נדל"ן להשקעה; (4) בקרות על עמידת החברה בכללי REIT; (5) התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים כולל אג"ח (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 12 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחד על אותם דוחות כספיים.

זיו האפט

תל אביב, 12 במרץ 2026

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח המאוחד על הרווח הכולל, 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 ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-3.24% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על הרווח הכולל מהוות כ-6.4% מכלל הכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ-522,558 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-56,110 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד 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 לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים (ג), (ד) ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן ושינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. ליום 31 בדצמבר 2025 השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה הינו 8,589,195 אלפי ש"ח.

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ (המשך)

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בעיקר ב-"שיטת היוון תזרימי המזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס המהוונים בשיעור המשקף את הסיכונים הגלומים בהם. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות סובייקטיביות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתונים של נכסי נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך.

שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה. כפועל יוצא מכל האמור לעיל, תהליך הביקורת של סעיף נדל"ן להשקעה מצריך את שיקול הדעת של המבקר בבדיקת נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו את ההנהלה במדידת השווי ההוגן.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- (1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של הנדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך לרבות:
 - נאותות הנתונים הבסיסיים ששימשו לחישוב השווי ההוגן.
 - בדיקת המתודולוגיה ששימשה בחישוב השווי ההוגן.
 - בדיקת סבירות ההנחות ואת יישומן בחישוב השווי ההוגן.
- (2) ביצענו נהלים מבססים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים שקיבלנו. לצורך ביצוע נהלים אלו נעזרנו בין היתר בשמאי מומחה. הנהלים כללו בין היתר:
 - קיבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
 - בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיביים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי.
 - בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
 - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכות השווי ובכלל זה להכנסות השכירות ורווחי הניהול, הוצאות התפעול והשקעות נדרשות ומתוכננות. בחנו באופן מדגמי את סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Accounting Standards IFRS) 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.

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ (המשך)

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

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

בביקורת המבוצעת, 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 נהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית 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 והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ (המשך)

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 שישמו 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.

פסקת 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 12 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 צח אסף.

תל אביב, 12 במרץ 2026

זיו האפט

רואי חשבון

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים שוטפים:
139,533	372,579	3	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	8,768	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
<u>142,720</u>	<u>72,834</u>	5	חייבים ולקוחות
<u>297,331</u>	<u>454,181</u>		
			נכסים לא שוטפים:
7,678,189	8,589,195	6	נדל"ן להשקעה
678,750	829,983	7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>46,724</u>	<u>48,704</u>		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>8,403,663</u>	<u>9,467,882</u>		
<u>8,700,994</u>	<u>9,922,063</u>		
			התחייבויות שוטפות:
987,846	1,581,946	8	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
<u>135,863</u>	<u>140,136</u>	9	זכאים ויתרות זכות
<u>1,123,709</u>	<u>1,722,082</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
255,383	294,325	10	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,001,242	3,098,900	11	אגרות חוב, נטו
89,477	80,351	6(י)(3)	התחייבות בגין חכירה
<u>40,387</u>	<u>68,024</u>		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,386,489</u>	<u>3,541,600</u>		
			הון:
4,136,509	4,599,712		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>54,287</u>	<u>58,669</u>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>4,190,796</u>	<u>4,658,381</u>	12	סה"כ הון
<u>8,700,994</u>	<u>9,922,063</u>		

אבירם בנאסולי	שמואל רופא	דרור גד	12 במרץ 2026
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור
			הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
380,025	439,975	509,872	הכנסות מדמי שכירות
22,655	22,809	21,961	עלות אחזקה ותפעול מבנים
<u>357,370</u>	<u>417,166</u>	<u>487,911</u>	
233,196	99,802	251,172	6(ב) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
<u>590,566</u>	<u>516,968</u>	<u>739,083</u>	
61,610	60,345	59,981	14 הוצאות הנהלה וכלליות
<u>528,956</u>	<u>456,623</u>	<u>679,102</u>	
17,901	15,161	30,648	15 הכנסות מימון
(191,926)	(222,454)	(220,370)	15 הוצאות מימון
<u>(174,025)</u>	<u>(207,293)</u>	<u>(189,722)</u>	הוצאות מימון, נטו
(1,151)	49,698	12,250	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>353,780</u>	<u>299,028</u>	<u>501,630</u>	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	16 מסים על הכנסה
<u>353,780</u>	<u>299,028</u>	<u>501,630</u>	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:			
351,120	292,585	497,248	בעלי מניות החברה
2,660	6,443	4,382	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>353,780</u>	<u>299,028</u>	<u>501,630</u>	
<u>1.811</u>	<u>1.504</u>	<u>2.525</u>	21 רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
<u>1.808</u>	<u>1.504</u>	<u>2.504</u>	21 רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
<u>193,929</u>	<u>194,546</u>	<u>196,922</u>	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
<u>194,168</u>	<u>194,549</u>	<u>198,566</u>	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
4,190,796	54,287	4,136,509	2,414,592	30,264	1,496,907	194,746	יתרה ליום 1 בינואר 2025
							שינויים בתקופה:
501,630	4,382	497,248	497,248	-	-	-	רווח כולל לתקופה
119,531	-	119,531	-	-	114,381	5,150	הנפקת מניות
15,570	-	15,570	-	(3,416)	17,801	1,185	תשלום מבוסס מניות
<u>(169,146)</u>	<u>-</u>	<u>(169,146)</u>	<u>(169,146)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד שהוכרז
<u>4,658,381</u>	<u>58,669</u>	<u>4,599,712</u>	<u>2,742,694</u>	<u>26,848</u>	<u>1,629,089</u>	<u>201,081</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
4,021,704	32,937	3,988,767	2,284,482	22,105	1,487,830	194,350	יתרה ליום 1 בינואר 2024
							שינויים בתקופה:
299,028	6,443	292,585	292,585	-	-	-	רווח כולל לתקופה
14,907	14,907	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
17,632	-	17,632	-	8,159	9,077	396	תשלום מבוסס מניות
(162,475)	-	(162,475)	(162,475)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,190,796</u>	<u>54,287</u>	<u>4,136,509</u>	<u>2,414,592</u>	<u>30,264</u>	<u>1,496,907</u>	<u>194,746</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ריט 1 בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
3,804,645	30,277	3,774,368	2,091,451	9,277	1,480,063	193,577
						יתרה ליום 1 בינואר 2023
353,780	2,660	351,120	351,120	-	-	-
						שינויים בתקופה: רווח כולל לתקופה
21,368	-	21,368	-	12,828	7,767	773
						תשלום מבוסס מניות
(158,089)	-	(158,089)	(158,089)	-	-	-
						דיבידנד שהוכרז
<u>4,021,704</u>	<u>32,937</u>	<u>3,988,767</u>	<u>2,284,482</u>	<u>22,105</u>	<u>1,487,830</u>	<u>194,350</u>
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
353,780	299,028	501,630
(146,687)	(9,444)	(234,182)
207,093	289,584	267,448
(495,014)	(220,158)	(281,733)
49,097	-	102,737
-	(33,239)	2,142
(25,896)	(12,563)	(139,753)
21,344	5,638	6,773
18,108	(6,132)	3,885
(432,361)	(266,454)	(305,949)
(213,015)	68,479	363,692
(3,268)	6,091	(95,521)
612,084	421,306	482,802
(231,264)	(273,103)	(429,811)
(158,089)	(162,475)	(169,146)
-	-	119,531
6,448	60,298	271,547
(218,820)	83,428	233,046
274,925	56,105	139,533
56,105	139,533	372,579

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים לפעילות שוטפת (נספח א'):

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

מכירת נדל"ן להשקעה

רכישת מניות חברות בנות (נספח ג')

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו

(קיטון) גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים לפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
21,368	17,632	15,570	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
1,151	(49,698)	(12,250)	חלק החברה (ברוחי) בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
103,802	111,850	88,378	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
(5,559)	6,798	(2,109)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(233,196)	(99,802)	(251,172)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(51,860)	(48,369)	(40,381)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
124,751	132,384	149,508	הוצאות מימון אחרות, נטו
<u>(39,543)</u>	<u>70,795</u>	<u>(52,456)</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(35,395)	53,973	(30,547)	(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות
23,832	(11,094)	(6,934)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
<u>(11,563)</u>	<u>42,879</u>	<u>(37,481)</u>	
			מזומנים לפעילות שוטפת:
(131,219)	(138,468)	(166,076)	ריבית ששולמה
6,890	3,032	3,784	ריבית שנתקבלה
28,748	12,318	18,047	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>(95,581)</u>	<u>(123,118)</u>	<u>(144,245)</u>	
<u>(146,687)</u>	<u>(9,444)</u>	<u>(234,182)</u>	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
55,582	36,285	14,644	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
86,975	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה
1,847	560	770	דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח ג' - איחוד לראשונה של חברות בנות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
-	1,021	14,585	נכסים והתחייבויות של חברות בנות ליום הרכישה*:
-	(193,950)	(409,646)	הון חוזר נטו (למעט מזומנים)
-	(226)	-	נדל"ן להשקעה
-	99,886	361,803	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	14,907	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
-	(78,362)	(33,258)	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(2,188)	-	הלוואת בעלים
-	(80,550)	(33,258)	
-	-	22,473	עלויות רכישה ותמורות שטרם שולמו
-	47,311	12,927	השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(33,239)	2,142	סך-הכל

* לפרטים בדבר רכישת חברות בנות ראו ביאור 7(ג)(5) וביאור 7(ג)(7).

ביאור 1 - כללי:

ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט - 1999. ביום 28 בספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

החברה הוקמה במטרה להיות קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). קרן השקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה, לצורכי רווח. מטרתה העיקרית של קרן השקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים. קרן השקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן השקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות. במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת וייזום נכסים מניבים ופועלת לניהולם, השבחתם והשכרתם לאורך זמן. כתובת המשרד הרשום של החברה הינו רח' הנחשת 6, רמת החייל, תל אביב.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים מציינים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בהתאם למטבע ההצגה (ראו ביאור 2(ט) להלן), כאשר כל הערכים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו תוך יישום עקרונות העלות למעט נכסים והתחייבויות לגביהם יושם מודל השווי ההוגן, כדוגמת נדל"ן להשקעה ונכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן. להלן תיאור הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושן נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית:

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים (המשך):

נדל"ן להשקעה - בקביעת השווי ההוגן, מסתמכת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, המבצעים הערכות שווי מעודכנות, לכל נכסי החברה, לפחות אחת לשנה. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור היוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מיסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים חתומים עם שוכרים לתאריך הדוח על המצב הכספי, וניסיון העבר אותו צברה החברה בהחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - ראו ביאור 6.

ד. שווי הוגן:

1. מדידת שווי הוגן:

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת התחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של התחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי, החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

2. מידרג השווי ההוגן:

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במידרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מידרג השווי ההוגן הינו:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישור או בעקיפין.

רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במידרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. חברות בנות:

כאשר חברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות והיא מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה, לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם.

כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

ו. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס לחברה, במישרין או בעקיפין.

ז. הסדרים משותפים:

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר. החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

פעילויות משותפות - כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

עסקאות משותפות - כאשר לחברה קיימת זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. החברה מטפלת בעסקה משותפת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

ח. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברה יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה.

זכויות הצבעה פוטנציאליות, במידה וקיימות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור. השקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות מטופלות תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך):

הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בניסבות דומות. במקרים בהם המדיניות החשבונאית אינה תואמת את זו של החברה, תבוצע התאמה בדוחות הכספיים של החברה.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. בחינה של ירידת ערך בהשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 28 מצביעות על כך שיתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה המשותפת.

עליה בשיעור ההחזקה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות המטופלת בהתאם לשיטת הרכישה מחושבת רק בגין השינוי בשיעור ההחזקה.

תקבול דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, יוצג בדוח על תזרימי המזומנים כחלק מהפעילות השוטפת.

ט. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

1. **מטבע הפעילות:** מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו מטבע הש"ח. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של החברה הינה עסקה במטבע חוץ. לפרטים נוספים, ראו באור 2(יא) להלן.

2. **מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע הש"ח.

י. תקופת המחזור התפעולי של החברה:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה עד שנה אחת.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של המטבעות העיקריים ושיעורי השינוי, בתקופות החשבון:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות) *
105.0	108.4	111.3	לפי מדד בגין
105.1	108.7	111.3	לפי מדד ידוע
3.627	3.647	3.190	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	
			מדד המחירים לצרכן
2.96	3.24	2.64	לפי מדד בגין
3.34	3.43	2.36	לפי מדד ידוע
3.07	0.55	(12.53)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2022 = 100.

יב. פרטים כספיים צמודי מדד:

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

יג. מזומנים ושווי מזומנים:

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון הינה עד שלושה חודשים ממועד הרכישה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י.ד. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי מוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר במועד קשירת העסקה. נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס פיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

א) מכשירי חוב בעלות מופחתת: מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדים לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדים בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית מוכרות לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

ב) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד: כל הנכסים הפיננסיים האחרים, נמדדים לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה מוכרים ברווח או הפסד. עלויות עסקה שמיוחסות במישרין לנכסים אלה מוכרות ברווח או הפסד בעת התהוותן.

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית מוכרת כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבות פיננסית מסווגת לאחת מהקבוצות הבאות:

א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, נמדדות בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או הפסד. עלויות עסקה המיוחסות להתחייבויות אלו מוכרות ברווח או הפסד בעת התהוותן.

ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו בדרך כלל בערכו הנומינלי.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת ועל נכסים בגין לקוחות וחייבים בגין חכירות.

החברה מודדת הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות וחייבים בגין חכירות ובגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר.

החברה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כירידת ערך ברווח או הפסד. ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. מכשירים פיננסיים (המשך):

4. גרעית מכשירים פיננסיים:

נכס פיננסי נגרע מהדוח על המצב הכספי במועד קשירת העסקה כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי פקעו או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי. העברה יכולה להתבצע רק באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי לצד אחר בהתקיים תנאים מסוימים.

התחייבות פיננסית נגרעת מהדוח על המצב הכספי רק כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. במידה והתחייבות פיננסית קיימת מוחלפת, כלפי אותו מלווה, בהתחייבות פיננסית אחרת בעלת תנאים שונים באופן מהותי, או שנעשה שינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות הקיימת, ההתחייבות הקודמת נגרעת מהדוח על המצב הכספי והחברה מכירה בהתחייבות חדשה בשוויה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות המוחלפת לבין התמורה ששולמה או השווי ההוגן של ההתחייבות החדשה שהוכרה מוכר ברווח או הפסד בסעיף מימון. התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית. כאשר סף עשרת האחוזים לעיל אינו מתקיים, נבחנים גם פרמטרים איכותיים המתייחסים לשינוי במאפיינים הכלכליים של מכשירי החוב המוחלפים אשר מתבססים על הסיכונים הכלכליים והפיננסיים של המשקיע.

במידה שהחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים בדרך של התאמת הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית, בכדי לשקף את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים המעודכן. הערך בספרים מחושב מחדש באמצעות חישוב הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית הנוכחית. התאמת הערך בספרים של ההתחייבות מוכרת ברווח או הפסד כהכנסה או כהוצאה בסעיף מימון.

טו. נדל"ן להשקעה:

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק בבעלות או בחכירה לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או למכירה במהלך העסקים הרגיל.
2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.
3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה לראשונה, החברה בחרה למדוד את הנדל"ן להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק בתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח והפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. נדל"ן להשקעה (המשך):

4. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס.
5. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או תרחיב את הנדל"ן וכן אינו משקף את ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.

טז. אגרות חוב:

אגרות חוב מוכרות לראשונה בהתאם לסכומים שנתקבלו בגינן ובניכוי הוצאות הנפקה. הוצאות ההנפקה, הפרמיה או הניכיון מופחתות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

יז. הכרה בהכנסה:

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

יח. מכשיר הוני:

כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסים של החברה לאחר ניכוי כל התחייבויותיה מסווג כמכשיר הוני. עלויות המתייחסות ישירות להנפקת מכשיר הוני מוצגות בהון בניכוי מתמורת ההנפקה.

יט. תשלום מבוסס מניות:

1. החברה מכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 2 (להלן: "IFRS 2"). עסקאות אלה כוללות עסקאות שיסולקו במכשירים הוניים, כגון: מניות או אופציות למניות של החברה.
2. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה בהנפקות תשלומים מבוססי מניות נמדד בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים ההוניים המונפקים בתאריך מתן ההטבה (יום ההענקה) על פי הוראות IFRS 2. שווי ההטבה נזקף באופן שוטף על פני תקופת ההבשלה להוצאות בגין מתן שירותים כנגד ההון.

כ. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

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

IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים. להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה ("MPM").
- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

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

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. יישום מוקדם התאפשר החל מיום 1 בינואר 2025, תוך מתן גילוי בהתאם להוראות התקן.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
		בשקלים:
26,425	30,398	בבנקים
112,976	342,181	פיקדונות*
		במטבע חוץ:
132	-	בבנקים
<u>139,533</u>	<u>372,579</u>	סך-הכל

* נושאים ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.62% (בשנת 2024 ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.48%).

ביאור 4 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
15,078	8,768	מניות והמירים
<u>15,078</u>	<u>8,768</u>	סך-הכל

ביאור 5 - חייבים ולקוחות:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
12,579	32,472	מוסדות
15,801	18,588	לקוחות והכנסות לקבל
3,249	5,719	הוצאות מראש
7,441	7,868	צדדים קשורים
103,650	8,187	אחרים*
<u>142,720</u>	<u>72,834</u>	סך-הכל

* היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 כללה כ- 98 מיליון ש"ח בגין יתרת תמורה ממכירת נכס בלוד שהתקבלה בחודש מאי 2025.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:

א. להלן פרטים בדבר נכסי נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח ולאחריו:

1. מתחם אינפיניטי פארק, רעננה

1. החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.
2. בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של מגדל אינפיניטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61 אלף מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED GOLD), בהשקעה כוללת של כ- 465 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 79% משטחי המגדל (כ- 80% משטחי המשרדים).
3. בחודש יוני 2025 הושלם שדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 66%).
4. השדרוג תוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות, ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED).
5. עלותן הכוללת של עבודות השדרוג הינה כ- 275 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 254 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 45% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.
6. כמו כן, בחודש דצמבר 2025 הושלמה הקמתו של פארק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, בהשקעה של כ- 52 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 50 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

2. רכישת 50% ממרכז מסחרי "סוהו", נתניה

1. בחודש אוקטובר 2021 רכשה החברה מחצית מהזכויות במרכז מסחרי "סוהו" הממוקם באזור התעשייה בנתניה (בסמוך למתחם איקאה), הכולל 3 קומות מסחר וחלק מקומה מינוס 1 בהיקף כולל של כ- 14,700 מ"ר, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה ("הנכס").
2. בחודש פברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה מהשותף שהחזיק ביתרת הזכויות בנכס ("המוכר") את כל זכויותיו בנכס, כך שלאחר הרכישה הנוספת מחזיקה החברה במלוא הזכויות בנכס.
3. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96%, וה- NOI השנתי שלו בתפוסה מלאה הוא כ- 20 מיליון ש"ח.
4. סך התמורה ששולמה למוכר בגין רכישת זכויותיו בנכס הינה כ- 145.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"). התמורה נקבעה בהתאם לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה. סך של כ- 125.6 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולמו על ידי החברה במזומן, והיתרה שולמה בדרך של הנפקה פרטית של 718,167 מניות רגילות של החברה בשווי של 20 מיליון ש"ח.

3. לפרטים בדבר נדל"ן להשקעה בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. הרכב ותנועה בנדל"ן להשקעה:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
7,189,110	7,678,189	יתרה לתחילת השנה
389,277	662,784	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	(2,950)	מכירת נדל"ן להשקעה
<u>99,802</u>	<u>251,172</u>	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו*
<u>7,678,189</u>	<u>8,589,195</u>	יתרה לסוף השנה

*התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו:

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
105,542	252,717	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(5,740)	(1,545)	הפחתת עלויות רכישה ומכירה חד פעמיות
<u>99,802</u>	<u>251,172</u>	

ג. התאמות שבוצעו על מנת להימנע ממדידה כפולה של נכסים ושל התחייבויות שהוכרו בנפרד:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
7,588,712	8,508,844	שווי הוגן בהתאם להערכת השווי של הנדל"ן להשקעה
		<u>התאמות להערכת השווי:</u>
<u>89,477</u>	<u>80,351</u>	בתוספת התחייבות בגין חכירה
<u>7,678,189</u>	<u>8,589,195</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה

ד. קביעת שווי הוגן:

כחלק מדרישות הגילוי, החברה מסווגת את מדידות השווי הוגן לאחת הרמות במידרג המשקפות את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. למידע נוסף בדבר היררכיית השווי הוגן ראו ביאור 2(ד)2.

ככלל, הנדל"ן להשקעה בחברה נמדד בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי הוגן.

בדרך כלל, לא קיים בגינו מידע השוואתי מהימן, משום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי הוגן אינם נצפים בשוק.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ה. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:

שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים - בקביעת שווי של מבני משרדים, מבני מסחר, חניונים ובי"ח סיעודיים, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 6.00% לבין 7.00% (ללא שינוי משנת 2024), ואילו בקביעת שווי של מבנים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה, נעשה שימוש בשיעורי היוון בעיקר בטווח שבין 6.00% לבין 6.50% (ללא שינוי משנת 2024).

ו. מדידת השווי ההוגן:

הערכות השווי נעשו בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שיעורי ההיוון נקבעו תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות. בהתאם למדיניותה, במהלך שנת 2025 ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו בתקופת הדוח, עדכנה החברה את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מהנכסים המניבים שלה, ללא שינוי משמעותי בשיעור ההיוון בנכסיה המניבים. דמי השכירות הממוצעים בהערכות השווי (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול) באזורים השונים בשטחי משרדים נעים בטווח של 38-127 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2024, 40-124 ש"ח לחודש למ"ר), במבני מסחר בטווח של 91-152 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2024, 85-148 ש"ח לחודש למ"ר) ובמבני תעשייה ולוגיסטיקה בטווח של 28-48 ש"ח לחודש למ"ר (בשנת 2024, 26-48 ש"ח לחודש למ"ר).

ז. יחסי גומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת שווי הוגן:

אומדן השווי ההוגן יגדל כאשר:

- תזרימי המזומנים מתשלומי השכירות יגדלו.

- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

מניתוח רגישות עולה כי שינוי של כ- 0.5% בשיעור ההיוון ישפיע על אומדן השווי ההוגן בכ- 553 מיליון ש"ח (כ- 489 מיליון ש"ח בשנת 2024).

ח. תהליכי הערכה המיושמים בחברה:

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, המבצעים הערכות שווי מעודכנות, לכל נכסי החברה, לפחות אחת לשנה.

שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ט. פרטים בדבר חכירות תפעוליות בהן החברה הינה המחכיר:

להלן ההכנסות העתידיות הצפויות להתקבל בגין חוזי שכירות חתומים (לא כולל דמי שכירות בגין אופציות להארכת חוזים):

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
394,846	410,356	456,982	בשנה ראשונה
340,166	332,268	375,447	בשנה שנייה
273,618	257,753	292,238	בשנה שלישית
203,528	200,465	247,790	בשנה רביעית
152,081	166,197	243,974	בשנה חמישית
386,736	548,862	680,616	בשנה שישית ואילך
<u>1,750,975</u>	<u>1,915,901</u>	<u>2,297,047</u>	סך-הכל

י. **קרקעות בחכירה:**

1. החברה הינה בעלת זכויות חכירה בכ- 63% מנכסיה המניבים.
2. מרבית זכויות החכירה הינן קרקעות החכורות ממנהל מקרקעי ישראל. במרבית ההסכמים לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה.
3. לחברה זכויות חכירה מצד ג' לתקופה מקורית של 99 שנים עם אופציה להארכה של 99 שנים נוספות. בהתאם להסכם החכירה, דמי החכירה הינם צמודי דולר ומדד המחירים לצרכן בארה"ב. ליום 31 בדצמבר 2025, דמי החכירה המינימליים השנתיים הינם בסך של כ- 6.0 מיליון ש"ח. סכום ההתחייבות המהוונת בשיעור ההיוון הגלום בעסקה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 הינו בסך של כ- 80.4 מיליון ש"ח וכ- 89.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.
4. הזכויות במקרקעין, בחלק מנכסי החברה, טרם נרשמו על שם החברה והן רשומות על שם צד ג' אולם כלולה בהן הערת אזהרה לטובת החברה, מאחר וטרם הוסדרו הליכי הרישום בין החברה, צד ג' ולשכת רישום המקרקעין.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות:

א. הרכב חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

31.12.2024	31.12.2025	
632,860	766,619	חלק החברה בהון החברות המוחזקות
45,890	63,364	הלוואות*
<u>678,750</u>	<u>829,983</u>	סך-הכל

* הלוואות שאינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה (5.02% בשנת 2025 ו- 5.18% בשנת 2024).

ב. פירוט החברות המוחזקות העיקריות של החברה:

יתרת ההשקעה בחברה המוחזקת***		שיעור ההחזקה בזכויות בהון בחברה המוחזקת		הפניה	שם החברה המוחזקת
2024	2025	2024	2025		
חברות בנות					
176,028	195,488	*	*	ג(1)	תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ
115,440	109,291	67%	67%	ג(2)	שגיא שי נדל"ן בע"מ
80,456	85,538	83%	83%	ג(5)	גני שרונה (אמטא) בע"מ
-	453,192	-	100%	ג(7)	חברות פרטיות
עסקאות משותפות					
8,681	(19,056)	**	**	ג(3)	חברה פרטית
47,815	36,512	50%	50%	ג(4)	חברה פרטית
(1,016)	-	40%	-	ג(7)	חברות פרטיות
67,744	67,187	67%	67%	ג(9)	חברה פרטית
חברות כלולות					
15,421	16,504	50%	50%	ג(6)	חברה פרטית
105,329	113,198	50%	50%	ג(8)	חברה פרטית
60,366	60,933	50%	50%	ג(10)	חברה פרטית
90,019	98,884	67.5%	67.5%	ג(11)	חברות פרטיות
(6,200)	(2,689)	45%	45%	ג(12)	חברה פרטית
(439)	(419)	40%	40%	ג(13)	חברה פרטית
-	91,664	-	45%	ג(14)	חברה פרטית

* החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל") באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה. מחצית היובל מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה במחצית היובל ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 312,509 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 258,166 אלפי ש"ח).

** החברה מחזיקה ב- 90% מהון המניות של חברה פרטית באשקלון ("החברה הפרטית"), במישרין ובעקיפין באמצעות תאגיד המוחזק על ידי החברה ביחד עם שותף. החברה הפרטית מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה בחברה הפרטית ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 153,725 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 153,895 אלפי ש"ח).

*** כולל יתרות הלוואות בעלים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה:

1. זכויות בתאגידים המחזיקים במגדל היובל - תל אביב
 - א. החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל") באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה ("התאגידים"). למיטב ידיעת החברה, יתרת הון המניות המונפק של מחצית היובל מוחזקת בידי אפי נכסים בע"מ ("השותפה").
 - ב. מחצית היובל מחזיקה ב"מגדל היובל", מגדל משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל כ- 1,300 מקומות חניה, אשר ממוקמים בתל אביב. כ- 45,000 מ"ר משטחי מגדל היובל ("השטח המושכר") הושכרו למדינת ישראל ("המדינה"), כאשר למדינה היתה אופציה לרכוש את השטח המושכר ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש, לאחר מתן הודעה לפחות שנה מראש.
 - ג. בחודש נובמבר 2022 הודיעה המדינה על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר בשלמותו.
 - ד. ביום 1 בינואר 2025 נמכרו למדינת ישראל ("המדינה") כ- 45,000 מ"ר משטחי מגדל היובל, אשר הושכרו לה עד לאותו מועד, בעקבות מימוש אופציה שהיתה למדינה לרכישת השטח שהושכר לה במגדל היובל, במחיר שנקבע מראש.
 - ה. בהתאם להסכמי המימון של מחצית היובל עם גופים מוסדיים בקשר להלוואות שהועמדו לה על ידם, ולאור מימוש האופציה על ידי מדינת ישראל והשלמת המכירה, בחודש ינואר 2025 פרעה מחצית היובל בפירעון מוקדם את מלוא יתרת הלוואות, והשעבודים שהיו רשומים לטובת הבטחת הלוואות אלו הוסרו.
 - ו. ביום 31 בדצמבר 2023 רכשו החברה והשותפה במשותף (בחלקים שווים) 3 קומות נוספות במגדל היובל.
 - ז. החברה ערבה לתאגידים לטובת אשראי שהועמד להן על ידי גוף מממן, בהיקף של כ- 118 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.

2. חברה פרטית - מבני תעשייה ולוגיסטיקה - פארק התעשיות בר לב וציפורית

- א. החברה מחזיקה בכ- 67% מהון המניות של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), אשר בבעלותה שלושה מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ומשרדים הסמוכים זה לזה וממוקמים בפארק התעשיות בר לב, בשטח כולל של כ- 15,200 מ"ר, ומבנה נוסף המושכר לתעשייה הממוקם בפארק התעשייה ציפורית, בשטח של כ- 13,200 מ"ר.
- ב. החברה הפרטית מקימה מבנה המיועד להשכרה לשימושים של מסחר ותעסוקה בשטח כולל של כ- 11,900 מ"ר באזור תעשייה שגיא 2000 בעמק יזרעאל ("הפרויקט"), מתוכם כ- 4,500 מ"ר הושכרו למועד דוח זה. השלמת הפרויקט צפויה בחציון הראשון של שנת 2026 ועלותו נאמדת בכ- 115 מיליון ש"ח.
- ג. בנוסף, החברה הפרטית מחזיקה במקרקעין בשטח של כ- 20 דונם ובמבנים הבנויים עליהם המושכרים לתעשייה ואחסנה בהיקף של כ- 9,500 מ"ר, הממוקמים באזור התעשייה ציפורית.
- ד. יתרת מניות החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ("השותף").
- ה. בין החברה לשותף נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את ניהול החברה הפרטית במשותף על ידם.
- ו. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

3. חברה פרטית - אשקלון

- א. בחודש אוגוסט 2021 רכשה החברה, ביחד עם שותף ("השותף"), מצד שלישי את מלוא אחזקותיו במניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית").
- ב. יתרת מניותיה של החברה הפרטית מוחזקות על ידי החברה.
- ג. לאחר הרכישה, מחזיקה החברה ב- 90% מהון המניות של החברה הפרטית (במישרין ובעקיפין) ויתרת מניותיה מוחזקות על ידי השותף.
- ד. ניהולה של החברה הפרטית מתבצע במשותף על ידי השותף והחברה. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.
- ה. החברה הפרטית מחזיקה מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבעלות בקרקע הממוקמת באשקלון, בשטח של כ- 57 דונם (יתרת הזכויות בקרקע מוחזקות על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ). בכוונת החברה הפרטית להקים על המקרקעין מבנה להשכרה אשר ישמש לשימוש של מסחר ותעסוקה, בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר, והכל בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים.
- ו. בנוסף, החברה הפרטית הינה בעלים של מלוא הזכויות בקרקע סמוכה נוספת בשטח של כ- 80 דונם. בכוונת החברה הפרטית להקים על המקרקעין מספר מבנים שישמשו להשכרה לשימושים של לוגיסטיקה, מסחר ותעסוקה. הפרויקט הראשון שנבנה על הקרקע, בשטח של כ- 35 דונם, צפוי לכלול מבנה להשכרה בשטח כולל של כ- 48,000 מ"ר ("הפרויקט"). עלות הפרויקט נאמדת למועד זה בכ- 404 מיליון ש"ח. עבודות הבנייה החלו במחצית הראשונה של שנת 2025, וצפויות להימשך כ- 3 שנים.
- ז. החברה הפרטית מממנת את הפרוייקט באמצעות ליווי בנקאי סגור, לטובתו שועבדה הקרקע. כמו כן, בהתאם להסכמות עם הבנק המלווה, החברה העמידה לטובתו ערבות בעלים בסך של 31 מיליון ש"ח.
- ח. החברה ערבה לחברה המשותפת לה ולשותף לטובת מסגרת אשראי שהועמדה לה על ידי גוף מממן, בהיקף של כ- 261 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.
- ט. לפרטים בדבר מינוי השותף כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול החל מיום 1 בינואר 2024, ראו ביאור 18(י).

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

4. חברה פרטית - מבני אחסנה ולוגיסטיקה - כפר מסריק

א. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), אשר בבעלותה שלושה מבנים המושכרים לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה הסמוכים זה לזה וממוקמים סמוך לקיבוץ כפר מסריק, בשטח כולל של כ- 27,800 מ"ר.

ב. בנוסף, החברה הפרטית מקימה מבנה רביעי, בשטח כולל של כ- 2,850 מ"ר, המושכר לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה. השלמתו של המבנה הנוסף צפויה בחציון הראשון של שנת 2026 ועלות הקמתו נאמדת בכ- 37 מיליון ש"ח.

ג. לחברה הפרטית שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

ד. החברה התחייבה להעמיד בטוחה, לטובת הבנק המממן של החברה הפרטית. החברה העמידה ערבויות בנקאיות שיתרתן 10 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, אשר הוחזרו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

ה. החברה, יחד עם שותפיה, ערבו לחברה הפרטית לטובת אשראי שהועמד לה על ידי הבנק המממן ועל ידי נותני אשראי אחרים, שיתרתו כ- 208 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.

5. חברה פרטית - מבני מסחר ומשרדים - גני שרונה

א. חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ ("גני שרונה") הינה חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים שמפלריים לשימור, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, ומיועדים להשכרה לשימושי מסחר ומשרדים.

ב. בחודש ספטמבר 2024 רכשה החברה את מלוא אחזקותיה של מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ בגני שרונה (33%), כך שלאחר הרכישה הנוספת מחזיקה החברה 83% מהון המניות של גני שרונה.

ג. החל מיום 30 בספטמבר 2024, מועד הרכישה הנוספת, סיווגה החברה את ההשקעה בגני שרונה כחברה בת, ודוחותיה הכספיים של גני שרונה מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה.

ד. יתרת מניותיה (17%) של גני שרונה מוחזקות על ידי שני בעלי מניות נוספים.

ה. לגני שרונה שעבודים לטובת הבטחת הלוואות מבנקים.

6. חברה פרטית - בית לחם הגלילית

א. החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), שהינה בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 33 דונם, הממוקם בסמוך למושב בית לחם הגלילית.

ב. יתרת המניות מוחזקות על ידי צדדים שלישיים.

ג. בכוננת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין מבנה להשכרה אשר ישמש לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר, בשטח כולל של כ- 29,900 מ"ר, והכל בכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים.

ד. הפרויקט הראשון שנבנה על הקרקע, בשטח של כ- 5.5 דונם, צפוי לכלול מבנה לוגיסטיקה להשכרה בשטח כולל של כ- 4,500 מ"ר. עלות הפרויקט הראשון, כולל עבודות עפר של כלל השטח, נאמדת בכ- 62 מיליון ש"ח. העבודות החלו ברבעון הראשון של שנת 2026, וצפויות להימשך כ- 3 שנים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

7. חברות פרטיות - מבנה אחסנה ולוגיסטיקה - בית שמש

- א. בשנת 2021 זכתה החברה ביחד עם צד שלישי (אשר החל לכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר 2024, להלן: "השותף") במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לרכישת שלושה מגרשים הממוקמים באזור התעשייה המערבי בבית שמש, בשטח כולל של כ- 48.1 דונם.
- ב. חלק החברה היה 40% למועד הרכישה, והיתרה הוחזקה על ידי השותף (60%).
- ג. החברות הפרטיות הקימו על המקרקעין מבנים המיועדים להשכרה לשימושים של לוגיסטיקה ואחסנה, בשטח כולל של כ- 51,000 מ"ר ("הנכס", "הפרוייקט"), בעלות כוללת של כ- 380 מיליון ש"ח.
- ד. בחודש מרץ 2025 הושלמה הקמתו של הנכס.
- ה. הנכס מושכר במלואו לשני שוכרים שונים, לתקופות שכירות בסיסיות של 10 שנים, עם אופציות להארכתן לתקופות מקסימליות של 10 שנים נוספות. ה- NOI השנתי החזוי מהנכס בתקופות השכירות הבסיסיות הוא כ- 27 מיליון ש"ח.
- ו. במסגרת הסכמי בעלי המניות של החברות המחזיקות בנכס ("הסכמי בעלי המניות") אשר נחתמו בדצמבר 2020, נקבעו בין החברה לשותף מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף.
- ז. בחודש מאי 2025 הודיעה החברה לשותף על מימושן של האופציות לרכישת מלוא זכויותיו בחברות הפרטיות המחזיקות בנכס. העסקה לרכישת חלקו של השותף (המכהן כיום כמנכ"ל החברה, כאמור) אושרה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, בימים 11 ו-13 במאי 2025, בהתאמה, וזאת בהתאם לנהלי החברה לעניין הסכם מניעת ניגודי העניינים עם המנכ"ל ולעניין עסקאות עם נושא משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי.
- ח. רכישת חלקו של השותף הושלמה בחודש יוני 2025 ומאותו מועד מחזיקה החברה במלוא ההון (100%) של החברות הפרטיות המחזיקות בנכס.
- ט. התמורה בגין המניות שנרכשו מהשותף, בסך כולל של כ- 12.4 מיליון ש"ח ("התמורה בגין המניות"), חושבה על פי המנגנונים שנקבעו בהסכמי בעלי המניות משנת 2020, בהתבסס על הפרש בין שווי הנכס לבין עלות הקמתו.
- י. בהתאם להסכם מניעת ניגוד העניינים עם מנכ"ל החברה, אישרה ועדת הביקורת בישיבתה מיום 8 במרץ 2026 את הערכת השווי העדכנית אשר בוצעה על ידי מעריכת השווי החיצונית של החברה, לפיה שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 439 מיליון ש"ח.
- יא. במהלך שנת 2025, ולאחר השלמת רכישת מלוא זכויותיו של השותף על ידי החברה, העמידה החברה לחברות הפרטיות הלוואות בעלים, ששימשו לפירעון מלוא יתרת הלוואות שהועמדו להן מבנק ומנתני אשראי אחרים לצורך מימון הקמת הפרוייקט, ונמחקו השעבודים שהיו רשומים על המקרקעין.
- יב. החל ממועד השלמת הקמת הנכס, ניהולן של החברות הפרטיות ושל הנכס עבר במלואו לחברה. בהתאם, ובהתחשב בזכויות הפוטנציאליות שהיו לחברה לרכישת חלקים נוספים ממניותיהן של החברות הפרטיות המחזיקות בנכס (אשר מומשו בחודש יוני 2025, כאמור לעיל), החל ממועד השלמת הקמת הנכס מטפלת החברה בהשקעה בחברות הפרטיות המחזיקות בנכס כחברות בנות, ודוחותיהן הכספיים מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

8. חברה פרטית - בית חולים סיעודי - חיפה

- א. בחודש מאי 2021 רכשה החברה מצד שלישי ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית").
- ב. החברה הפרטית הינה בעלת הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם הממוקם בלב העיר חיפה, המשמש כבית חולים סיעודי ("הנכס" או "בית החולים הסיעודי"). בית החולים הסיעודי כולל 12 מחלקות שונות, וכ- 410 מיטות אשפוז.
- ג. הנכס מושכר למפעיל בית החולים הסיעודי ("השוכר", "הסכם השכירות"). יתרת תקופת השכירות הנוכחית הינה כ- 6 שנים.
- ד. על פי הסכם השכירות, השוכר יהיה אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בניהול בית חולים סיעודי, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך.
- ה. החברה והמוכר התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר ומעגן את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגנוני עבירות מקובלים.

9. חברה פרטית - ציפורית

- א. בחודש יוני 2021 רכשה החברה 67% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 100 דונם בייעוד של תעשייה באזור התעשייה ציפורית ("המתחם").
- ב. יתרת מניותיה של החברה הפרטית נרכשו ע"י שותף של החברה.
- ג. החברה הפרטית מצויה בשלבי תכנון מתקדמים לבניית מבנים המיועדים להשכרה, לשימושים של תעשייה, לוגיסטיקה ואחסנה, בהיקף כולל של כ- 100,000 מ"ר ("הפרוייקט").
- ד. הפרוייקט הראשון שיבנה על הקרקע, בשטח של כ- 30 דונם, צפוי לכלול מבנה לוגיסטיקה להשכרה בשטח כולל של כ- 42,150 מ"ר. עלות הפרוייקט הראשון, כולל עבודות עפר לכלל השטח, נאמדת בכ- 327 מיליון ש"ח. העבודות החלו ברבעון הראשון של שנת 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, וצפויות להימשך כ- 4 שנים.
- ה. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרוייקט ולמימונו, ונקבעו מנגנוני עבירות מקובלים.
- ו. החברה ערבה לשותף לטובת אשראי שהועמד לו על ידי גוף מממן, בהיקף כולל של עד 35 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

10. חברה פרטית - "מלון פאבליקה" - הרצליה

א. בחודש אוגוסט 2022 רכשה החברה מאיסתא ליינס חברת נסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ ("המוכר") 50% ממניותיה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"), המחזיקה במקרקעין ובמבנה הבנוי עליהם בשטח של כ- 16,660 מ"ר, הממוקם בשדרות אבא אבן 9, בהרצליה פיתוח ("הנכס"). יתרת מניותיה של החברה הפרטית מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ("השותף").

ב. הנכס מושכר ל"מלון פאבליקה", מלון עסקים הכולל 159 חדרים ב- 6 קומות, וקומה תת קרקעית תפעולית. מלון פאבליקה מושכר לחברה משותפת של השותף ושל רשת המלונות ישרוטל ("השוכר"). על פי הסכם השכירות, השוכר אחראי באופן מלא לניהול הנכס, לרבות קיום הדרישות וההוראות הרגולטוריות הכרוכות בכך, ולנשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בכך. כמו כן, הנכס כולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,000 מ"ר המושכרת ל- 3 שוכרים, ו- 2 קומות תת קרקעיות הכוללות 158 מקומות חניה המושכרות למפעיל החניון.

ג. לחברה הפרטית שעבודים על הנכס לטובת הבטחת הלוואות בנקאיות שהועמדו לה. בנוסף, כל אחד מבעלי המניות בחברה הפרטית ערב להבטחת עד 65% מהלוואות בנקאיות שהועמדו לה, עד לסכום של 85 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות בחברה הפרטית ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 106 מיליון ש"ח.

ד. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים ובו נקבעו, בין היתר, מנגנוני עבירות מקובלים.

11. חברה פרטית - "חניון הכיכר" - תל אביב

בחודש ספטמבר 2022 רכשה החברה מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים"), במישרין ובעקיפין (באמצעות רכישת החזקות בחברות פרטיות), 67.5% מחניון הממוקם ברחוב לוריא בתל אביב, הכולל כ- 540 מקומות חניה, ב- 5 קומות, מעל שתי קומות מרתף וחניית גג, וכן תחנת דלק וחנות נוחות בקומת הקרקע המושכרות למפעיל חיצוני.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

12. חברה פרטית - גני תקווה

א. בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה ביחד עם רני צים מרכזי קניות בע"מ ("השותף"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 45% מהון המניות המונפק של החברה הפרטית.

ב. במהלך שנת 2022 רכשה החברה הפרטית מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, את מלוא הזכויות במגרש בשטח כולל של כ- 12.5 דונם ("הנכס"), הממוקם בגני תקווה בסמוך למרכז המסחרי שבבעלות החברה והשותף. ג. כוונת החברה הפרטית לבנות על המקרקעין נכס מניב ("הפרויקט").

ד. לחברה הפרטית שעבודים להבטחת הלוואות בנקאיות שהועמדו לה לטובת רכישת הנכס, ומסתכמות לכ- 137 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 ("ההלוואות הבנקאיות"). החברה ערבה להבטחת עד 50% מההלוואות הבנקאיות. בנוסף, העמידה החברה ערבות בנקאית בסך של כ- 16 מיליון ש"ח לטובת בנק המממן.

ה. החברה והשותף חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ומימונו. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף בחברה הפרטית.

13. חברה פרטית - אבא אבן בהרצליה

א. בחודש מרץ 2020 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("השותפים"), בהסכמי בעלי מניות המסדירים את ניהולה של חברה פרטית ("החברה הפרטית"). החברה מחזיקה ב- 40% מהון המניות של החברה הפרטית.

ב. בחודש מרץ 2022 התקשרה החברה הפרטית עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("בעלי הנכס") במערכת הסכמים, ביניהם הסכם לחכירת נכס ברחוב אבא אבן בהרצליה פיתוח המשמש להשכרת משרדים ומסחר, וכולל זכויות בניה בהיקף מינימלי של כ- 12.5 אלף מ"ר ברוטו, בתמורה ל- 15 מיליון ש"ח.

ג. התקשרות קודמת שהייתה לחברה הפרטית עם בעלי הנכס, בוטלה באותו מועד.

ד. בנוסף, העמידה החברה הפרטית לבעלי הנכס הלוואה בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח.

ה. כוונת החברה הפרטית להרוס את הבניין הקיים ולהקים מגדל משרדים המיועד להשכרה לשימושים שונים. החברה הפרטית פועלת לקידום התב"ע.

ו. למועד פרסום הדוח על המצב הכספי, העמידה החברה לטובת השותפים ערבויות בנקאיות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח וערבה לחברה הפרטית בגין מסגרת אשראי בנקאית שהועמדה לה בסך של 20 מיליון ש"ח.

ז. החברה והשותפים חתמו על הסכמי שיתוף המסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים, בין היתר, בקשר לניהול הפרויקט ומימונו. כמו כן, נקבעו מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותפים בחברה הפרטית. הסכמי בעלי המניות שנחתמו מסדירים גם את זכויותיה של החברה בקשר לערבויות הבנקאיות שהעמידה.

ח. לפרטים בדבר מינוי אחד השותפים כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול החל מיום 1 בינואר 2024, ראו ביאור 18(י).

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. פרטים בדבר חברות מוחזקות עיקריות של החברה (המשך):

14. חברה פרטית - פרויקט משרדים ומסחר - יגאל אלון, תל אביב

א. בחודש נובמבר 2025 רכשה החברה משני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים") 45% ממניות המוכרים בחברה פרטית (להלן: "החברה הפרטית", ו- "הסכם רכישת המניות"), בתמורה לסך של כ- 126.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

ב. החברה הפרטית חוכרת מעיריית תל אביב את המקרקעין המצויים ברחוב יגאל אלון בתל אביב, והידועים גם כחלקה 111 בגוש 7094 (להלן: "המקרקעין"). בחודש דצמבר 2025 השלימה החברה הפרטית תהליך של אישור תב"ע חדשה למקרקעין (ולמקרקעין סמוכים) ובחודש ינואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חתמה על חוזה חכירה חדש עם עיריית תל אביב ביחס למקרקעין, בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים בסך של כ- 324 מיליון ש"ח ששולמו על ידה.

ג. בכוונת החברה הפרטית להקים פרויקט שיכלול מגדל בהיקף של כ- 54,000 מ"ר שטחים עיליים שיושכרו לשימושי תעסוקה ומסחר, וכ- 12,000 מ"ר שטחים תת קרקעיים לשימושי מסחר וחניה, וכן יכלול שטחי ציבור (להלן: "הפרויקט"), ולהפעילו כנכס מניב, בכפוף להשלמת הליכי התכנון והרישוי כדין.

ד. במועד החתימה על הסכם רכישת המניות חתמו החברה, המוכרים והחברה הפרטית גם על הסכם בעלי מניות. הסכמים אלו מסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים וכוללים תנאים מקובלים בהסכמים דומים, בין היתר בקשר לתכנון, להקמתו ולשיווקו העתידי של הפרויקט, וכן בקשר למימון הפרויקט ולהעמדת ההון שיידרש להקמתו. בנוסף, נקבעו מנגנוני העברת זכויות מקובלים לרבות הוראות הנוגעות למתן אופציה לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות יתר בעלי המניות בחברה הפרטית.

ה. החברה ערבה לחברה הפרטית לטובת מסגרת אשראי שהועמדה לה על ידי גוף מממן, בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח.

ביאור 8 - התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים:
הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
67,884	660,624	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (א)
<u>450,000</u>	<u>450,000</u>	ניירות ערך מסחריים (ב)
517,884	1,110,624	
		<u>חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:</u>
463,594	464,919	חלויות שוטפות בגין אג"ח
<u>6,368</u>	<u>6,403</u>	חלות שוטפת בגין הלוואה בנקאית
<u>469,962</u>	<u>471,322</u>	
<u>987,846</u>	<u>1,581,946</u>	סך-הכל

(א) ליום 31 בדצמבר 2025, מורכב מהלוואות נושאות ריבית שנתית בעיקר בטווח שבין P-0.1% לבין P+0.65% (ליום 31 בדצמבר 2024 בטווח שבין P+0.5% לבין P+0.65%).

לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, הניתנות לניצול בדרך של אשראי כספי שקלי ו/או ערבויות בנקאיות. התקופה בה ניתן לנצל את האשראי במרבית ההסכמים של החברה היא עד לשנתיים ממועד חתימתם.

(ב) בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ה'), אשר נושאים ריבית שנתית משתנה, המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת מרווח ("נע"מ"). ניירות הערך המסחריים הונפקו לתקופות של 90 יום הניתנות לחידוש לתקופות נוספות של 90 יום כל אחת לתקופה מצטברת של עד 5 שנים, והם ניתנים לפירעון מוקדם בהודעה של 7 ימי עסקים מראש.

בחודש ינואר 2024 הוארכה התקופה המרבית לניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, לתקופה נוספת בת 5 שנים.

בחודש יוני 2024 תוקנו תנאי הנע"מ, כך שיישאו ריבית שנתית שקלית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.25% (חלף תוספת מרווח של 0.40% לפני התיקון), וזאת החל מתקופת הנע"מ שהחלה ביום 7 ביולי 2024, וללא שינוי ביתר תנאי הנע"מ.

בחודש אוקטובר 2024 הנפיקה החברה נע"מ בהיקף של 157 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה ה', כך שלאחר ההרחבה עומד היקף הנע"מ על 450 מיליון ש"ח.

ניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה מדורגים ע"י S&P מעלות בדירוג טווח קצר +1A-ii.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
32,592	15,935	הוצאות לשלם בגין השקעות ורכישת נכסים
17,343	34,815	הוצאות לשלם
37,061	33,786	ריבית לשלם על אג"ח, תאגידי בנקאיים ונותני אשראי אחרים
5,009	362	הכנסות מראש
5,950	11,746	ספקים ושיקים לפרעון
6,290	6,448	פקדונות משוכרים
698	895	מוסדות ממשלתיים
108	2,610	מקדמות מלקוחות
1,022	5,227	צדדים קשורים
<u>29,790</u>	<u>28,312</u>	אחרים*
<u>135,863</u>	<u>140,136</u>	סך-הכל

* כולל כ- 18 מיליון ש"ח בגין עסקת ישפרו (כ- 18 מיליון ש"ח ב- 2024), ראו ביאור 17(ג).

ביאור 10 - התחייבויות לא שוטפות לתאגידי בנקאיים:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
<u>184,166</u>	<u>226,367</u>	הלואות שקליות לא צמודות מתאגידי בנקאיים *
<u>71,217</u>	<u>67,958</u>	הלואות צמודות למדד מתאגידי בנקאיים **
<u>255,383</u>	<u>294,325</u>	

* מורכב מהלואות של חברות בנות, בריבית P+0.8% - P+0.1% (בשנת 2024 בריבית P+0.8% - P+0.2%).

לפרטים בדבר מסגרות אשראי של החברה ראו ביאור 8(א).

** מורכב מהלואה של חברה בת הנושאת ריבית של 3.28% צמודה למדד.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו:

א. הרכב:

31.12.2024	31.12.2025		שיעור ריבית	שיעור ריבית	בסיס	
סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך-הכל בניכוי חלויות שוטפות	שיעור ריבית נקובה	אפקטיבית משוקללת	הצמדה		
859,905	581,490	4.00	2.14	צמוד מדד		אג"ח (סדרה ה')
920,413	777,125	3.50	1.24	צמוד מדד		אג"ח (סדרה ו')
1,220,924	1,590,618	2.50	2.64	צמוד מדד		אג"ח (סדרה ז')
-	149,667	4.00	3.19	צמוד מדד		אג"ח (סדרה ח')
<u>3,001,242</u>	<u>3,098,900</u>					סך-הכל

ב. פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2025:

שווי שוק	ריבית לשלם	ערך בספרים	ע.ג צמוד מדד	ע.ג נומינלי	
883,335	9,748	880,206	856,528	721,915	אג"ח (סדרה ה')
918,484	8,809	942,144	884,614	738,094	אג"ח (סדרה ו')
1,601,704	11,322	1,590,915	1,591,700	1,349,486	אג"ח (סדרה ז')
156,842	1,606	150,554	141,089	140,000	אג"ח (סדרה ח')

ג. אג"ח (סדרה ה'):

בחודש נובמבר 2015 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ה'). אגרות החוב (סדרה ה') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2015, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028. הקרן של אגרות החוב (סדרה ה') תפרע ב- 17 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת מדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראו ביאור 17(ז).

ד. אג"ח (סדרה ו'):

בחודש יוני 2016 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2016, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031. הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') תפרע ב- 22 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראו ביאור 17(ז).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - אגרות חוב, נטו (המשך):

ה. אג"ח (סדרה ז')

בחודש דצמבר 2020 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז'). אגרות החוב (סדרה ז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2020, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034. הקרן של אגרות החוב (סדרה ז') תפרע ב- 18 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'), ראו ביאור 17(ז).

ו. אג"ח (סדרה ח')

בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח'). אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2025, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.0%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2025 וכלה ביום 20 בספטמבר 2038. הקרן של אגרות החוב (סדרה ח') תפרע ב- 24 תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2027 וכלה ביום 20 בספטמבר 2038, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2025. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ח'), ראו ביאור 17(ז).

ז. הנפקות אגרות חוב במהלך התקופה ולאחריה:

בחודש מרץ 2025 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 300 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת 336 מיליון ש"ח ברוטו. בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ח') בהיקף של 140 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 151 מיליון ש"ח ברוטו. בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של כ- 310 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 355 מיליון ש"ח ברוטו.

ח. דירוג אג"ח:

במהלך שנת 2025 ונכון למועד פרסום דוח זה, אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י S&P מעלות בדירוג ilAA.

ביאור 12 - הון:

א. הרכב הון המניות הנומינלי:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2025</u>	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
<u>194,746,380</u>	<u>300,000,000</u>	<u>201,081,306</u>	<u>300,000,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות המניות:

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ביאור 12 - הון (המשך):

ג. התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה ובסופה:

2024	2025	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. מספר מניות	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. מספר מניות	
194,350,374	194,746,380	יתרה ליום 1 בינואר
376,371	5,446,113	הנפקת מניות
19,635	888,813	מניות הנובעות ממימוש כתבי אופציה
<u>194,746,380</u>	<u>201,081,306</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ד. הצעה לציבור והנפקות פרטיות של מניות ואופציות:

מועד	זהות המשקיע	אופן ביצוע ההשקעה	ניירות הערך שהוקצו	תמורת ההנפקה (ברוטו)
16.02.2023	חברת ניהול (1)	-	67,918 מניות	-
24.05.2023	חברת ניהול (1)	-	84,654 מניות	-
02.08.2023	חברת ניהול (1)	-	82,994 מניות	-
15.11.2023	חברת ניהול (1)	-	86,000 מניות	-
06.12.2023	עובדי חברת הניהול ונותני שירותים (2)	-	2,461,494 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2023	עובדי חברת הניהול ונותני שירותים (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	451,314 מניות	-
29.01.2024	חברת ניהול (1)	-	86,821 מניות	-
20.05.2024	חברת ניהול (1)	-	88,315 מניות	-
01.08.2024	חברת ניהול (1)	-	101,427 מניות	-
31.10.2024	חברת ניהול (1)	-	99,808 מניות	-
05.12.2024	עובדי חברת הניהול ונותני שירותים (2)	-	2,848,283 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2024	עובדי חברת הניהול ונותני שירותים (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	19,635 מניות	-
30.01.2025	חברת ניהול (1)	-	76,618 מניות	-
15.04.2025	חברת ניהול (1)	-	78,652 מניות	-
21.07.2025	חברת ניהול (1)	-	75,668 מניות	-
25.08.2025	גופים מוסדיים	הנפקה פרטית	5,150,000 מניות	כ- 120 מיליון ש"ח
29.10.2025	חברת ניהול (1)	-	65,175 מניות	-
21.12.2025	עובדי חברת הניהול ונותני שירותים (2)	-	1,662,402 כתבי אופציה לא סחירים	-
במהלך שנת 2025	עובדי חברת הניהול ונותני שירותים (2)	מימוש אופציות, נטו (cashless)	888,813 מניות	-

ביאור 12 - הון (המשך):

ד. הצעה לציבור והנפקות פרטיות של מניות ואופציות (המשך):

בדבר הנפקות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22(ג) וביאור 22(ד).

(1) הקצאות המניות לחברת הניהול בוצעו כחלק מהתמורה בגין שירותי ניהול בהתאם להסכם שנחתם עימה. לפרטים ראו ביאור 17(א).

(2) הקצאות לעובדים בחברת הניהול או חברות בנות שלה, הנותנים מטעמה שירותים לחברה או לנותני שירותי לחברה או לחברת הניהול, בוצעו כחלק מהתמורה בגין שירותי ניהול בהתאם להסכם שנחתם עימה. לפרטים ראו ביאור 17(א).

בחודש פברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה.

ה. דיבידנדים:

כקרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת לחלק מדי שנה את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט להלן:

1. לפחות 90% מן ההכנסה החייבת של הקרן (ההכנסה לאחר שנוכו ממנה הניכויים, הקיזוזים והפטורים לצורכי מס), למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה;

2. רווח הון או שבח שנצמח לה ממכירת מקרקעין (למעט רווח הנובע משחלוף מקרקעין - החלפה של מקרקעין במקרקעין אחרים בפטור ממס) עד תום 12 חודשים ממכירת המקרקעין;

3. על אף האמור לעיל החברה רשאית, אך לא חייבת, לחלק אף סכומים בגובה הוצאות הפחת עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין. במידה וחולקו סכומים כאמור הם יופחתו מן הרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות בהתאם להוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או מן השבח במכירת אותם מקרקעין.

4. למיטב ידיעת החברה, על פי עמדת רשות המסים, במקרה בו ההכנסה החייבת לחלוקה תהא גבוהה מהרווחים הניתנים לחלוקה על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה בהתאם להוראות חוק החברות בלבד מבלי שיהא בכך כדי לפגוע במעמדה כקרן השקעות במקרקעין.

תקנון החברה כולל התחייבות לחלוקת הכנסות החברה כדיבידנדים בהתאם להוראות הפקודה, בכפוף לאישור דירקטוריון החברה ולהוראות הדין.

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת.

יצוין, כי עמדת יועציה המשפטיים של החברה הנה כי ניתן לחלק את ההכנסה החייבת אף אם היא גבוהה מהרווח החשבונאי של החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 12 - הון (המשך):

ה. דיבידנדים (המשך):

5. דיבידנד שהוכרז:

א. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו:

שולם בחודש	סכום הדיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת דיבידנד
דצמבר 2025	0.215	43,224	19 בנובמבר 2025
ספטמבר 2025	0.215	43,083	11 באוגוסט 2025
יוני 2025	0.215	41,909	13 במאי 2025
אפריל 2025	0.210	40,930	13 במרץ 2025
דצמבר 2024	0.210	40,893	13 בנובמבר 2024
ספטמבר 2024	0.210	40,872	13 באוגוסט 2024
יוני 2024	0.210	40,850	15 במאי 2024
אפריל 2024	0.205	39,860	13 במרץ 2024
דצמבר 2023	0.205	39,842	14 בנובמבר 2023
ספטמבר 2023	0.205	39,778	13 באוגוסט 2023
יוני 2023	0.205	39,730	14 במאי 2023
אפריל 2023	0.200	38,739	14 במרץ 2023

חלוקת הדיבידנדים כמפורט לעיל לא הצריכה את אישורו של בית המשפט.

ב. בדבר החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד מיום 12 במרץ 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22(ה).

ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות:

א. מהות והיקף הסדרי התשלומים מבוססי מניות במהלך התקופה:

בהתאם להתקשרות בהסכם הניהול, זכאית חברת הניהול, בין היתר, לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות שיוקצו בכל רבעון קלנדרי מראש וששוויין יקבע בהתאם לשווי נכסי החברה כפי שנקבע בהסכם הניהול.

בהתאם להסכם הניהול, במהלך השנים 2025 ו- 2024 הקצתה החברה לחברת הניהול 296,113 ו- 376,371 מניות רגילות של החברה בעבור שירותי הניהול, בהתאמה.

בדבר הקצאת מניות לחברת הניהול, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 22(ג).

בנוסף, על פי הסכם הניהול החברה מקצה אחת לשנה אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה, בגין 12 החודשים העוקבים, אשר מחולקות, במלואן, לעובדים בחברת הניהול או חברות בנות שלה, הנותנים מטעמה שירותים לחברה או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול. תקופת הבשלת האופציות הינה לאחר שנה אחת ממועד הקצאתן, והן יפקעו לאחר שלוש שנים ממועד הקצאתן. בהתאם להסכם, בגין 2025/2026 הקצתה החברה בשנת 2025 לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים 1,662,402 אופציות בשווי של כ- 9.5 מיליון ש"ח לרכישת מניות רגילות של החברה.

לפרטים נוספים ראו ביאור 17(א).

ב. להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:

2024		2025		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)*	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)*	מספר האופציות	
19.40	4,858,847	17.41	6,803,273	קיימות במחזור לתחילת שנה
15.26	2,848,283	24.04	1,662,402	הוענקו במהלך התקופה
15.60	(99,646)	17.39	(3,146,893)	מומשו במהלך התקופה
-	(804,211)	-	(16,586)	פקעו במהלך התקופה
17.41	6,803,273	17.30	5,302,196	קיימות במחזור לתום שנה
17.44	3,954,990	14.31	3,639,794	ניתנות למימוש בתום השנה

* מימוש אופציות נטו (cashless).

ג. השפעת הסדרי תשלום מבוסס מניות על הרווח לתקופה ועל הדוח על המצב הכספי:

2023	2024	2025	
21,368	17,632	15,570	הוצאה הנובעת מהסדרי תשלום מבוסס מניות

ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
32,850	34,948	36,757	דמי ניהול לבעלי ענין*
21,368	17,632	15,570	תשלום מבוסס מניות*
1,414	1,367	1,535	שכר דירקטורים
5,275	5,899	5,387	שירותים מקצועיים
181	248	269	מיסים ואגרות
522	251	463	אחרות
<u>61,610</u>	<u>60,345</u>	<u>59,981</u>	סך-הכל

* ראו ביאורים 17 (א) ו-18 (א).

ביאור 15 - הכנסות והוצאות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
10,172	10,121	7,794	הכנסות מימון:
3,917	1,500	1,646	הכנסות ריבית מהשקעות, פקדונות והלוואות
1,642	-	1,373	התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת
-	-	9,093	השווי המאזני ובגין נדל"ן להשקעה, נטו
2,170	3,540	10,742	שערור נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, נטו
<u>17,901</u>	<u>15,161</u>	<u>30,648</u>	שערור התחייבות בגין חכירה
			הכנסות מימון אחרות
			סך-הכל הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
49,495	59,454	72,999	הוצאות מימון:
103,802	111,850	88,378	ריבית על אגרות חוב, נטו
17,683	24,370	29,883	הוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב, הלוואות בנקאיות
12,564	10,531	18,638	והלוואות מנותני אשראי אחרים, נטו
-	7,981	-	ריבית על הלוואות בנקאיות ואשראי מאחרים לזמן קצר
5,147	2,879	-	ריבית על הלוואות בנקאיות ואשראי מאחרים לזמן ארוך
-	317	909	התאמת תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת
3,235	5,072	9,563	השווי המאזני
<u>191,926</u>	<u>222,454</u>	<u>220,370</u>	שערור התחייבות בגין חכירה
			שערור נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, נטו
			עמלות והוצאות מימון אחרות
			סך-הכל הוצאות מימון

ביאור 16 - מסים על הכנסה:

א. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין הפועלת בהתאם להוראות סעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן "הפקודה"). במהלך שנת 2016 התקבל תיקון 222 לפקודה שכלל עדכונים ותיקונים במספר היבטים הקשורים למיסוי קרנות להשקעה במקרקעין.

הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן להשקעות במקרקעין, הינו הסדר מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו, לצורך חישוב המס, שיעורי המס ואופן קיזוז ההפסדים, תחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שיפורט להלן.

על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם.

ההפסדים, ככל שיווצרו, יקוזזו ברמת הקרן כנגד ההכנסה, בהתאם להוראות קיזוז ההפסדים. ההכנסה החייבת לאחר קיזוז ההפסדים תחולק לבעלי המניות בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים שפורטה לעיל.

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

1. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל;
2. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה והן נסחרות בה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה - מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 48 חודשים ממועד התאגדותה;
3. ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין;
4. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה-2 לפקודה, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963;
5. ב-30 ביוני בכל שנת מס וב-31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר, התקיימו לגביה כל אלה:

א. שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף לקוחות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסיה;

ב. שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור ולהשכרה בישראל ו"נכסי הנפקה ותמורה" לא פחת מ-75% משווי כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון ש"ח;

המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל כספים שהתקבלו מהנפקות שבוצעו בקרן ותמורה ממימוש מקרקעין. כספים אלו ייחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה" רק במשך התקופות הבאות:

- כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל במשך שנתיים מיום ההנפקה;
- כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה - במשך שנה מיום ההנפקה;

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

5. (המשך):

- תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה - במשך שנה מיום המכירה;

ג. סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל- 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים;

המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, אשר מהשכרתם או מפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיפים 2(1) או 2(6) לפקודה, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט אלה:

(1) מקרקעין לשימוש שקבע שר האוצר, אם שירותי הניהול באותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה;

(2) מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן;

"שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם מיום הרכישה עד למועד הבדיקה; (2) המחיר אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום;

ד. מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן – המועד השני) – ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה; ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך – לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה; לענין זה –

(1) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לענין השקעת מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי המניות בקרן;

(2) אדם וקרובו יחשבו כבעל מניות אחד.

ה. הקרן מחויבת לחלק מדי שנה לפחות 90% מהכנסתה החייבת כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט בביאור 12(ה) לעיל. חלוקת הדיבידנד כפופה לאישור דירקטוריון החברה והוראות הדין.

6.

א. על החזקה של קרן להשקעות במקרקעין באיגוד מקרקעין יחולו ההוראות המפורטות להלן בהתקיים כל התנאים:

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ב. (המשך):

6.א. (המשך):

1. לפחות 50% מאמצעי השליטה באיגוד המקרקעין נרכשו על ידי הקרן שלא בדרך של הקצאה ולא חלו ברכישה הוראות חלק ה-2 לפקודה וסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין והם מוחזקים על ידה.
2. היה איגוד המקרקעין תושב חוץ, תחזיק הקרן בזכויות בו רק אם קיבלה את אישור מנהל רשות המסים מראש, ובלבד שהאיגוד הינו תאגיד שקוף לצרכי מס במדינה, או במדינות שבהן הוא תושב.
- ב. החזיקה קרן להשקעות בזכות באיגוד מקרקעין כאמור לעיל, יחולו ההוראות שנקבעו בפקודה, לרבות:
 1. יראו את ההכנסה החייבת וההפסדים של איגוד המקרקעין ממועד הרכישה כהכנסתה החייבת והפסדיה של הקרן וכל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד יחשבו לנכסיה והתחייבויותיה של הקרן כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין.
 2. לגבי איגוד מקרקעין שנרכש במהלך השנה, יחול האמור לעיל לגבי ההכנסה החייבת וההפסדים באופן יחסי לחלק השנה מיום הרכישה ועד לתום שנת המס.
 3. הפסד שנוצר באיגוד המקרקעין טרם רכישתו על ידי הקרן ניתן לקיזוז כנגד הכנסה מאותו איגוד בלבד.
 4. חדלה קרן להשקעות להחזיק בזכויות באיגוד מקרקעין, יחולו על האיגוד הוראות הפקודה או הוראות חוק מיסוי מקרקעין לפי העניין. בפקודה נקבע בנוסף כי הכנסתו החייבת של איגוד מקרקעין והפסדיו ייחשבו ממועד הרכישה גם כהכנסתם החייבת והפסדיהם של יתרת בעלי המניות והכל בהתאם לחלקם היחסי במניות איגוד המקרקעין. בפקודה נקבעו הוראות בעניין אופן ייחוס ההכנסה החייבת והמקדמות שנצמחו ושולמו באיגוד המקרקעין לשאר בעלי המניות כיחיד וכחברה.
 7. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות:
 - א. מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד לבעלי המניות בידי הקרן - הכנסה חייבת שניתן שלא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עקרון השקיפות. דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד.
 - ב. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעורי מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודה.
 - ג. הכנסה חריגה (כהגדרתה בפקודה) תתחייב במס בידי הקרן בשיעור של 60%.
 - ד. מיסוי חלוקות שנעשו מהכנסה חייבת שלא הועברה או חולקה במועד לבעלי המניות - הכנסה חייבת שחולקה לבעלי המניות לאחר המועדים שנקבעו לכך ושניתן לחלקה לאחר המועד האמור ושחויבה במס ברמת הקרן כחברה רגילה, כאמור לעיל, תיחשב בידי בעלי המניות כדיבידנד לכל דבר ועניין, ועל הקרן לנכות את המס בהתאם בעת חלוקת הדיבידנד.
- המס ששילמה קרן השקעות במקרקעין בשל אותה הכנסה חייבת שלא חולקה במועד לא יינתן כזיכוי לבעלי מניותיה.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

8. מיסים ששולמו בחו"ל:

מיסי חוץ ששילמה קרן השקעות במקרקעין לרשויות מס בחו"ל יותרו לה בניכוי כהוצאה מההכנסה שבשלה שולמו מיסי החוץ ולא יינתן זיכוי ממיסי החוץ - לא ברמת הקרן ולא ברמת בעלי המניות.

9. חברה שחדלה מלהיות קרן להשקעות במקרקעין יחולו לגביה ההוראות הבאות:

על הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) שהפיקה הקרן עד המועד שבו חדלה מלהיות "קרן להשקעות במקרקעין" (להלן: "יום הסיום") ועל ההכנסה החייבת שהופקה עד ליום הסיום ושהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר שהופקה או נצמחה, ימשיכו לחול ההוראות המיוחדות המתייחסות ל"קרן להשקעות במקרקעין". על ההכנסה החייבת לרבות שבח מקרקעין שהופקו או נצמחו בידי החברה לאחר יום הסיום, יחול על החברה משטר המס שחל על כל חברה שאינה קרן השקעות במקרקעין, החברה תשלם מס הכנסה לרשויות המס ובעלי המניות ישלמו מס על דיבידנד שיחולק להם על ידי החברה ע"פ שעורי המס הקבועים בפקודה על הכנסות מדיבידנד.

10. תיקון 222 כלל בנוסף הקלות במיסוי על העברת מקרקעין לקרן ביסוד והקלות לקרנות ריט שישקיעו במקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות לסיווג כקרן השקעות במקרקעין, שנקבעו בפקודת מס הכנסה.

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2019.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות:

א. התקשרות בהסכם ניהול עם חברת הניהול

בשנת 2013 התקשרה החברה עם ריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול") בהסכם ניהול לתקופה של 7 שנים, עם אופציה להארכתו לשנתיים נוספות. ביום 30 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לממש את האופציה שעמדה לחברה, להארכתו של הסכם הניהול הקודם באותם תנאים, עד ליום 26 בספטמבר 2022. ביום 30 באוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכם לפיו תמשיך חברת הניהול ותספק לחברה שירותי ניהול מלאים, באמצעות עובדיה ("הסכם הניהול החדש").

בחודש ספטמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישורן של ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה, את ההתקשרות בהסכם הניהול החדש עם חברת הניהול לתקופה של שבע שנים, החל מיום 27 בספטמבר 2022. לחברה עומדת האופציה להארכת הסכם הניהול באותם התנאים, לתקופה של עד שלוש שנים נוספות. ההסכם אושר באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 2022.

להלן פירוט התגמול לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שתעניק לחברה:

1. דמי ניהול שנתיים - מתוקף הסכם הניהול החדש, חברת הניהול תהא זכאית לתגמול כספי משתנה תלוי שווי נכסים בשיעורים קבועים כדלקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>דמי הניהול השנתיים בגין המדרגה הרלוונטית</u>
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.38%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.25%
מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח	0.20%
מעל 30 מיליארד ש"ח	0%

"שווי נכסי החברה" – כפי שיוצגו בדוחות מאוחדים מורחבים של החברה לסוף הרבעון הקודם. מסך הנכסים (על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים, כפי שמוצגים בדוח הדירקטוריון של החברה), ינוטרלו יתרות מזומנים חיוביות בגובה של עד יתרת משיכות של אשראי לזמן קצר שבוצעו על-ידי החברה. לעניין זה, משיכות של אשראי לזמן קצר הינן הלוואות לזמן קצר שניטלו מבנקים ו/או נותני אשראי אחרים על חשבון מסגרות האשראי של החברה. כמו כן, ינוטרלו מסך הנכסים יתרות מזומנים נטו (בניכוי משיכות של אשראי לזמן קצר, כאמור לעיל), העולות על 100 מיליון ש"ח.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

א. התקשרות בהסכם ניהול עם חברת הניהול (המשך):

2. מענק מותנה ביצועים - סכום המרבי למענק לו תהיה זכאית חברת הניהול ייגזר מסך שווי נכסי החברה כדלקמן:

שווי נכסי החברה	סכום כולל מקסימלי שנתי של המענק
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח ועד 30 מיליארד ש"ח	0.05%
מעל 30 מיליארד ש"ח	0%

תשלום המענק תלוי בשלושת המדדים הבאים: (1) שמירת דירוג החוב של החברה, בדירוג שלא יפחת מדירוג il/A+, וכן שמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; (2) תשואת FFO; ו-(3) עמידה בתקציב NOI שנתי.

3. הקצאת מניות חסומות - הקצאת המניות תעשה בארבע מנות בשנה קלנדרית, בגין כל רבעון קלנדרי מראש.

השווי השנתי של המניות שיוקצו ייגזר מסך שווי נכסי החברה כדלקמן:

שווי נכסי החברה	שווי שנתי של המניות המוקצות
מ- 0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.06%
מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 10 מיליארד ש"ח	0.075%
מעל 10 מיליארד ש"ח	0%

כמות המניות המוקצות תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות המוקצות שיש להקצות באותו מועד, כמפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של המניה של החברה, כפי שנקבע בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרבעוני הרלוונטי (בכפוף להתאמות עקב התקיימות "יום האקס" בגין חלוקת דיבידנד במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שהתקיימו).

המניות המוקצות תרשמנה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והן תוחזקנה בנאמנות על-ידי חברת הנאמנות של משרד עורכי הדין פישר ושות' (להלן: "הנאמן"), ותהיינה חסומות עד לתום חמש שנים ממועד הקצאתן, או עד ליום 26 בספטמבר 2029 (תום תקופת הסכם הניהול), המוקדם מביניהם, שאז תועברנה מהנאמן לידי חברת הניהול.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

א. התקשרות בהסכם ניהול עם חברת הניהול (המשך):

4. אופציות לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים - החברה תקצה לחברת הניהול אופציות, אשר יחולקו לעובדי חברת הניהול או חברות בנות שלה, הנותנים מטעמה שירותים לחברה, או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול (להלן: "האופציות"). האופציות תהנה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, והן תוקצנה מידי 12 חודשים כל עוד הסכם הניהול בתוקף. השווי ההוגן של כל חבילה יקבע על פי נתוני יום המסחר הראשון של חודש ספטמבר בכל שנה, על פי מודל B&S, על פי סטיית תקן לשלוש שנים ומחיר הון חסר סיכון לשלוש שנים, ויהיה בסך כדילקמן:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>השווי ההוגן של חבילה שנתית</u>
מ-0 ועד 7 מיליארד ש"ח	7.5 מיליון ש"ח
מעל 7 מיליארד ש"ח	תוספת לינארית של 0.8 מיליון ש"ח לשווי האופציות עבור כל גידול של 1 מיליארד ש"ח בסך שווי נכסי החברה בדוח הכספי האחרון (שנתי או רבעוני) שפורסם לפני ההקצאה.

ב. כתב התחייבות לשיפוי נושא משרה

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006 הוציאה החברה כתבי שיפוי לנושאי משרה בה, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה.

כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית ביום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו המועד, ובאופן שיכלול גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך) וכן בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין. סכום השיפוי שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו להם ע"י החברה, לא יעלה על סכום מצטבר השווה לסכום של 20% מהונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים השנתיים האחרונים הידועים בשנת התשלום בפועל או על סך של 15 מיליון ש"ח, הגבוה מביניהם, בגין סוגי הארועים המפורטים בהחלטה.

כמו כן, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון לכתב הפטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 28 ביולי 2022, באופן שהפטור לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה לא יחול על החלטה או עסקה של נושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנובע מכהונה כנושא משרה בחברה וגם כנושא משרה בחברה קשורה של החברה), כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):**ג. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין**

1. בחודש מרץ 2021 התקשרה החברה עם ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") בהסכם אופציה לרכישת 75% ממרכז מסחרי הכולל שטח להשכרה בהיקף של כ- 27,000 מ"ר המצוי במודיעין, וידוע בשם "ישפרו סנטר" (בהתאמה: "הסכם האופציה" ו- "הנכס") תמורת סך השווה לכ- 281 מיליון ש"ח, בניכוי ה- FFO שינבע מהנכס בתקופה שבין 1 בינואר 2021 ועד למועד השלמת העסקה, ובניכוי 75% מיתרת ההלוואה המובטחת במשכנתא על הנכס ("האופציה").
2. בהתאם להוראות הסכם האופציה, מימוש האופציה הותנה בכך שהתקשרות קודמת בין ישפרו לבין ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג") לרכישת הנכס על ידי ביג, לא תצא אל הפועל.
3. בנוסף, העמידה החברה ערבויות בנקאיות בסך של 213 מיליון ש"ח ("הערבויות") לטובת חברה בשליטתם של דאהרי כידן ואדיב ירון ("בעלי השליטה בישפרו"). בהסכם בין הצדדים נקבע כי הערבויות יוחזרו לחברה עד תום שנת 2021 ("תום תקופת הערבות").
4. עסקת רכישת הנכס על ידי ביג לא יצאה אל הפועל.
5. בחודש דצמבר 2021 הודיעה החברה לישפרו על מימוש האופציה לרכישת הנכס.
6. בהתאם להוראות הסכם המכר אשר צורף להסכם האופציה, השלמת רכישת הממכר על ידי החברה כפופה לקבלת אישור הממונה או לחילופין, קבלת חוות דעת משפטית לשביעות רצון הצדדים כי לא נדרש אישור הממונה לעסקה.
7. ביום 28 בדצמבר 2021 הודיעה ישפרו לחברה כי היא דוחה את הודעת החברה על מימוש האופציה.
8. לאחר הודעת המימוש של האופציה, פעלה החברה לרישום הערות אזהרה על הנכס מכח הסכם האופציה ("הערת האזהרה"), בגין התחייבות ישפרו שלא לבצע עסקאות נוגדות.
9. בחודש ינואר 2022 הגישה ישפרו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה, נגד החברה ונגד בעלי השליטה בישפרו (די אנד איי 2 בע"מ, דאהרי כידן ואדיב ירון) לפיהם מתבקש בית המשפט להצהיר כי: (1) הודעת מימוש האופציה לרכישת 75% מחלק ישפרו בנכס, שנשלחה על ידי החברה לישפרו נשלחה בניגוד להוראות הסכם האופציה שנחתם בין הצדדים וכי האופציה לא מומשה כדין על ידי החברה; ו- (2) הסכם המכר לרכישת הממכר, שנחתם על ידי הצדדים במועד חתימת הסכם האופציה, אינו בתוקף, וכן להורות לחברה להסיר את הערת האזהרה שרשמה החברה על הממכר וליתן היתר לפיצול סעדים. בשלב מאוחר יותר טענה ישפרו כי היא מבקשת שיתאפשר לה לתבוע בשלב מאוחר יותר את הפיצוי המוסכם בסך של 10% מסכום העסקה בשל הפרת ההסכם הנטענת על ידה מצד החברה. בנוסף, הגישה ישפרו בקשה למתן סעד זמני להסיר את הערת האזהרה כאמור לעיל, או לחילופין למסור לב"כ ישפרו מסמכים למחיקת הערת האזהרה.
10. ביום 24 בפברואר 2022 התקיים דיון בבקשה לסעדים זמניים.
11. ביום 10 במרץ 2022 התקבלו על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו החלטות כדלקמן ("החלטת בית המשפט"): (1) בית המשפט קבע כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה מימשה כדין את הסכם האופציה; (2) עוד קבע בית המשפט כי לכאורה, ומבלי לקבוע מסמרות, החברה רשמה את הערת האזהרה על הנכס שלא כדין והורה על הסרתה לאחר דחייה קצרה על מנת לאפשר לחברה לכלכל צעדיה, בין במישור נקיטת הליך ערעורי ובין במישור נקיטה בצעד דיוני אחר. למרות שהבקשה (למחיקת הערת האזהרה) התקבלה, בית המשפט לא קבע צו להוצאות על בסיס העובדה כי הסכם האופציה מומש, לכאורה, כדין.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ג. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין (המשך):

12. בעקבות החלטת בית המשפט, הגישה החברה ביום 17 במרץ 2022 בקשה למתן סעד זמני של איסור דיספוזיציה נוכח מימוש האופציה על ידה וכן תביעה שכנגד לאכיפת הסכם הרכישה של הנכס.
13. לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים בבקשה לסעד זמני שהגישה החברה, הגיעו הצדדים להסדר לפיו ככל שישפרו תרצה לבצע כל דיספוזיציה בנכס, היא תידרש למסור לחברה הודעה בכתב של 21 ימים מראש על הכוונה לבצע את אותה עסקה, על מנת שהחברה תוכל לנקוט בהליכים כפי שתמצא לנכון נוכח כוונה זו לבצע עסקה. בחודש אפריל 2022, לאחר הסדר זה, נמחקה הערת האזהרה שנרשמה על ידי החברה.
14. הערבויות שהעמידה החברה לבעלי השליטה בישפרו לא הוחזרו בתום תקופת הערבות. משדרישותיה להחזרת הערבויות לא נענו, בחודש יולי 2022 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה בסך של כ- 233.5 מיליון ש"ח נגד בעלי השליטה בישפרו בגין הפרת ההסכם ואי השבתן של הערבויות.
15. לאחר הליך גישור, בעלי השליטה בישפרו השיבו את הערבויות הבנקאיות אשר החברה העמידה לטובתם וכן שילמו לחברה 25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
16. במקביל, ממשיכה החברה לנהל את תביעתה נגד ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לאכיפת מימוש האופציה שניתנה לחברה לרכישת 75% מחלקה של ישפרו בנכס.
17. בחודש יולי 2025 התקיימו בבית המשפט המחוזי שני דיוני הוכחות במסגרתם נחקרו כל עדי הצדדים, וזאת לאחר שהצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם.
18. למועד פרסום דוח זה, הצדדים מצויים בשלב הגשת הסיכומים, כאשר סבב הסיכומים האחרון קבוע לסוף חודש מרץ 2026.
19. החברה כללה בדוחותיה הכספיים יתרות (נכסים והתחייבויות) בגין עלויות רכישת הנכס כמתואר לעיל, לרבות בגין הליך הגישור, בהתאם להערכת ההנהלה.

ד. חברה לניהול נכסים מסחריים

החל מחודש ינואר 2022 מוענקים שירותי ניהול לנכסים המסחריים של החברה באמצעות חברה משותפת שהוקמה למטרה זאת על ידי החברה.

ה. פוליסה לביטוח נושאי משרה

בחודש ספטמבר 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של 17 חודשים שתחילתה ביום 15 בספטמבר 2025 וסיומה ביום 14 בפברואר 2027.

ו. מסגרות אשראי

לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ונותני אשראי אחרים להעמדת מסגרות אשראי, אשר ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של כ- 1,438 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 8(א) לעיל. במסגרת הסכמי אשראי אלו החברה התחייבה, בין היתר, לא ליצור שעבודים על נכסיה ללא הסכמתם מראש, כי ההון העצמי שלה, כפי שיוצג בדוחות הכספיים, לא יפחת מ- 1,100-500 מיליון ש"ח וכי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI לא יעלה בכל עת על 11. כמו כן, התחייבה החברה לשמור על מעמדה כקרן ריט, וכי היחס בין החוב הפיננסי, נטו, לבין שווי הנדל"ן להשקעה שבבעלותה לא יעלה על 60%. ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים.

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

ז. אמות מידה פיננסיות

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 29 באוקטובר 2015 להנפקת אגרות חוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 8 ביוני 2016 להנפקת אגרות חוב (סדרה ו'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 27 בדצמבר 2020 להנפקת אגרות חוב (סדרה ז'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליון ש"ח לתקופה של שני רבעונים רצופים.

בדוח הצעת המדף של החברה מיום 29 ביוני 2025 להנפקת אגרות חוב (סדרה ח'), התחייבה החברה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליון ש"ח לתקופה של שני רבעונים רצופים.

ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

ח. החברה העמידה ערבויות בנקאיות כדלקמן:

- ערבויות בנקאיות בגין השקעה בחברות מוחזקות בסך של 26 מיליון ש"ח (ראו ביאור 7(ג)(4) וביאור 7(ג)(12)).
- ערבויות בנקאיות לשותפים בנכסים בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.
- ערבויות בנקאיות נוספות להבטחת התחייבויותיה במהלך עסקיה בסכום של כ- 33 מיליון ש"ח.
- סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 73 מיליון ש"ח.
- סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה למועד פרסום הדוח על המצב הכספי הינו כ- 62 מיליון ש"ח.
- לפרטים בדבר ערבויות חברה שהועמדו לטובת חברות מוחזקות ראו ביאור 7(ג).

ט. שעבודים

- בגין התחייבות החברה לתשלומי דמי חכירה לצד שלישי (ראו ביאור 6(י)(3)), שעבדה החברה לטובתו חלק מהנכס, המשקף את החלק היחסי של דמי החכירה מהנכס.
- לחברה שעבודים על זכויותיה בחלק ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה בו מבוצעת בנייה והשבחה (ראו ביאור 6(א)(1)), הנועד להבטיח כלפי הבנק שהעניק ליווי לשותף של החברה במתחם, את התחייבותה של החברה לממן את חלקה היחסי בפרוייקט, וכן נועדו להבטיח את המימוש השלם של הפרוייקט, במקרה של מימוש על ידי הבנק. השעבודים יוסרו בחלקם עם סיום הבניה וביצוע תשלומים בקשר לכך, ובחלקם האחר לאחר שייפרע חובו של השותף במתחם כלפי בעל השעבוד (בהתאם להתחייבות השותף - תוך 12 חודשים מסיום הבניה). במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות ומנגנונים הנוגעים להבטחת זכויות החברה.
- לפרטים בדבר שעבודים במסגרת חברות מוחזקות ראו ביאור 7(ג).

ביאור 17 - התקשרויות וערבויות (המשך):

- י. התקשרות לרכישת מרכז מסחרי בשכונת אגמים, נתניה
1. בחודש דצמבר 2025 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר"), בהסכם לרכישת מחצית (50%) מזכויות המוכר בכלל הזכויות והשטחים במקרקעין, למעט בשטחי המשרדים והחניות שהוצמדו להם, המצויים ברחוב תומס אדיסון בנתניה, עליו מקים המוכר פרויקט בשם "בראשית ביזנס סנטר" ("הפרויקט" או "הנכס").
2. השלמת הקמתו של הפרויקט על ידי המוכר צפויה במחצית השנייה של שנת 2026 והשלמת העסקה ומסירתו של הנכס לחברה צפויים ברבעון הראשון של שנת 2027.
3. כמו כן, השלמת העסקה מותנית בקבלת אישור העירייה להקמת חניון ציבורי בסמוך לנכס עד למועד קבלת אישור אכלוס, אולם החברה רשאית לוותר על התקיימות תנאי זה.
4. בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה למוכר סך של 50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"), מתוכה סך של 7.5 מיליון ש"ח שולמו על ידה בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, כנגד קבלת בטוחות. יתרת התמורה תשולם עם השלמתה של העסקה ומסירת הנכס לחברה.
5. בחלוף ארבע שנים ממועד המסירה, תבוצע התאמה לתמורה בהתאם לשינוי בשווי הנכס, אולם בכל מקרה התמורה לא תעלה על סך של 10 מיליון ש"ח נוספים ולא תפחת מהתמורה הבסיסית.
6. בין החברה למוכר נחתם הסכם שיתוף המסדיר את ניהול הנכס.
7. תשואת ה- NOI השנתית החזויה לחברה מרכישת הנכס הינה כ- 6.8%.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
32,850	34,948	36,757	הוצאות דמי ניהול לחברת הניהול (ד)
21,368	17,632	15,570	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות (ד)
70	70	70	הוצאות שירותי תפעול מחברות קשורות (ה)
2,177	2,629	3,292	הוצאות שירותי ניהול נכסים ע"י צדדים קשורים (ז)

ב. יתרות עם צדדים קשורים ועם בעלי ענין:

31.12.2024	31.12.2025	
75,132	81,643	הלוואות לחברות מוחזקות (ט)
1,022	5,227	זכאים ויתרות זכות
7,441	7,868	חייבים ויתרות חובה

ג. שכר והטבות לבעלי ענין:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025	
מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח	מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח	מס' בעלי ענין	אלפי ש"ח

1,414	6	1,367	6	1,535	7	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה
-------	---	-------	---	-------	---	--

ד. בדבר הסכם עם חברת הניהול לקבלת שירותי ניהול ראו ביאור 17(א).

ה. חברת הניהול מעניקה לחברה שירותי תפעול הכוללים שכירות שטחי משרד, שימוש במחשבים וכדומה.

ו. חברת הניהול שוכרת מהחברה משרדים, בבניין ברחוב הנחשת 6 בתל אביב אשר מחצית מזכויותיו בבעלות החברה. הסכם השכירות ודמי השכירות הינם בתנאי שוק. ההתקשרות אושרה על ידי דירקטוריון החברה.

ז. בעיקר בגין הוצאות שירותים לחברת ניהול נכסים. לפרטים נוספים ראו ביאור 17(ד).

ח. בגין הנפקות שביצעה החברה בשנת 2025 שילמה לצד קשור סך של כ-90 אלפי ש"ח בגין עמלות הפצה בהנפקות של ניירות ערך שונים (כ-70 אלפי ש"ח וכ-125 אלפי ש"ח בגין עמלות הפצה וריכוז בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה).

ט. בגין הלוואות בעלים לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכירה החברה בשנת 2025 בהכנסות מימון בסך של כ-3,633 אלפי ש"ח (כ-3,777 אלפי ש"ח וכ-1,413 אלפי ש"ח בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה).

ביאור 18 - בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך):

י. ביום 21 בספטמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר שמואל רופא כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול, וזאת החל מיום 1 בינואר 2024. למועד מינויו, היו לחברה ולמר רופא בעלות משותפת בשלושה נכסים שהיקפם אינו מהותי לחברה, ולפיכך עובר למינויו אישרה ועדת הביקורת הסדר שנועד למנוע ניגודי עניינים פוטנציאליים בין מר רופא לבין החברה בקשר עם ניהול הנכסים המשותפים. לפרטים בדבר החברות המשותפות ראו ביאור 7(ג)(3), ביאור 7(ג)(7) וביאור 7(ג)(13).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות, ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

31.12.2024		31.12.2025		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
3,376,539	3,496,177	3,560,365	3,595,304	אגרות חוב*

* הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם. השווי ההוגן מתבסס על מחירי שוק מצוטטים.

ב. מדיניות ניהול סיכונים:

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין, הפועלת בתחום הנכסים המניבים. החברה רוכשת נכסים ופועלת לניהולם, השבחתם והשכרתם לאורך זמן. פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק אשר נובעים מגורמים חיצוניים לחברה (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

האחראי על סיכונים שוק בחברה הינו סמנכ"ל הכספים של החברה, הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפתה לסיכונים השוק ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים, ומעדכנת את דירקטוריון החברה.

ג. היררכיית השווי ההוגן:

כחלק מדרישות הגילוי, החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות, למידע נוסף בדבר היררכיית השווי ההוגן ראו ביאור 2(ד)(2).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. היררכיית השווי ההוגן (המשך):

להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

31.12.2025				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
8,768	-	-	8,768	נכסים פיננסיים:
16,491	16,491	-	-	מניות והמירים
25,259	16,491	-	8,768	התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

31.12.2024				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
15,078	-	909	14,169	נכסים פיננסיים:
14,845	14,845	-	-	מניות והמירים
29,923	14,845	909	14,169	התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכוני שוק:

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. החברה חשופה לסיכוני השוק המפורטים להלן:

סיכון בגין שיעור ריבית

לחברה ולחברות בנות התחייבויות בריבית משתנה, החשופות לשינויים בריבית בנק ישראל/פריים.

1. סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן קצר בריבית משתנה. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינוי שיעורי הריבית.
2. ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים:
שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את הרווח בסכום של כ- 8 מיליון ש"ח (בשנת 2024 כ- 7 מיליון ש"ח). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

סיכוני מדד

לחברה התחייבויות לזמן ארוך צמודות למדד המחירים לצרכן (ראו סעיף א' לעיל) החשופות לשינויים במדד המחירים לצרכן. מניתוחי רגישות שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2025, עולה כי שינוי של 1% במדד המחירים לצרכן ישפיע על הוצאות המימון בכ- 36 מיליון ש"ח (בשנת 2024 כ- 36 מיליון ש"ח). מאידך, מרבית הכנסותיה של החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו. החברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.

סיכון מטבע

החברה חשופה לסיכוני מטבע בגין חוזי שכירות הצמודים לשער החליפין של הדולר. מניתוחים שביצעה החברה עולה כי רגישות תוצאות פעילות החברה (נטו) לשינויים בשער החליפין של הדולר הינה זניחה.

ה. סיכוני אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון אשראי נובע בעיקרו מלקוחות החברה והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, מערבויות שהעמידה החברה לצורך ביצוע עסקאות ומחייבים אחרים. הרעה כלכלית עשויה להשפיע על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההתפתחויות העסקיות הנוגעות לשוכרי החברה. לתאריך הדוח על המצב הכספי, קיימים חובות בפיגור בסכומים זניחים להיקף פעילות החברה. מרבית חובות אלה מובטחים בערבויות בנקאיות. החברה קבלה בטחונות בגין ערבויות שהעמידה לצדדים שלישיים. לפרטים בדבר ערבויות שהעמידה החברה ראו ביאור 17(ח).

ו. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות. הנהלת החברה בוחנת את תחזיות תזרימי המזומנים ואת יתרות המזומנים ומנהלת את סיכון הנזילות. מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות מימון, מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכדומה, ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות מימון.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ו. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון חזויים של התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית) בהתבסס על שיעורי הריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי:

סך-הכל	מעל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	ריבית נקובה	31 בדצמבר 2025
699,758	-	-	-	-	-	699,758	5.65%-6.40%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
470,250	-	-	-	-	-	470,250	4.50%	ניירות ערך מסחריים
326,108	-	-	76,359	9,541	217,786	22,422	3.78%-6.55%	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,942,019	1,455,684	447,599	459,155	511,658	528,464	539,459	2.50%-4.00%	אגרות חוב
5,438,135	1,455,684	447,599	535,514	521,199	746,250	1,731,889		
סך-הכל	מעל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	ריבית נקובה	31 בדצמבר 2024
72,290	-	-	-	-	-	72,290	6.50%-6.65%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
471,375	-	-	-	-	-	471,375	4.75%	ניירות ערך מסחריים
298,431	-	74,961	9,380	9,639	184,065	20,386	3.78%-7.60%	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,787,959	1,391,035	377,880	480,464	496,662	512,860	529,058	2.50%-4.00%	אגרות חוב
4,630,055	1,391,035	452,841	489,844	506,301	696,925	1,093,109		

* לפרטים בדבר התחייבות בגין חכירה, ראו ביאור 6(י)(3).

** לפרטים בדבר ערבויות, ראו ביאור 17(ח).

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניהול הון של החברה:

הון החברה כולל את הון המניות הרגילות, פרמיה, העודפים, וקרנות הון אחרות. החברה מנהלת את הונה על מנת למקסם את התשואה לבעלי המניות תוך התחשבות בדרישות לשמירת הון מקרן השקעות במקרקעין (כמתואר בביאור 16).

החברה מנהלת את מבנה ההון בדרך של הנפקות הון, תשלומי דיבידנד על מנת לקיים את הוראות הפקודה בדבר ההון.

הנהלת החברה והדירקטוריון סוקרים באופן שוטף את ההיבטים הקשורים לניהול ההון של החברה.

לפרטים בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו ביאורים 17(ו) ו-17(ז).

ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון:

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינם סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

2025			
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
	97,931	3,464,836	779,635
363,692	-	-	363,692
(95,521)	-	-	(95,521)
482,802	-	482,802	-
(429,811)	-	(429,811)	-
321,162	-	52,991	268,171
	(9,094)	-	-
	-	(40,381)	-
	-	86,609	1,769
	-	-	361,803
	4,651	(236)	(26)
	<u>93,488</u>	<u>3,563,819</u>	<u>1,411,352</u>

יתרה ליום 1 בינואר
 גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו קיטון בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו הנפקת אגרות חוב, נטו פדיון אגרות חוב

סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
 שערך התחייבויות פיננסיות, נטו הפחתת פרמיה על אגרות חוב הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן איחוד לראשונה של חברות בנות התאמות אחרות

יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 20 - שינויים בהתחייבות הנובעות מפעילות מימון (המשך):

2024				
סך-הכל תזרים מפעילות מימון	התחייבויות פיננסיות אחרות	אגרות חוב	הלואות מתאידיים בנקאיים ואחרים	
	93,939	3,255,759	604,227	יתרה ליום 1 בינואר
68,479	-	-	68,479	גידול באשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
6,091	(500)	-	6,591	גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאידיים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
421,306	-	421,306	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(273,103)	-	(273,103)	-	פדיון אגרות חוב
222,773	(500)	148,203	75,070	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	2,879	-	-	שערוך התחייבויות פיננסיות, נטו
	-	(48,369)	-	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
	-	111,303	547	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
	1,154	-	99,886	איחוד לראשונה של חברה בת
	459	(2,060)	(95)	התאמות אחרות
	<u>97,931</u>	<u>3,464,836</u>	<u>779,635</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 21 - רווח למניה לבעלי מניות:

א. רווח בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
351,120	292,585	497,248	חישוב רווח בסיסי למניה:
			רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)
193,577	194,350	194,746	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים):
			יתרה ליום 1 בינואר
157	195	1,992	בתוספת:
195	1	184	מניות שהונפקו במהלך השנה
<u>193,929</u>	<u>194,546</u>	<u>196,922</u>	כתבי אופציה שמומשו למניות
1.811	1.504	2.525	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)
			רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 21 - רווח למניה לבעלי מניות (המשך):

ב. רווח מדולל למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב המדולל:

לשנה שהסתיימה ביום		
<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>
חישוב רווח מדולל למניה:		
<u>351,120</u>	<u>292,585</u>	<u>497,248</u>
רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח)		
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים):		
193,929	194,546	196,922
ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות הבסיסי (באלפים) בתוספת:		
<u>239</u>	<u>3</u>	<u>1,644</u>
אופציות למניות לעובדים ולנותני שירותים		
ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות (באלפים)		
<u>194,168</u>	<u>194,549</u>	<u>198,566</u>
רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח (בש"ח)		
<u>1.808</u>	<u>1.504</u>	<u>2.504</u>

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

- א. בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של כ- 310 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 355 מיליון ש"ח ברוטו (ראו ביאור 11(ז)).
- ב. לפרטים בדבר רכישת נדל"ן להשקעה, בחודש פברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 6(א)(2).
- ג. בחודש פברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הקצתה החברה לחברת הניהול 59,193 מניות רגילות בהתאם להסכם הניהול בעבור שירותי ניהול לרבעון הראשון של שנת 2026 (ראו ביאור 13(א)).
- ד. בחודש מרץ 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה 718,167 מניות רגילות, תמורת כ- 20 מיליון ש"ח (לפי מחיר של 27.85 ש"ח למניה), בהנפקה פרטית לצד שלישי שאינו קשור לחברה, כחלק מהתמורה ששולמה לו עבור רכישת נכס על ידי החברה (לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א)(2)).
- ה. ביום 12 במרץ 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.215 ש"ח למניה ובסה"כ כ- 43 מיליון ש"ח (על פי מספר המניות ביום ההחלטה). הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2026.
- ו. ביום 12 במרץ 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החליט דירקטוריון החברה כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2026 לא יפחת מסך של כ- 178 מיליון ש"ח (88 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

ז. ביום 28 לפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של ישראל וארצות הברית נגד איראן. בתגובה, החל ירי רקטי משמעותי מאיראן אל עבר העורף הישראלי ולעבר מטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן לפגיעה ביעדים אזרחיים במספר מדינות במפרץ, ובכללן, איחוד האמירויות, קטאר וסעודיה. בהמשך הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.

נכון למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא השפעתה של המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחותה. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

**דוחות כספיים נפרדים לשנה
שהסתיימה ביום 31.12.2025**

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

69-70	דוח רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
71	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
72	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
73-74	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
75-77	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת ריט 1 בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד של חברות מוחזקות, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ-405,175 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-50,651 אלפי ש"ח 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 האחרים.

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

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפסקת 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, תש"ט-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 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת ריט 1 בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (המשך)

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 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 שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהולי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 12 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

ריט 1 בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים שוטפים:
136,953	367,605	2	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	8,768		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
<u>138,901</u>	<u>65,982</u>		חייבים ולקוחות
<u>290,932</u>	<u>442,355</u>		
			נכסים לא שוטפים:
7,257,448	7,664,108		נדל"ן להשקעה
724,621	1,293,431		חברות מוחזקות, נטו
<u>46,721</u>	<u>36,930</u>		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>8,028,790</u>	<u>8,994,469</u>		
<u>8,319,722</u>	<u>9,436,824</u>		
			התחייבויות שוטפות:
913,624	1,446,919		התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
<u>133,252</u>	<u>133,345</u>		זכאים ויתרות זכות
<u>1,046,876</u>	<u>1,580,264</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
3,001,242	3,098,900		אגרות חוב, נטו
89,477	80,351		התחייבות בגין חכירה
<u>45,618</u>	<u>77,597</u>		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,136,337</u>	<u>3,256,848</u>		
			הון:
<u>4,136,509</u>	<u>4,599,712</u>		הון המיוחס לחברה כחברה אם
<u>4,136,509</u>	<u>4,599,712</u>		
<u>8,319,722</u>	<u>9,436,824</u>		

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל רופא
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

12 במרץ 2026
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
370,572	426,813	466,155	הכנסות מדמי שכירות
21,902	21,835	19,687	עלות אחזקה ותפעול מבנים
348,670	404,978	446,468	
229,286	88,674	230,282	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
577,956	493,652	676,750	
61,596	60,331	59,966	הוצאות הנהלה וכלליות
516,360	433,321	616,784	
18,962	17,139	45,176	הכנסות מימון
(179,107)	(207,536)	(196,246)	הוצאות מימון
(160,145)	(190,397)	(151,070)	הוצאות מימון, נטו
(5,095)	49,661	31,534	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
351,120	292,585	497,248	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
351,120	292,585	497,248	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
351,120	292,585	497,248	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
(139,620)	2,132	(186,598)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת (נספח א'):
211,500	294,717	310,650	
(1,093)	(2,290)	(35,549)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
210,407	292,427	275,101	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(493,853)	(194,201)	(192,583)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
49,097	-	102,737	מכירות נדל"ן להשקעה
(27,263)	(11,902)	(118,506)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
21,344	5,638	6,773	נכסים פיננסיים, נטו
18,108	(6,132)	3,946	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(432,567)	(206,597)	(197,633)	
(7,294)	(37,041)	(382,162)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
(439,861)	(243,638)	(579,795)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(213,015)	48,390	531,970	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
612,084	421,306	482,802	הנפקת אגרות חוב, נטו
(231,264)	(273,103)	(429,811)	פדיון אגרות חוב
(158,089)	(162,475)	(169,146)	דיבינד ששולם
-	-	119,531	הנפקת מניות, נטו
9,716	34,118	535,346	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(219,738)	82,907	230,652	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
273,784	54,046	136,953	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
54,046	136,953	367,605	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
21,368	17,632	15,570	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
5,095	(49,661)	(12,059)	חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות מוחזקות, נטו
103,802	111,850	86,609	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
(5,559)	6,798	(2,109)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(229,286)	(88,674)	(230,282)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(51,860)	(48,369)	(40,381)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
112,022	117,888	127,769	הוצאות מימון אחרות, נטו
(44,418)	67,464	(54,883)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(35,334)	55,273	(24,223)	גידול (קטון) קיטון בחייבים ולקוחות
23,778	(11,680)	13,776	גידול (קטון) בזכאים ויתרות זכות
(11,556)	43,593	(10,447)	
			מזומנים לפעילות שוטפת:
(119,284)	(124,265)	(144,192)	ריבית ששולמה
6,890	3,022	4,877	ריבית שנתקבלה
28,748	12,318	18,047	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
(83,646)	(108,925)	(121,268)	
(139,620)	2,132	(186,598)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
55,582	36,285	14,368	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
86,975	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה
1,847	560	770	דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים נפרד:

א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי ביניים הנפרד של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בביאור 1(ב) להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים. בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין-חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין-חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", מחלק החברה ב"רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו" כך שההון המיוחס לבעלים של החברה האם ושהרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולרווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>
23,977	26,144
<u>112,976</u>	<u>341,461</u>
<u>136,953</u>	<u>367,605</u>

בשקלים:

בבנקים

פיקדונות (א)

סך-הכל

(א) נושאים ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.62% (בשנת 2024 ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.48%).

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 3 - התחייבויות פיננסיות:

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

31 בדצמבר 2025

סה"כ	דולר	מדד המחירים		לא צמוד	
		לצרכן	באלפי ש"ח		
1,446,919	-	464,919		982,000	התחייבויות שוטפות: התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים זכאים ויתרות זכות
111,607	-	43,683		67,924	
<u>1,558,526</u>	<u>-</u>	<u>508,602</u>		<u>1,049,924</u>	
825	-	825		-	התחייבויות לא שוטפות: התחייבויות אחרות לזמן ארוך אגרות חוב, נטו התחייבות בגין חכירה
3,098,900	-	3,098,900		-	
80,351	*80,351	-		-	
<u>3,180,076</u>	<u>80,351</u>	<u>3,099,725</u>		<u>-</u>	
<u>4,738,602</u>	<u>80,351</u>	<u>3,608,327</u>		<u>1,049,924</u>	

31 בדצמבר 2024

סה"כ	דולר	מדד המחירים		לא צמוד	
		לצרכן	באלפי ש"ח		
913,624	-	463,594		450,030	התחייבויות שוטפות: התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים זכאים ויתרות זכות
109,456	-	42,171		67,285	
<u>1,023,080</u>	<u>-</u>	<u>505,765</u>		<u>517,315</u>	
1,001	-	1,001		-	התחייבויות לא שוטפות: התחייבויות אחרות לזמן ארוך אגרות חוב, נטו התחייבות בגין חכירה
3,001,242	-	3,001,242		-	
89,477	*89,477	-		-	
<u>3,091,720</u>	<u>89,477</u>	<u>3,002,243</u>		<u>-</u>	
<u>4,114,800</u>	<u>89,477</u>	<u>3,508,008</u>		<u>517,315</u>	

* דולר צמוד CPI אמריקאי.

ב. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות. הנהלת החברה בוחנת את תחזיות תזרימי המזומנים ואת יתרות המזומנים ומנהלת את סיכון הנזילות. מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של מקורות מימון, מבחינת מח"מ, מקורות (בנקים, שוק ההון), בסיסי הצמדה וכדומה, ותוך התייחסות לשיקולים של עלויות מימון.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 3 - התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון חזויים של התחייבויות פיננסיות (כולל ריבית) בהתבסס על שיעורי הריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי:

סך-הכל	מעל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	ריבית נקובה	31 בדצמבר 2025
562,902	-	-	-	-	-	562,902	5.65%-5.95%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
470,250	-	-	-	-	-	470,250	4.50%	ניירות ערך מסחריים
3,942,019	1,455,684	447,599	459,155	511,658	528,464	539,459	2.50%-4.00%	אגרות חוב
4,975,171	1,455,684	447,599	459,155	511,658	528,464	1,572,611		
סך-הכל	מעל 5 שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	ריבית נקובה	31 בדצמבר 2024
471,375	-	-	-	-	-	471,375	4.75%	ניירות ערך מסחריים
3,787,959	1,391,035	377,880	480,464	496,662	512,860	529,058	2.50%-4.00%	אגרות חוב
4,259,334	1,391,035	377,880	480,464	496,662	512,860	1,000,433		

* לפרטים בדבר התחייבות בגין חכירה, ראה ביאור 6(י)(3) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025.

** לפרטים בדבר ערבויות, ראה ביאור 17(ח) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 19 :

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת126) המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

תקנה 10א : **תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים**

ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון בחלק השני לדוח זה.

תקנה 10ג : **שימוש בתמורת ניירות הערך**

להלן מתואר אופן השימוש בתמורת ההנפקה שעשתה החברה בניירות ערך שהונפקו מכוח תשקיף בשנת הדוח ולאחריה, עד למועד חתימת הדוח, תוך התייחסות ליעדי התמורה אשר תוארו בדוח הצעת המדף: בחודש מרץ 2025 הנפיקה החברה לציבור 300,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על ידי החברה במסגרת ההנפקה כאמור, הסתכמה לסך כולל של כ- 336 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה לציבור 140,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הצעה לראשונה לציבור. התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על ידי החברה במסגרת ההנפקה כאמור, הסתכמה לסך כולל של כ- 151.5 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט 2025 הנפיקה החברה 5,150,000 מניות רגילות של החברה בדרך של הצעה פרטית. התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על ידי החברה במסגרת ההנפקה כאמור, הסתכמה לסך כולל של כ- 120 מיליון ש"ח.

תמורת ההנפקות שביצעה החברה בשנת 2025 שימשה לפעילותה השוטפת ובכלל זה למחזור חוב פיננסי קיים. בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה לציבור 310,062,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על ידי החברה במסגרת ההנפקה כאמור, הסתכמה לסך כולל של כ- 355.3 מיליון ש"ח.

תקנה 11: השקעות בחברות בנות וכלולות

להלן רשימת ההשקעות של החברה בחברות הבנות ובחברות הכלולות המהותיות שלה:

פירוט בדבר יתרות הלוואות בעלים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)			שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			ערכן בדוח הכספי של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי (כולל הלוואות בעלים)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י החברה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סוג נייר הערך (מניה)	שם החברה המוחזקת	
תאריך פירעון ההלוואה	ריבית	תנאי הצמדה	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	בסמכות למנות דירקטורים	בכוח ההצבעה	בהון המניות המונפק					
-	5%	הצמדה למדד המחירים לצרכן	29,133 ³	(1)	(1)	(1)	195,488 ²	(1)	(1)	תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ ¹	
-	לפי ריבית 3% לפקודת מס הכנסה 5.02% (בשנת 2025)	ללא הצמדה	5,497	83%	83%	83%	85,538	1,494	1,800	מניות רגילות	גני שרונה (א.מ.ט.א.) בע"מ

¹ החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה ("התאגידים"): החזקה במישרין של 100% מהון המניות של רוק גלן אחזקות בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה במישרין ובעקיפין של 100% מהון המניות של Dakota Consulting LTD; החזקה במישרין של 100% מהון המניות של ראול פארמונט ניהול בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה בעקיפין של 100% מהון המניות של ראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת (התאגדה בישראל), המחזיקה במישרין ב-50% מהונה של מחצית היובל.

² היקף ההשקעה בחברה המוחזקת כשהוא מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של התאגיד מידע כספי בגין החברה המוחזקת. מחצית היובל מטופלת בדוחות הכספיים המאוחדים כעסקה משותפת לפי שיטת השווי המאזני ויתרת ההשקעה בה ליום 31 בדצמבר 2025, הינה כ- 312,509 אלפי ש"ח.

³ היתרה אינה כוללת ערבות החברה לאשראי שנטלה רוק גלן אחזקות בע"מ, שיתרתו ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של 118,264 אלפי ש"ח.

פירוט בדבר יתרות הלוואות בעלים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)			שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			ערך בדוח הכספי של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי (כולל הלוואות בעלים)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י החברה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סוג נייר הערך (מניה)	שם החברה המוחזקת	
תאריך פירעון ההלוואה	ריבית	תנאי הצמדה	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	בסמכות למנות דירקטורים	בכוח ההצבעה	בהון המניות המונפק					
-	לפי ריבית 3% לפקודת מס הכנסה 5.02% (בשנת 2025)	ללא הצמדה	24,733	66.67%	66.67%	66.67%	109,291	200	300	מניות רגילות	שגיא שי נדל"ן בע"מ
-	-	-	-	50%	50%	50%	113,198	106	212	מניות רגילות	בית ז"ש בע"מ
-	-	-	-	50%	50%	50%	36,512	75	150	מניות רגילות	גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ ⁴
-	-	-	-	(5)	(5)	(5)	98,884	(5)	(5)	(5)	תאגידים פרטיים המוחזקים בחניון הכיכר ⁵

⁴ היתרה אינה כוללת ערבות שהעמידה החברה, יחד עם שותפיה, לאשראי שנטלה גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ, שיתרתו ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 208,380 אלפי ש"ח.

⁵ החברה מחזיקה במישרין ובעקיפין ב-67.5% מחניון הממוקם ברחוב לוריא בתל אביב ("חניון הכיכר") באמצעות: החזקה במישרין ב-67.5% מהון המניות של חברת חניון הכיכר עפ"י בע"מ (התאגדה בישראל); החזקה במישרין ובעקיפין (באמצעות החזקה ב-45% מהון המניות של חברת מעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ (התאגדה בישראל)) ב-67.5% ממקרקעין (במושע) הכוללים שתי קומות מרתף המהוות חלק מחניון הכיכר. יובהר כי יתרת ההשקעה בחברות המוחזקות המוצגת בטבלה לעיל אינה כוללת השקעה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 11,708 אלפי ש"ח בגין החזקתה של החברה במקרקעין במישרין.

פירוט בדבר יתרות הלוואות בעלים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)			שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			ערכך בדוח הכספי של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי (כולל הלוואות בעלים)	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י החברה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סוג נייר הערך (מניה)	שם החברה המוחזקת	
תאריך פירעון ההלוואה	ריבית	תנאי הצמדה	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	בסמכות למנות דירקטורים	בכוח ההצבעה	בהון המניות המונפק					
-	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה 5.02% (בשנת 2025)	ללא הצמדה	17,060 ⁶	50%	50%	50%	60,933	5,000	10,000	מניות רגילות	אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ
-	לפי ריבית 3(י) לפקודת מס הכנסה 5.02% (בשנת 2025)	ללא הצמדה	394,020	(7)	(7)	(7)	453,192	(7)	(7)	מניות רגילות	תאגידים פרטיים המחזיקים בנכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה בבית שמש ⁷

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

6 היתרה אינה כוללת ערבות החברה עד ל- 65% מאשראי שנטלה אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ (ועד לסכום של 85 מיליון ש"ח), לפרטים ראו ביאור 7(ג)(10) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

7 בחודש יוני 2025 רכשה החברה 60% נוספים מזכויות ההון וההצבעה בתאגידים הפרטיים המחזיקים בנכס ("התאגידים"), ומאותו מועד מחזיקה החברה במלוא ההון (100%) של התאגידים, המפורטים להלן: טריגריט בית שמש 3 בע"מ, טריגריט בית שמש 4 בע"מ וטריגריט בית שמש 5 בע"מ. לפרטים נוספים ראו ביאור 7(ג)(7) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות וכלולות בשנת הדיווח

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	סוג נייר הערך	עיקר תנאי העסקאות בשינוי הקשורים	עלות (תמורה) (באלפי ש"ח)
תאגידים פרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל בע"מ ⁸	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(1) לדוחות הכספיים	
גני שרונה (א.מ.ט.א) בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(5) לדוחות הכספיים	
שגיא שי נדל"ן בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(2) לדוחות הכספיים	
בית ז"ש בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(8) לדוחות הכספיים	
גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(4) לדוחות הכספיים	
חניון הכיכר ⁹	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(11) לדוחות הכספיים	
אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ	-	-	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(10) לדוחות הכספיים	
תאגידים פרטיים המחזיקים בנכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה בבית שמש	יוני 2025	רכישת 60% נוספים מזכויות ההון וההצבעה בתאגידים הפרטיים המחזיקים בנכס	מניות רגילות	ראו ביאור 7(ג)(7) לדוחות הכספיים	

לפרטים נוספים בדבר השקעות בחברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

⁸ לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

⁹ לפרטים ראו הערת שוליים 5 לעיל.

שם חברת הבת/כלולה	רווח (באלפי ש"ח) ¹⁰	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית שנתקבלה או שהחברה הייתה זכאית לקבל (באלפי ש"ח)
מחצית היובל בע"מ ¹¹	21,681	-	170	5,388
גני שרונה (א.מ.ט.א) בע"מ	6,310	-	304	277
שגיא שי נדלין בע"מ	9,928	-	216	1,861
בית ז"ש בע"מ	34,223	9,243	-	-
גן תעשיות מסריק 2015 בע"מ	2,477	-	137	619
חניון הכיכר ¹²	10,826	7,170	-	-
אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ	12,695	-	-	815
תאגידי פרטיים המחזיקים בנכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה בבית שמש	60,489	-	15	13,975

לפרטים נוספים בדבר השקעות בתברות מוחזקות, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

¹⁰ נתוני הרווח הינם במונחי 100% של החברה המוחזקת.

¹¹ לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

¹² לפרטים ראו הערת שוליים 5 לעיל.

בתקופת הדיווח,¹³ נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") ניירות ערך שהנפיקה החברה כדלקמן:

תאריך	סוג נייר ערך	כמות (ע.ג.)	פירוט
30.01.2025	מניות	76,618	הצעה פרטית לריט 1 שירותי ניהול בע"מ* ("חברת הניהול"), על פי דוח הצעה פרטית מיום 28 בינואר 2025.
27.03.2025	אגרות חוב (סדרה ז')	300,000,000	הצעה לציבור של אגרות חוב (בדרך של הרחבת סדרה), על פי דוח הצעת מדף מיום 26 במרץ 2025.
15.04.2025	מניות	78,652	הצעה פרטית לחברת הניהול* על פי דוח הצעה פרטית מיום 10 באפריל 2025.
01.07.2025	אגרות חוב (סדרה ח')	140,000,000	הצעה לציבור של אגרות חוב (בדרך של הצעה ראשונה לציבור), על פי דוח הצעת מדף מיום 29 ביוני 2025.
21.07.2025	מניות	75,668	הצעה פרטית לחברת הניהול* על פי דוח הצעה פרטית מיום 9 ביולי 2025.
25.08.2025	מניות	5,150,000	הצעה פרטית למגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ ולהראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ, על פי דוח הצעה פרטית מיום 19 באוגוסט 2025.
29.10.2025	מניות	65,175	הצעה פרטית לחברת הניהול* על פי דוח הצעה פרטית מיום 26 באוקטובר 2025.
מהלך שנת 2025	מניות	888,813	מימוש אופציות (לא רשומות) למניות על ידי עובדי חברת הניהול או חברות בנות שלה הנותנים מטעמה שירותים לחברה או לנותני שירותים לחברה או לחברת הניהול.

*ההצעות הפרטיות לחברת הניהול הן כחלק מהתמורה לה זכאית חברת הניהול עבור שירותי הניהול שהיא מספקת לחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 25.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

בשנת הדיווח לא חלה הפסקת מסחר בניירות ערך של החברה בבורסה.

¹³ ביום 18 בינואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הונפקו 310,062,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') על פי דוח הצעת מדף מיום 15 בינואר 2026. ביום 9 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח, הונפקו 59,193 מניות במסגרת הצעה פרטית לחברת הניהול על פי דוח הצעה פרטית מיום 1 בפברואר 2026. במהלך התקופה שמיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח מומשו כתבי אופציות לעובדים ל- 355,754 מניות רגילות של החברה. כמו כן, ביום 4 במרץ 2026, לאחר תאריך הדוח, הונפקו 718,167 מניות במסגרת הצעה פרטית על פי דוח הצעה פרטית מיום 23 בפברואר 2026.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בתקופת הדוח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה.

כאמור בסעיף 25.1 בפרק א' בדוח זה, נושאי המשרה המפורטים בטבלה להלן הינם עובדי ריט 1 שירותי ניהול בע"מ, חברת הניהול של החברה. **רכיבי השכר שלהם (הכלולים בטבלה שלהלן), משולמים להם במלואם על-ידי חברת הניהול (ולא על-ידי החברה), כפי שנמסרו לחברה על-ידי חברת הניהול.**

(התגמולים מובאים להלן במונחי עלות לחברת הניהול והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור ההחזקה בהון המונפק של התאגיד ובדילול מלא ¹⁴ ביום 31 בדצמבר 2025	שכר	תשלום מבוסס מניות	מענק	דמי ניהול	תגמול הוני לעובדים	אחר	סה"כ
מר דרור גד (ראו סעיף 1 להלן)	יו"ר הדירקטוריון	-	0.84% מההון המונפק (1.93%) מההון בדילול מלא)	1,474	-	-	-	3,082	-	4,556
מר שמואל רופא (ראו סעיף 1 להלן)	מנכ"ל	95%	0.36% מההון בדילול מלא	1,474	-	-	-	1,541	-	3,015
מר שמואל סיייד (ראו סעיף 1 להלן)	סמנכ"ל	100%	0.68% מההון המונפק (1.02%) מההון בדילול מלא)	318	-	-	-	1,541	-	1,859
מר דותן גד (ראו סעיף 2 להלן)	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	0.03% מההון המונפק (0.14%) מההון בדילול מלא)	1,470	-	572	-	500	-	2,542
מר יוסי צבי (ראו סעיף 2 להלן)	סמנכ"ל נכסים ושיווק לשעבר ¹⁵	70%	-	902	-	736	-	-	-	1,638

¹⁴ "דילול מלא" משמעו, בהנחה שימומשו כל האופציות אותן הקצתה החברה.

¹⁵ מר יוסי צבי כיהן כסמנכ"ל נכסים ושיווק בהיקף משרה של 70% וסיים תפקידו בחודש אוגוסט 2025. הנתונים בטבלה אינם כוללים עלות שכר בסך של כ- 718 אלפי ש"ח ששולמו לו עד ליום 31 בדצמבר 2025 על ידי ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ ("ריט 1 מרכזי מסחר"), בגין כהונתו כמנכ"ל ריט 1 מרכזי מסחר, בהיקף משרה של 30%, אשר הסתיימה בחודש אוגוסט 2025.

1. יו"ר הדירקטוריון - דרור גד; מנכ"ל החברה - שמואל רופא; סמנכ"ל - שמואל סייד

1.1. מר גד - יו"ר דירקטוריון החברה, מר רופא - מנכ"ל החברה ומר סייד - סמנכ"ל בחברה מועסקים על ידי חברת הניהול, והיא אשר נושאת בעלות שכרם במלואה: מר גד מועסק בתפקיד יו"ר דירקטוריון חברת הניהול; מר רופא מועסק כמנכ"ל חברת הניהול (החל מיום 1 בינואר 2024); מר סייד מועסק כסמנכ"ל בחברת הניהול (החל מיום 1 בינואר 2024). מר סייד הועסק כמנכ"ל חברת הניהול עד ליום 31 בדצמבר 2023). בנוסף, מר דרור גד מחזיק ב- 50.1% ממניות חברת הניהול, מר שמואל סייד מחזיק ב- 26.3% ממניות חברת הניהול ומר שמואל רופא מחזיק ב- 23.6% ממניות חברת הניהול.

1.2. שכרם צמוד למדד המחירים לצרכן והוא כולל הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל. מר גד, מר רופא ומר סייד נהנים מהאופציות, כהגדרתן בסעיף 25.1.16 בפרק א' לדוח התקופתי, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול.

1.3. בהתאם להסכמי ההעסקה של מר סייד ושל מר רופא, כל אחד מהם ביחס להסכם ההעסקה שלו, וכן חברת הניהול, רשאים למסור הודעה על סיום ההסכם הרלוונטי בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים ("תקופת ההודעה המוקדמת"). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת חברת הניהול תמשיך לשלם את שכרו של מר רופא או מר סייד, לפי העניין, ודמי הניהול שמשלמת החברה לחברת הניהול לא ישתנו.

1.4. יצוין, כי בהתאם למידע שנמסר לחברה, התגמולים המשולמים על ידי חברת הניהול למר גד, למר רופא ולמר סייד כוללים בנוסף גם תמורה בגין השירותים שמוענקים על ידי כל אחד מהם לחברת הניהול עצמה, וכן תגמול על המרכיב היזמי של פעילותם של מר גד ומר סייד כמייסדיה של חברת הניהול (רכיבים אלו לא נכללים בטבלה לעיל).

2. סמנכ"ל פיתוח עסקי - דותן גד; סמנכ"ל נכסים ושיווק לשעבר - יוסי צבי ("הסמנכ"לים")

2.1. חברת הניהול נושאת לבדה בתשלום שכרם ובמלוא עלות העסקתם של הסמנכ"לים על ידה.¹⁶

2.2. בנוסף למשכורת חודשית, רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל גם הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות ורכב. חברת הניהול מסרה לחברה, כי ה"ה דותן גד, הינו בין העובדים שנהנים מהאופציות, כהגדרתן בסעיף 25.1.16 בפרק א' לדוח התקופתי, בכמות שנקבעת על ידי חברת הניהול.

2.3. בשנים 2023 ו-2024 הועמדו למר דותן גד על ידי חברת הניהול הלוואות בסך של כ- 254 וכ- 258 אלפי ש"ח, בהתאמה ("ההלוואות"). בהתאם להסכם ההלוואה בין מר דותן גד לחברת הניהול, ההלוואות נושאות ריבית כקבוע בתקנות מס הכנסה לעניין סעיף 3 ט' לפקודת מס הכנסה. חברת הניהול מעניקה למר גד מענק נטו השווה לסכום הריבית כאמור, ונכלל בטבלה לעיל.

2.4. במידה ומר גד יסיים את עבודתו בחברת הניהול עד ליום 31 בדצמבר 2026, תוחזרנה ההלוואות במועד סיום העבודה, בתוספת הפרשי הצמדה שיחושבו על פי שיעור עלית מדד המחירים לצרכן ממועד העמדת כל אחת מההלוואות ועד למועד החזר ההלוואות. במידה ומר גד יסיים את עבודתו בחברת הניהול ביום

¹⁶ יודגש, כי עד למועד סיום העסקתו, חברת הניהול נשאה בתשלום שכרו ובעלות העסקתו של מר יוסי צבי בהתאם להיקף משרתו בה כסמנכ"ל נכסים ושיווק של החברה, קרי היקף של 70%.

31 בדצמבר 2026 או לאחריו, תוחזרנה ההלוואות בסכומן הנומינלי במועד סיום העבודה או ביום 31 בדצמבר 2027, המוקדם מביניהם, וינתן לו מענק נטו בסכום השווה ל-50% מסכום ההלוואה הנומינלי, בתוספת 4.17% מסכום ההלוואות הנומינלי בגין כל חודש מלא נוסף בו הוא הועסק בחברת הניהול במהלך שנת 2027.

2.5. בנוסף, במידה ומר גד יעבוד בחברת הניהול עד ליום 31 בדצמבר 2027, יוענק לו מענק נטו בסכום השווה ל-500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה, והוא יהיה זכאי לקבלת מניות של החברה, מתוך אלו שהוענקו לחברת הניהול במסגרת הסכם הניהול ומוחזקות על ידה, בכמות המבוססת על שווי של כ-500 אלף ש"ח בשנים 2023-2024.

2.6. סכומי המענקים המפורטים בטבלה לעיל, נקבעים על ידי חברת הניהול על פי שיקול דעתה העצמאי ובהתאם להערכתה את תרומתם של כל אחד מהסמנכ"לים לתוצאות פעילות החברה.

להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מבעלי העניין בחברה שאינם מפורטים בטבלה לעיל:

3. חברת הניהול

לפרטים אודות הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, ראו סעיף 25.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

סך התגמולים לחברת הניהול בגין שנת 2025, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, הינו כ-52,327 אלפי ש"ח (המורכבים מדמי ניהול בסך של כ-30,973 אלפי ש"ח, מענק מותנה ביצועים בסך של כ-5,784 אלפי ש"ח,¹⁷ תשלום מבוסס מניות בשווי של כ-6,516 אלפי ש"ח, ותגמול הוני (אופציות) לעובדי חברת הניהול ונותני שירותים בשווי של כ-9,054 אלפי ש"ח). כמו כן, שולמו לחברת הניהול במהלך שנת 2025 דמי שכירות, תפעול ואדמיניסטרציה בסכום של כ-70 אלפי ש"ח.

יודגש, כי החברה משלמת לחברת הניהול אך ורק את הסכומים המפורטים בסעיף זה (לרבות בגין נושאי המשרה שמכהנים מטעמה בחברה), ואינה נושאת בתשלום שכרם של נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל (אשר משולם להם במלואו על-ידי חברת הניהול).

4. דירקטורים

הדירקטורים והדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, למעט מר דרור גד, יו"ר הדירקטוריון, מקבלים גמול מרבי כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). שכר הדירקטורים וההוצאות הנלוות שאינן חורגות מהמקובל, שקיבלו כל חברי דירקטוריון החברה בגין שנת 2025, מסתכם בסך של כ-1,535 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ-363 אלפי ש"ח שולם לאחר יום 31 בדצמבר 2025). כאמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון, דרור גד, אינו מקבל כל תגמול מהחברה.¹⁸

¹⁷ בגין שנת 2025 זכאית חברת הניהול למענק מותנה ביצועים אשר ישולם בשנת 2026 וסכומו כ-5,824 אלפי ש"ח. החברה רשמה הוצאה בדוח הכספי בסך של כ-5,784 אלפי ש"ח, המורכבת מ-5,706 אלפי ש"ח על פי אמדן למענק בגין שנת 2025, ו-78 אלפי ש"ח השלמה בגין מענק שנת 2024. סך של כ-118 אלפי ש"ח בגין השלמת מענק 2025, ירשם כהוצאה בדוח הכספי לשנת 2026.

¹⁸ כאמור בסעיף 1 לתקנה 21 לעיל, דרור גד הנו בעל מניות בחברת הניהול ומועסק על ידה.

5. ביטוח נושאי משרה

5.1. בהתאם למדיניות התגמול של החברה (אשר הוארכה לתקופה נוספת של שלוש שנים על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 בנובמבר 2025),¹⁹ החברה רשאית, באישור ועדת התגמול שלה, להתקשר מידי שנה ("תקופת ביטוח"), בפוליסות לביטוח אחריותם של נושאי משרה - כפי שיכנהו בחברה מעת לעת. גבולות אחריות המבטח למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח יהיו בסכומים שבין 15 מיליון דולר ל-15% מההון העצמי של החברה, כפי שיהיה באותה עת. מדיניות התגמול של החברה קובעת כי עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת או חידוש הפוליסה, והעלות לא תהיה מהותית לחברה.

5.2. בחודש מרץ 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכתה של פוליסת הביטוח עם מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שמונה עשר חודשים נוספים, שתחילתה ביום 15 במרץ 2024 וסיומה ביום 15 בספטמבר 2025. בחודש ספטמבר 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים חדשה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שבעה עשר חודשים, שתחילתה ביום 15 בספטמבר 2025 וסיומה ביום 14 בפברואר 2027.

5.3. בגין שנת 2025 שילמה החברה דמי ביטוח לנושאי משרה ודירקטורים בסכום של כ- 346 אלפי ש"ח.

6. שיפוי ופטור

6.1. על פי החלטות דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006, והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, ובהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ותקנון החברה, הוציאה החברה לנושאי משרה בה כתבי שיפוי. כתבי השיפוי האמורים תוקנו, לאחר אישורם בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בימים 20 בספטמבר 2011 ו-22 בספטמבר 2011, בהתאמה, ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 1 בנובמבר 2011, כך שנוסחם יתאים לתיקון תקנון החברה מאותו מועד, ובאופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושאי המשרה לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך מנהלי (כאמור בסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1969 ("חוק ניירות ערך")), וכן בגין הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין.

6.2. על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בספטמבר 2006, והאסיפה הכללית של החברה מיום 11 בספטמבר 2006, פטרה החברה מראש, בכפוף להוראות הדין, את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.

6.3. ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון לכתב הפטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, זאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום

¹⁹ לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 18 בספטמבר 2025, 20 באוקטובר 2025 ו-6 בנובמבר 2025 (מספרי אסמכתא: 2025-01-077948, 2025-01-084748 ו-2025-01-077948, בהתאמה).

28 ביולי 2022, באופן שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלנושא משרה כלשהו בחברה (לרבות נושא משרה אחר מזה שעברו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנובע מכהונה כנושא משרה בחברה וגם כנושא משרה בחברה קשורה של החברה). לפרטים נוספים ולנוסח כתב הפטור המתוקן ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 2022-01-110929), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

לא קיים בחברה בעל שליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בתאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי משרה בכירה, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2025, ישירות ובאמצעות חברה לרישומים, במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (אסמכתה מספר 2026-01-004128) המצורף בזאת על דרך ההפניה.²⁰

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות הערך ההמירים של החברה, ראו ביאורים 12 ו-13 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

שם בעל התעודה	מספר זיהוי	כתובת	סה"כ מניות
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ	515736817	אחוזת בית 2, תל אביב	201,081,306

תקנה 25א: מען רשום

המען הרשום של התאגיד - הנחושת 6, תל-אביב;

טל': 03-7686700;

מספר הטלפון והפקס של התאגיד - פקס: 03-7686710.

כתובת הדואר האלקטרוני של התאגיד - reit1@reit1.co.il

²⁰ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים על שינוי בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 4 בפברואר 2026 (אסמכתה מספר: 2026-01-012623), ו-8 בפברואר 2026 (אסמכתה מספר: 2026-01-013369), ו-9 בפברואר 2026 (אסמכתה מספר: 2026-01-013454), ו-9 בפברואר 2026 (אסמכתה מספר: 2026-01-013477), והדיווחים מיום 17 בפברואר 2026 (אסמכתאות מספר: 2026-01-015511, 2026-01-015567, 2026-01-015568, 2026-01-015582, 2026-01-015650, 2026-01-015651, 2026-01-015653, 2026-01-015655), אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

תפקיד	דרור גד	דוד ברוך	קותי גביש	עופר ארזמן	נילי קלי	דגנית פלטי	אסף סגל
ת"ז	022359087	056073554	007757081	054765102	059686394	057696551	028756849
שנת לידה	1966	1959	1944	1957	1965	1962	1971
מען	הנחושת 6, תל אביב	גרץ 3א רעננה	אדם הכהן 3, תל אביב	החרצית 4, רמת גן	הפרחים 52, רמת השרון	הפרדס 12, ירקונה	רומנילי 11, תל אביב יפו
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מועד תחילת הכהונה	11.4.2006 מכהן כיו"ר הדירקטוריון מאוגוסט 2011	10.3.2008	17.08.2019	21.12.2017	15.5.2022	4.8.2023	12.8.2025
חברות בועדות דירקטוריון	לא	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	לא	לא	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול	ועדת ביקורת; הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
קרבת משפחה לבעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תפקיד בחברה בת, חברה	דירקטור בחברת הניהול	אין	אין	אין	אין	אין	אין

דרור גד	דוד ברוך	קותי גביש	עופר ארזמן	נילי קלי	דגנית פלטי	אסף סגל
קשורה או בבעל עניין בחברה						
השכלה	EMBA קלוג רקנאטי, תואר ראשון בכלכלה וניהול – אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בכלכלה- האוניברסיטה העברית; MBA עם התמחות במימון - האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה- האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני במנהל עסקים - אוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון במשפטים – אוניברסיטת תל אביב.	B.A בחשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת תל אביב; MBA במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בכלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים
עיסוקים השנים האחרונות; חברות בהן מכהן כדירקטור	יו"ר דירקטוריון בדאנאש 2002 בע"מ; דירקטור וסמנכ"ל כספים ב- Israel Growth Partners. דירקטור בחברות: חברת הניהול; גלובאלופ בע"מ; פיקסי גיימינג בע"מ.	יו"ר יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ; יו"ר ושותף בקרן השקעות פרטית יסודות. דירקטור בחברות: יקבי רמת הגולן בע"מ; ג'ניישן קפיטל בע"מ וגנדיר השקעות בע"מ.	יו"ר ועדת השקעות מיטב גמל ופנסיה בע"מ; יו"ר קנט-קרן לביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ; חבר ועדת השקעות נוסטרו ויו"ר ועדת אשראי של הראל חברה לביטוח בע"מ; דירקטור בחברות ייזום 121 בע"מ; ארדמן ייזום בע"מ; EMI עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ.	בעלים ושותפה מייסדת של משרד עורכי הדין נילי קלי עורכי דין. דירקטורית חיצונית בחברת לודזיה נדל"ן בע"מ.	כהונה שהסתיימה: דירקטורית חיצונית באורה סמארט אייר בע"מ; דירקטורית בלתי תלויה בב.גאון אחזקות בע"מ; כיום מכהנת כדירקטורית חיצונית בפאורגין סולאר A (לשעבר סולגרין) בע"מ.	מנכ"ל כלל תעשיות ביוטכנולוגיה בע"מ, סמנכ"ל כספים כלל תעשיות ביוטכנולוגיה בע"מ, מנהל קרנות אנטומיה טכנולוגיה רפואית. דירקטור בחברות: ביוקין תרפיוטיקס בע"מ, מדיוונד בע"מ, קולוספאן בע"מ, פי - קרדיה בע"מ Inc., FDNA, Elicio eXlthera Pharmaceuticals, Therapeutics Inc. Inc. קמפוס ביו בע"מ, כלל מדעי החיים בע"מ, ביומדיקל בע"מ, סגל וואן החזקות בע"מ.

משה כהן	אבירם בנאסולי	שמואל סייד	שמואל רופא	
מבקר פנימי	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל	מנכ"ל	תפקיד
051209971	049818628	51983187	022887053	ת"ז
1952	1982	1953	1967	שנת לידה
קרית עתידים, בניין מס' 4, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	מען
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות
1.3.2007	11.11.2018	1.1.2024	1.1.2024	מועד תחילת הכהונה
לא	לא	לא	לא	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה או לנושא משרה בכירה
מבקר פנימי בחברה	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברת הניהול. אחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה וממונה על אבטחת המידע בחברה. דירקטור בחברות: מחצית היובל בע"מ; ריט 1 מרכזי מסחר בע"מ (2021); החברה לניהול שרונה (ג.נ.ש) בע"מ; ריט.אל.וי ניהול בע"מ; ריט מ.מ. ווסט דיזיין בע"מ; פרויקט סוהו – חברת ניהול בע"מ; חברת ניהול חניון (א.ב. בע"מ).	סמנכ"ל בחברה, סמנכ"ל ודירקטור בחברת הניהול. דירקטור בחברות: ריט 1 פארק אשקלון בע"מ; חברה לניהול מגדל המילניום בע"מ; חברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ; ריטריגר הרצליה בע"מ; ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ; מגדל החשמונאים 100 ניהול בע"מ; אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ.	מנכ"ל החברה, מנכ"ל חברת הניהול ומנכ"ל ריט 1 פארק אשקלון בע"מ. דירקטור בגני שרונה (אמטא) בע"מ; גן תעשיות מסריק (2015) בע"מ; ריטריגר הרצליה בע"מ; טריגר אשקלון בע"מ; טריגר בית שמש 3 בע"מ; טריגר בית שמש 4 בע"מ; טריגר בית שמש 5 בע"מ; טריגר לוגיסטיקה ותעשייה 1 בע"מ; טריגר לוגיסטיקה ותעשייה 2 בע"מ; מחצית היובל בע"מ; בית ז"ש בע"מ; מירבו תעשיות בע"מ; אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ ומגדל סיפולוקס בע"מ.	תפקיד בחברה, חברה קשורה או בבעל עניין בחברה
בוגר בכלכלה וחשבונאות,	בוגר מנהל עסקים-	B.A. תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות -	B.A. בכלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת חיפה,	השכלה

משה כהן	אבירם בנאסולי	שמואל סייד	שמואל רופא	
אוניברסיטת תל-אביב; רואה חשבון.	חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; רואה חשבון.	אוניברסיטת חיפה; רואה חשבון.	L.L.B במשפטים – אוניברסיטת חיפה; רואה חשבון.	
שותף בכיר במשרד רו"ח חייקין, כהן רובין ושות'. מבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות.	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברת הניהול.	מנכ"ל החברה, דירקטור ומנכ"ל בחברת הניהול.	מנכ"ל החברה, מנכ"ל חברת הניהול. משנה למנכ"ל החברה. יזם בתחום הנדלין בישראל.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות
דירקטור במספר חברות פרטיות הקשורות לחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון.	דירקטור בחברות: מחצית היובל בע"מ; ריט 1 מרכזי מסחר (2021) בע"מ; החברה לניהול שרונה (ג.נ.ש) בע"מ; ריט.אל.וי ניהול בע"מ; ריט מ.מ. ווסט דיזיין בע"מ; פרויקט סוהו – חברת ניהול בע"מ; חברת ניהול חניון (א.ב. בע"מ).	דירקטור בחברות: חברת הניהול; ריט 1 פארק אשקלון בע"מ; חברה לניהול המגדל המילניום בע"מ; החניון במגדל המילניום בע"מ; ריטריגר הרצליה בע"מ; ריט אל וי ניהול עפולה בע"מ; מגדל החשמונאים 100 ניהול בע"מ; אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ; רעם קלי השקעות בנדלין בע"מ; קווי אשראי לישראל חיתום בע"מ; שאסי ניהול ואחזקות בע"מ.	דירקטור בחברות: מגדל סיפולוקס בע"מ; בית ז"ש בע"מ; מירבו תעשיות בע"מ; אלה-ריט 1 מלוונות הרצליה בע"מ; ש.ר. טריגר נדלין מניב בע"מ; ש.מ.ר.פ. שותף כללי בע"מ; גני שרונה (אמטא) בע"מ; ריטריגר הרצליה בע"מ; טריגר אשקלון בע"מ; טריגר בית שמש 3 בע"מ; טריגר בית שמש 4 בע"מ; טריגר בית שמש 5 בע"מ; טריגר לוגיסטיקה ותעשייה 1 בע"מ; טריגר לוגיסטיקה ותעשייה 2 בע"מ; מחצית היובל בע"מ; גן תעשיות מסריק (2015) בע"מ; טריגר השקעות בע"מ; טריגר נדלין מניב בע"מ; עד מרום נכסים ויזום בע"מ; התחדשות היישוב בע"מ; הכשרה רופא התחדשות עירונית בע"מ; טריגר השקעות ויזום נדלין בע"מ; עומר ניהול נדלין קסטרא (2018) בע"מ.	חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית

דנה אדיב-צרלין	גיא ויסקופף	מאור פוקס	שניר שרון ²¹	דותן גד	
יועצת משפטית	חשב ראשי	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל נכסים ושיווק	סמנכ"ל פיתוח עסקי	תפקיד

²¹ ביום 1 באוגוסט 2025, מונה מר שניר שרון לסמנכ"ל נכסים ושיווק בחברה, חלף מר יוסי צבי שחדל לכהן בתפקידו ביום 31 באוגוסט 2025. לפרטים אודות מצבת נושאי המשרה של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 12 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-059594).

דנה אדיב-צרלין	גיא ויסקופף	מאור פוקס	שניר שרון ²²	דותן גד	
038781019	038202503	032537268	027476456	027405596	ת"ז
1983	1986	1986	1975	1974	שנת לידה
הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	הנחושת 6, תל אביב	מען
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות
23.12.2021	07.10.2018	07.07.2024	01.08.2025	12.08.2014	מועד תחילת הכהונה
לא	לא	לא	לא	אחיו של יו"ר הדירקטוריון, דרור גד	קרבת משפחה לבעל עניין בחברה או לנושא משרה בכירה
יועצת משפטית בחברת הניהול.	חשב בחברת הניהול.	-	דירקטור בחברות: מעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ; חברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ; גני שרונה (אמטא) בע"מ; ריט.אל.וי ניהול בע"מ; ריט מ.מ. ווסט דיזיין בע"מ; פרויקט סוהו – חברה ניהול בע"מ; חברת ניהול חניון (א.ב. בע"מ); חניון הככר עפ אר בע"מ.	מנכ"ל בית ז"ש בע"מ; סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול; דירקטור בחברות: מחצית היובל בע"מ, התאגידים הפרטיים המחזיקים בחברת מחצית היובל, ²² שגיא שי נדל"ן בע"מ, גני שרונה (אמטא) בע"מ, פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, טריגרית בית שמש 3 בע"מ, טריגרית בית שמש 4 בע"מ, טריגרית בית שמש 5 בע"מ, בית ז"ש בע"מ, טריגרית אשקלון בע"מ, ריט ציפורית בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט חברת מדף 2 בע"מ, ריט חברת מדף 4 בע"מ, ריט חברת מדף 6 בע"מ, ריט חברת מדף 7 בע"מ, ריט חברת מדף 8	תפקיד בחברה בת, בבעל עניין בחברה

²² לפרטים ראו הערת שוליים 1 לעיל.

דנה אדיב-צרלין	גיא ויסקופף	מאור פוקס	שניר שרון ²¹	דותן גד	
				בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשייה 1 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשייה 2 בע"מ, אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ, חניון הכיכר עפ אר בע"מ, מעיית חברה קבלנית לבנין בע"מ ודקוטה קונסולטינג לימיטד.	
תואר ראשון במשפטים – מכללת שערי משפט; עורכת דין.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת בר-אילן; רואה חשבון.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית- אוניברסיטת אריאל	בוגר מנהל עסקים-חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; רואה חשבון.	תואר ראשון במשפטים – אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת נורת'ווסטרן; עורך דין.	השכלה
ניהול וליווי עסקאות בחברת הניהול.	חשב החברה.	מנהל אזור ומנהל פרויקטים א.א.אפשטיין ובניו (1995) בע"מ.	סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל קבוצת תדיראן; מנכ"ל תדיראן אנרגיה מתחדשת בע"מ.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת הניהול.	עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות
-	-	-	דירקטור בחברות: מעיית חברה קבלנית לבנין בע"מ; חברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ; גני שרונה (אמטא) בע"מ; ריט.אל.וי ניהול בע"מ; ריט מ.מ.ווסט דיזיין בע"מ; פרויקט סוהו – חברה ניהול בע"מ; חברה ניהול חניון (א.ב.בע"מ); תדיראן טכנולוגיות אוויר בע"מ; חניון הככר עפ אר בע"מ.	מחצית היובל, התאגידים הפרטיים המחזיקים במחצית היובל, פארק תעסוקה בית לחם הגלילית בע"מ, שגיא שי נדליין בע"מ, גני שרונה (אמטא) בע"מ, ריטריגר הרצליה בע"מ, טריגריט בית שמש 3 בע"מ, טריגריט בית שמש 4 בע"מ, טריגריט בית שמש 5 בע"מ, בית ז"ש בע"מ, טריגריט אשקלון בע"מ, ריט ציפורית בע"מ, מירבו תעשיות בע"מ, ריט חברת מדף 2 בע"מ, ריט חברת מדף 4 בע"מ, ריט חברת מדף 6 בע"מ, ריט חברת מדף 7 בע"מ, ריט חברת מדף 8 בע"מ, טריגריט לוגיסטיקה ותעשייה 1 בע"מ, טריגריט	חברות בהן מכהן/ת כדירקטור/ית

דנה אדיב-צרלין	גיא ויסקופף	מאור פוקס	שניר שרון ²¹	דותן גד	
				<p>לוגיסטיקה ותעשייה 2 בע"מ, אלה-ריט 1 מלונות הרצליה בע"מ, חניון הכיכר עפ אר בע"מ ומעיא חברה קבלנית לבנין בע"מ.</p>	

תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד

נכון למועד הדוח אין מורשי חתימה עצמאיים בחברה.

תקנה 27: רואה חשבון של התאגיד

זיו האפט (BDO), רואי חשבון – בית אמות ביטוח (בנין ב'), דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

29א) המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם, והחלטות הדירקטורים שאינן טעונות אישור אסיפה כללית:

תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה:

1. ביום 13 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 40.9 מיליון ש"ח (21 אגורות למניה), אשר חולק בחודש אפריל 2025.
2. ביום 13 במאי 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 41.9 מיליון ש"ח (21.5 אגורות למניה), אשר חולק בחודש יוני 2025.
3. ביום 11 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 43.1 מיליון ש"ח (21.5 אגורות למניה), אשר חולק בחודש ספטמבר 2025.
4. ביום 19 בנובמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 43.2 מיליון ש"ח (21.5 אגורות למניה), אשר חולק בחודש דצמבר 2025.
5. ביום 12 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 43.5 מיליון ש"ח (21.5 אגורות למניה), אשר יחולק בחודש אפריל 2026.

תקנה 29א: החלטות החברה

29א(4) פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה בחברה:

להלן החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, שבתוקף במועד הדוח:

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 6 בספטמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה, הכוללת אישור התקשרות החברה בהסכמים לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה מידי שנה. לפרטים אודות פוליסת הביטוח של החברה ראו סעיף 5 לתקנה 21 לעיל.

פטור וכתבי שיפוי

1. ביום 1 בנובמבר 2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקונם של כתבי השיפוי²³ שהוענקו

²³ לנוסח כתב השיפוי המעודכן ראו דיווח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2011 (אסמכתה מספר: 2011-01-306276), אשר האמור בו לעניין זה נכלל על דרך ההפניה.

- לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.
2. ביום 11 בספטמבר 2006, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות לפטור מאחריות את נושאי המשרה של החברה, בכפוף למגבלות הדין, מכל אחריות כלפיה בשל נזק שיגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד.
3. ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את תיקון נוסח כתב הפטור²⁴ שניתן לנושאי משרה ולדירקטורים החברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.

ריט 1 בע"מ

12 במרץ 2026
דרור גד, יו"ר הדירקטוריון
שמואל רופא, מנכ"ל

תאריך:
שמות החותמים ותפקידם:

²⁴ לנוסח כתב הפטור המתוקן ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2022 (אסמכתה מספר: 2022-01-110929), אשר האמור בו לעניין זה נכלל על דרך ההפניה.

פרק ה'

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי - 2025

במסגרת שאלון זה תשומת לב כי –

- (1) השאלון ערוך במתכונת שבה תשובה "נכון" לגבי כל אחת מן השאלות מהווה אינדיקציה חיובית לקיומו של ממשל תאגידי תקין, ולהיפך. תשובה "נכון" תסומן במשבצת הרלוונטית באמצעות $\sqrt{\quad}$ ותשובה "לא נכון" תסומן באמצעות -X; למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לתאגיד, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף (ולפי העניין), יש לעיין בדיווחים השוטפים של התאגיד.
- (2) "שנת הדיווח" משמעה מיום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2025 שקדמו למועד פרסום הדוח התקופתי; לצד כל שאלה מצוינת המסגרת הנורמטיבית. במקרה שהשאלה מתייחסת להוראת חובה מצוין הדבר במפורש;
- (3) במקרה שתאגיד מבקש להוסיף מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת הערות סיום לשאלון, תוך הפניה מן השאלה הרלוונטית.

עצמאות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 239 לחוק החברות		✓	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטורית א': דגנית פלטי.</p> <p>דירקטור ב': אורי ברגמן עד ליום 11 לאוגוסט 2025 ואסף סגל החל מיום 12 לאוגוסט 2025.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>

<p>חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות), ותקנה 10(ב)(9)א ו-48(ג)(9)א לתקנות הדוחות</p>			<p>שיעור¹ הדירקטורים הבלתי תלויים² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 4/7. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון³ התאגיד⁴: ____.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	<p>2.</p>
<p>סעיפים 240(ב), 241, 245 א. ו-246 לחוק החברות</p>		<p>✓</p>	<p>בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי). אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין הגורם שערך את הבדיקה האמורה: סמנכ"ל הכספים של החברה באמצעות יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה.</p>	<p>3.</p>
<p>חוק החברות - סעיף 3 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)</p>		<p>✓</p>	<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>	<p>4.</p>
<p>סעיפים 255, 269 ו-278 לחוק החברות</p>	<p>x</p>		<p>כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" – האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: 0%</p>	<p>5.</p>

¹ בשאלון זה "שיעור" – מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך, לדוגמה, 3/8.

² לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

³ לעניין שאלה זו – "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי – הוראות המפקח על הבנקים).

⁴ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁵ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

<p>סעיף 106 לחוק החברות</p>			<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____ תפקיד בתאגיד (ככל שקיים): _____ פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____ האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) שיעור נוכחותו⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____ <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	<p>6.</p>
-----------------------------	--	--	--	-----------

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיפים 85 ו-222 לחוק החברות, סעיף 146ב. לחוק ניירות ערך		✓	בתקנון התאגיד <u>לא</u> קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין:
			א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור:
			ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:
			ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:
			ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון:
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>

<p>הוראת חובה סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</p>		✓	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.</p>	א.	9.
<p>סעיפים 92(א)(12), 219(ד), 240(א1) לחוק החברות, תקנה 10(ב)(9)(א) ו-48(ג)(9) לתקנות הדוחות</p>	_____	_____	<p>מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: 7 בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁷: 5 בעלי כשירות מקצועית: 1 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביהנו בשנת הדיווח.</p>	ב.	
<p>חוק החברות - סעיף 2 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)</p>	_____	✓	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים:</p>	א.	10.
	_____	_____	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 2.</p>	ב.	

⁷ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

ישיבות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון								
סעיפים 97, 98 ו-224א. לחוק החברות	_____	_____	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון: 3 רבעון שני: 2 רבעון שלישי: 3 רבעון רביעי: 2</p>					א.		11.
			<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): <i>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</i></p>	ב.						
	_____	_____	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שם הדירקטור			
			-	-	-	100%	דרור גד			

			100%	100%	100%	100%	אורי ברגמן ⁸
			-	-	-	100%	דוד ברוך
			100%	100%	100%	90%	קוטי גביש
			-	-	-	100%	עופר ארדמן
			100%	100%	100%	100%	דגנית פלטי
			-	-	-	100%	נילי קלי
			100%	100%	100%	100%	אסף סגל ⁹

⁸ ביום 11 באוגוסט 2025 הסתיימה כהונתו של עו"ד אורי ברגמן כדירקטור חיצוני בחברה, וזאת בתום 9 שנות כהונה.

⁹ מר אסף סגל החל לכהן כדירקטור חיצוני בחברה ביום 12 באוגוסט 2025.

12.	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.	✓	חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
-----	---	---	---

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 94(א) לחוק החברות		✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.2 (לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.
הוראת חובה סעיף 119 לחוק החברות		✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.6 (לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.
הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות			בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. ¹⁰ <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
		✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.

¹⁰ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות			אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		
	_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.		
	_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ¹¹ : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>		
סעיף 106 לחוק החברות			17. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

ועדת הביקורת					
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון			
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות	_____	_____	בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -		18.
			א. בעל השליטה או קרובו. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
		✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
		✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		

¹¹ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

		✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.	
			דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.	
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		✓	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.		19.
הוראת חובה סעיף 116א. לחוק החברות		✓	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור :		20.
הוראת חובה סעיף 117(1) לחוק החברות, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.		21.
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).		22.
הוראת חובה סעיף 117(6) לחוק החברות		✓	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקי ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.		23.
		✓	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.		24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
<p>הוראת חובה</p> <p>תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.</p>	_____	_____	<p>א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: לפחות 3 ימי עסקים בנוגע לדוח תקופתי, לפחות 2 ימי עסקים בנוגע לדוח רבעוני.</p>	25. א.
	_____	_____	<p>ב. מספר הימים שחלפו במועד בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2025): 3 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח שנתי 2025: 4 ימי עסקים.</p>	ג.
	_____	_____	<p>ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2025): 4 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח שנתי 2025: 4 ימי עסקים.</p>	

<p>הוראת חובה</p> <p>סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.</p>		✓	<p>רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____</p>	.26
<p>הוראת חובה</p> <p>תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.</p>	_____	_____	<p>בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:</p>	.27
		✓	<p>א. מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	
		✓	<p>ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>	
		✓	<p>ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>	
		✓	<p>ד. כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.</p>	
		✓	<p>ה. לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p>	
		✓	<p>ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.</p>	
		✓	<p>ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.</p>	
	_____	_____	<p>אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.</p>	

ועדת תגמול			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
		✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
		✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
			30. בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח:
			א. בעל השליטה או קרובו <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		✓	ב. יו"ר הדירקטוריון
		✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
		✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
			ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
			31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

		✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)3 ו-272(ג)1(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הינה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	32.
--	--	---	--	-----

מבקר פנים				
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
		✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
		✓	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת 2025. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: התמודדות ארגונית במרחב הסייבר הפנימי ¹² ; בטיחות וגהות בעבודה; ביקורת ביטוחים; יישום ההסכם עם חברת הניהול - בגין דמי ניהול והענקת אופציות; ביקורת בנושא יישום הסכם מניעת ניגוד העניינים עם המנכ"ל לרבות הטיפול בנכסים המשותפים.	34.
			היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹³): 490	35.
		✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
		✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו, וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידיים בשליטתם.	36.

¹² שעות הביקורת פוצלו בין תוכניות הביקורת של שנת 2024 ושל שנת 2025.
¹³ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידיים מוחזקים, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיף 270(4) לחוק החברות			<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): _____.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>
סעיף 254 לחוק החברות, סעיף 36 לחוק ניירות ערך (פרט חשוב למשקיע הסביר)			<p>38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>

יו"ר הדירקטוריון: _____ יו"ר ועדת הביקורת: _____ יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

תאריך החתימה: 12 במרץ 2026

פרק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות

ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שמואל רופא, מנהל כללי;

2. אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים;

3. גיא ויסקופף, חשב ראשי;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות 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 שבצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

זיהוי ומיפוי התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי; תיעוד תהליכי עבודה ובקרות מפתח בהתבסס על הערכת הסיכונים של החברה הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי; ניתוח פערים בין הבקרות הקיימות לבין מודל בקרה פנימית מקובל ועדכון התהליכים והבקרות של תהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד, ככל שחלו בהם שינויים במהלך שנת 2025; ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.

הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתתה על ארבעת הרכיבים להלן:

• בקרות ברמת הארגון (ELC).

• בקרות כלליות על מערכות מידע (ITGC).

• בקרות על תהליך סגירת תקופה חשבונאית ועריכת הדוחות הכספיים.

• בקרות על תהליכים מהותיים מאד לדיווח הכספי ולגילוי:

- בקרות על הכנסות מנדל"ן להשקעה;

- בקרות על הערכות שווי נדל"ן להשקעה;

- בקרות על עמידת החברה בכללי REIT (כולל הון עצמי וחלוקת דיבידנד);

- בקרות על התחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים (כולל אג"ח).

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שבצעה 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.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל רופא, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ריט 1 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 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים

ומיידים:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט 1 בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2025 (להלן – "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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