



## אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ דוח לרבעון השני של שנת 2023

## תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023
- תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2023
- תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2023
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2023
- הערכת שווי - פרויקט הרצליה הילס

להלן קישור לנוסח המונגש של הדוח הכספי לרבעון השני לשנת 2023 אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום הדוח במגנא, מוקדם ככל שניתן [/https://ir.azorim.co.il](https://ir.azorim.co.il). למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא.



**אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ**  
**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

## **אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ**

### **דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה**

#### **לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023**

דירקטוריון אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 30 ביוני 2023 ("הדוחות הכספיים" ו - "תקופת הדוח", בהתאמה), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). למועד דוח זה, פעילותה העסקית של החברה מתבצעת בעיקר באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה – אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין"). החברה והחברות הבנות של יכונו בדוח זה להלן יחדיו - "הקבוצה".

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית במסגרת דוח זה כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם היא עוסקת ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, שפורסם ביום 29 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033834) ודוח מתקן לו בשל תיקון טעות סופר מיום 30 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-035811) (יחד: "הדוח התקופתי לשנת 2022"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2022 אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2022") וכן הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2023 שפורסם ביום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057657). דוח זה כולל גם עדכונים לפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי לשנת 2022 ("פרק תיאור עסקי החברה").

יצוין כי החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023, מוגדר תחום פעילות הנדלין למגורים בארה"ב כתחום פעילות נפרד, וכן מדווח כמגזר נפרד בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2023<sup>1</sup> (חלף הכללתו במסגרת תחום 'אחרים' (שאינם מהווים תחום פעילות) בדוחותיה הקודמים של החברה). בהתאם לכך, במסגרת נספח א' לדוח זה מובא עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, בהתאם להוראות תקנה 39א לתקנות הדוחות.

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר, המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינו בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 בפרק תיאור עסקי החברה.

<sup>1</sup> לפרטים ראו באור 4 לדוחות הכספיים.

## חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

### 1. עדכון מידע בדבר פרויקטים עיקריים של החברה בהם חל שינוי במהלך תקופת הדוח ולאחריה

#### 1.1 צמרות נהריה - שלב ג'

פרויקט להקמת 195 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע וקומת גלריה ומעל 2.5 קומות מרתפי חניה, בשכונת "אריק שרון" בחלקה הצפון מזרחי של נהריה. בחודש דצמבר 2022 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר (בתנאים) והחברה צופה שתחל את עבודות ההקמה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בשלהי חודש דצמבר 2022 ונכון למועד הדוח נחתמו 64 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 79 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט צפויות להסתכם לסך של כ- 260 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 40 מיליון ש"ח.

#### 1.2 Symphony, חולון

פרויקט להקמת 100 יחידות דיור במגדל מגורים בן 24 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,075 מ"ר וארבע קומות מרתפי חניה, בשכונת "קריית שרת" בחולון. 20% מיחידות הדיור בפרויקט יוקצו לטובת דיור מכליל (דיור להשכרה או דיור מוגן). בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון ובחודש יולי 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בשלהי חודש דצמבר 2022 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, החברה החלה את עבודות ההקמה. נכון למועד הדוח נחתמו 13 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 34 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (ללא רכיב המסחר) צפויות להסתכם בסך של כ- 247 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 67 מיליון ש"ח.

#### 1.3 עיר הים, חיפה (התחדשות עירונית)

פרויקט להקמת 1,212 יחידות דיור שמתוכננות להיבנות ב - 12 בניינים חדשים בני 22 קומות בשכונת נווה דוד הממוקמת בחלקה הדרומי של העיר חיפה. בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב הראשון של הפרויקט שיתבצע במתכונת של "בינוי - פינוי" ושצפוי לכלול 368 יחידות דיור (מתוכן 110 יחידות דיור יוקצו לבעלי הקרקע). עבודות ההקמה החלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023. בחודש אוגוסט 2022 החל שיווק הפרויקט ונכון למועד הדוח נחתמו 94 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 182 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות משלב א' של הפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 622 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ - 128 מיליון ש"ח.

#### 1.4 חופים East (שדרות בנימין), נתניה

פרויקט להקמת 202 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע וקומת גלריה מעל שתי קומות מרתף, בשכונת "נוף הטיילת" בנתניה. נכון למועד דוח זה התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים) והחברה צופה שתחל את עבודות ההקמה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023. שיווק יחידות הדיור בפרויקט החל בחודש מרס 2023 ונכון למועד הדוח נחתמו 63 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 149 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט צפויות להסתכם בסך של כ- 514 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 197 מיליון ש"ח.

#### 1.5 Central Park שלב ג', באר שבע (חלק החברה 50%)

פרויקט להקמת 405 יחידות דיור בשלושה מגדלי מגורים בני 30 קומות מעל שתי קומות מרתף משותפות, בשכונת "קרית גנים" בבאר שבע. נכון למועד דוח זה התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה צופה שעבודות ההקמה יחלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023.

בשלב הראשון בכוונת החברה להקים את קומות המרתף המשותפות וכן מגדל מגורים אחד הכולל 135 יחידות דיור. שיווק יחידות הדיור של המגדל הראשון החל בסמוך למועד אישור דוח זה. להערכת החברה, ההכנסות מהשלב הראשון כאמור (במונחי 100%) צפויות להסתכם בסך של כ- 204 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 30 מיליון ש"ח.

#### 1.6 שלום יהודה, ירושלים (התחדשות עירונית)

במסגרת הפרויקט יהרסו ארבעה בניינים הבנויים כיום על המקרקעין וכוללים 48 יחידות דיור ישנות ויוקמו תחתם שני מגדלים בני 22 קומות הכוללים 144 יחידות דיור, כ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף שטחי ציבור, מעל קומת קרקע וארבע קומות מרתפי חניה משותפים בשכונת תלפיות בירושלים. בחודש אוגוסט 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים). החברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 ואת עבודות ההקמה במהלך הרבעון השני של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 438 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 70 מיליון ש"ח.

#### 1.7 הגדלת זכויות בניה בארה"ב

בחודש מאי 2023 קיבלה החברה הודעה בדבר קבלת אישור מאת מועצת התכנון ומחלקת הבניה של העיר יונקס בארה"ב להגדלת זכויות הבניה על חטיבת הקרקע שבבעלות חברת הבת בארה"ב Azorim at Ridge Hill Inc (בס"ק זה: "חברת הבת") המוחזקת (בעקיפין) בשיעור של 100%, עליה ממוקמים הפרויקטים Miroza 2 ו-Miroza 3 וכן קרקע פנויה סמוכה (בס"ק זה: "הקרקע הפנויה").

יצוין כי כלל זכויות הבניה שהוקנו בעבר לחטיבת הקרקע, נוצלו במסגרת הפרויקטים Miroza 1-3 באופן שלא נותרו זכויות בניה להקמת פרויקט מגורים נוסף על הקרקע הפנויה. בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, חברת הבת תוכל להקים על הקרקע הפנויה פרויקט מגורים נוסף שיכלול 174 יחידות דיור, מתוכן 10% יושכרו בשכר דירה מפוקח.

בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, עדכנה החברה את שווייה ההוגן של הקרקע הפנויה בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה, ורשמה רווח מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 47,803 אלפי ש"ח.

#### עדכון ביחס לפרויקטים שנכללו כעתודות קרקע במסגרת התקופתי לשנת 2022 [סעיף 4.13.10]

#### 1.8 אמת המים, ירושלים (חלק החברה 50%)

פרויקט להקמת 374 יחידות דיור בשלושה מגדלי מגורים בני 29 קומות מעל 5 קומות מרתף משותפות, על דרך חברון בירושלים. בחודש אוגוסט 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר חפירה ודיפון לפרויקט. יצוין כי לחברה זכויות להקמת 60 יחידות דיור נוספות על חלקת קרקע סמוכה לגביה החברה פועלת להסדרה קניינית אל מול בעלי הזכויות האחרים באותה חלקת קרקע.

החברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור של השלב הראשון במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 ואת עבודות ההקמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט, כולל חלק מסחרי, צפויות להסתכם בסך של כ- 1,229 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 175 מיליון ש"ח.

#### **1.9 רוממה, ירושלים (חלק החברה 75%)**

בחודש יולי 2023 הועדה המחוזית ירושלים אישרה להפקדה את תוכנית 101-1063965 התחדשות עירונית רח' אהליאב בירושלים. התכנית ביחס למקרקעין בשטח כולל של 12 דונם, מחדשת אזור תעשייה בשכונת רוממה וקובעת בינוי להקמת מבנים הכוללים מסחר, מגורים, ומבנים ומוסדות ציבור.

הבינוי שאושר ביחס למקרקעי החברה כולל כ-400 יחידות דיור ב-3 מבני מגורים בני 15 קומות ובנין נוסף בן 20 קומות מעל מסד עם חזית מסחרית ושתי קומות מרתפי חניה.

מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הועדה המחוזית ירושלים לאחר גמר תקופת ההפקדה, הליך התנגדויות (ככל שיוגשו) והחלטה בגינן.

#### **1.10 חלב ודבש, ירושלים**

בחודש אפריל 2021 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות במקרקעין ("הבעלים") בשכונת הר נוף בירושלים, לפיו תרכוש החברה 52.5% משווי המקרקעין בתמורה לתכנון והקמה של שטחי הבעלים בפרויקט שיוקם.

בחודש אוגוסט 2023 התקבלה החלטת ועדה להיתר (בתנאים) להקמת הפרויקט שיכלול 209 יחידות דיור בארבעה בנייני מגורים בני 18-10 קומות מעל 4 קומות מרתף משותפות, בשכונת הר נוף בירושלים.

נכון למועד דוח זה הושלמו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. החברה צופה שתחל את שיווק יחידות הדיור במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 ואת עבודות ההקמה של הפרויקט במהלך הרבעון השני של שנת 2024. להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 369 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 61 מיליון ש"ח.

#### **1.11 צומת פת, ירושלים (חלק החברה 50%)**

באוגוסט 2023 הועדה המחוזית ירושלים אישרה להפקדה את התכנית המפורטת 101-1182146, מגדל עמק הצבאים בצומת פת, ירושלים, אשר הוגשה על ידי החברה וחברת דלק. התכנית מאפשרת הקמה על המקרקעין של החברה ודלק, מגדל מעורב שימושים בגובה 30 קומות בשטח כולל של כ- 30,000 מ"ר לצד מבנה ציבורי, מעל 4 קומות מרתף חניה. המגדל יכלול כ- 220 יח"ד בשטח כולל של כ- 23,500 מ"ר וכ- 5,000 מ"ר לשימושי מסחר ותעסוקה. התכנית כוללת גם הקמת בית ספר וכן גשר להולכי רגל שיחבר בין מתחם המגורים שיוקם לבין פארק עמק הצבאים שנמצא מעבר לרחוב הרצוג.

מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הועדה המחוזית ירושלים לאחר גמר תקופת ההפקדה, הליך התנגדויות (ככל שיוגשו) והחלטה בגינן.

יצוין כי נכון למועד הדוח פועלת על גבי המקרקעין תחנת הדלק.

### 1.12 מתחם ונצואלה - הר נוף (חלק החברה 75%)

בחודש יולי 2023 הועדה המחוזית ירושלים פרסמה החלטה על אישור תכנית 101-1099571, מגורים ברחוב הרב קצנלבוגן, הר נוף ירושלים. התכנית ביחס למקרקעין ששטחו כ- 5.3 דונם כוללת הקמת כ- 200 יחידות דיור בשני מבני מגורים בגובה של 12 קומות מעל גובה הרחוב ועוד מספר קומות מתחת לגובה הרחוב (בניצול הטופוגרפיה) ובסה"כ כ- 22,000 מ"ר (עיקרי). בנוסף, התכנית מאפשרת בניית חזית מסחרית, הקצאת שטח לטובת שצ"פ ושטח ציבורי מבונה. חלקה של החברה ושל השותף (25%) בזכויות בפרויקט הינו 88.415% וביחס למרבית יתרת הזכויות במקרקעין נחתם הסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים בקשר עם תכנון הפרויקט, הקמתו וניהולו. מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הועדה המחוזית ירושלים לאחר גמר תקופת ההפקדה, הליך התנגדויות (ככל שיוגשו) והחלטה בגינן.

### 1.13 יגע כפיים, תל אביב

בחודש דצמבר 2019 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות במקרקעין ("הבעלים") בתל אביב, לפיו תרכוש החברה 55% משטחי התעסוקה והמסחר ו-62% משטחי המגורים שיוקמו בפרויקט בתמורה לתכנון והקמה של שטחי הבעלים בפרויקט שיוקם.

בחודש מאי 2023, פורסמה למתן תוקף תכנית תא/מק 5042 (בסמכות ועדה מקומית) על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לפרויקט ברחוב יגע כפיים 5, יד חרוצים 9 וריב"ל 12, 14 בתל אביב. במסגרת התוכנית שאושרה, ניתן להקים מעל מבנה קיים פרויקט מעורב שימושים (תעסוקה, מסחר ומגורים) שיכלול 37 אלפי מ"ר (שטח עיקרי) במגדל בן 40 קומות מעל קומת מסחר ומרתפי חניה. כ- 25.6 אלפי מ"ר ישמשו לתעסוקה ומסחר, כ- 8.5 אלפי מ"ר ישמשו להקמת 85 יחידות דיור והיתרה תשמש לטובת שטחי ציבור.

המידע הנכלל בסעיף 1 לעיל ביחס לפרויקטים בדבר תכנית הפרויקט, הכנסות צפויות, היקפי רווח גולמי צפוי, כמות יחידות הדיור שיוקמו וכן מועדי תחילה של עבודות ההקמה, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והינו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותם אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה.

המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר בהתחשב בגורמים הבאים: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה; (ה) הליכים צפויים מול הרשויות, לרבות רשויות התכנון והבניה, בהתאם לניסיון החברה ו- (ו) עיתוי צפוי של חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטים של פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במקרה שבו יתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקוש לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלבנטי בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט הרלבנטי; (ד) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.



## 2. תיאור התקשרויות של החברה שבוצעו במהלך תקופת הדוח ולאחריה

### השלמת עסקה למכירת זכויות בנכס מקרקעין בנתניה

ביום 10 בנובמבר 2022 התקשרה אזורים בנין בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במחצית מנכס מקרקעין בנתניה המיועד לדיר מוגן ומסחר נלווה לשותף המחזיק ביתרת הזכויות במקרקעין האמורים וזאת בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) הצמודה למדד חודש אוגוסט 2022. לפרטים נוספים אודות העסקה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-135766), הנכלל בדוח על דרך ההפניה. בעקבות השלמת העסקה רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 רווח גולמי בסך של כ-19 מיליון ש"ח.

## 3. עדכון מידע בדבר אירועים אחרים שהתרחשו במהלך תקופת הדוח ולאחריה

### 3.1 זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה

ביום 2 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את הארכת מינוים של ה"ח אברהם אלימלך וליאור מור, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה אודות זימון האסיפה הכללית מיום 28 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-143446) וכן דיווח מידי אודות תוצאות האסיפה הכללית מיום 2 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-001252), המובאים כאן על דרך ההפניה.

### 3.2 הנפקה פרטית להרחבת סדרת אג"ח 13 של החברה

ביום 15 בינואר 2023 השלימה החברה הנפקת 160,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 13), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת וזאת במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה 13 של אגרות החוב, במחיר של 94.25 אג" לכל 1 ש"ח ע.ג. המשקף ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 5.4% ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 150,800 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוחות מידיים של החברה מיום 9 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-004968) ודיווח משלים לו מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-006495), המובאים כאן על דרך ההפניה.

### 3.3 התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 6 במרס 2023, אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה ביחס לתקופה שמיום 10 במרס 2023 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקודמת), בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-024645), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ובאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

### 3.4 בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("בקשת האישור" ו-"חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות ("המבקש") בריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("ריט אזורים"). בקשת האישור הוגשה כנגד החברה, כנגד ריט אזורים (אשר החברה מחזיקה בכ- 36% מהונה

המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה), כנגד חברת הניהול של ריט אזורים שהינה תאגיד בבעלות החברה (בעקיפין) ("חברת הניהול") ונושאי משרה ודירקטורים בריט אזורים (יחד: "המשיבים").

עניינה של התביעה נשוא בקשת האישור נוגע להליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה ריט אזורים קרקעות לדיור להשכרה במסגרת מכרזים פומביים של רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית דירה להשכיר, בטענה, כביכול, כי הנן עסקאות עם בעלי עניין אשר היו טעונות אישורים מיוחדים לפי הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, לאור קיומו של עניין אישי לכאורה בעסקאות אלו של החברה, חברת הניהול ונושאי המשרה בריט אזורים הממונים על ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול ודמי ניהול הייזום מריט אזורים הנגזרים מהיקף הנכסים והנכסים בהקמה של ריט אזורים ומגיוסי הון וניירות ערך המירים למניות של ריט אזורים.

במסגרת בקשת האישור נתבקשו סעדים שונים וביניהם: הצהרה לפיה משלטענת המבקש לא נתקבלו לכאורה האישורים המיוחדים הנדרשים בדין לעסקאות, הרי שמדובר בעסקאות בלתי חוקיות; פיצוי ריט אזורים על-ידי המשיבים בגין נזקים שנגרמו לה לכאורה מביצוע העסקאות לרבות בגין ירידת ערך של הנכסים בסך המוערך על ידי המבקש בכ- 250 מיליון ש"ח נכון לסוף שנת 2022; הצהרה לפיה התגמולים ששולמו וישולמו לחברת הניהול בשל ההתקשרות בעסקאות הינם שלא כדין וכפועל יוצא לחייב את חברת הניהול להשיבם לריט אזורים (דמי הניהול השנתיים בגין העסקאות הוערכו על ידי המבקש בסך של 2-19 מיליון ש"ח ודמי ניהול הייזום בגין העסקאות הוערכו בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (לגבי חלקם הארי של הסכומים - לכשישולמו, כאשר נכון למועד אישור דוח זה, חלקם הארי של הסכומים טרם שולם); ביטול הסכם הניהול והסכם הייזום של ריט אזורים עם חברת הניהול.

נכון למועד דוח זה, החברה נערכת להגשת תגובתה לבקשת האישור כנדרש בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה בשלב מקדמי זה של ההליך, סיכויי בקשת האישור להתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות, אך יובהר כי הדברים נאמרים בזהירות נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך.

### 3.5 זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות בחברה

ביום 4 ביולי 2023 קיבלה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (בס"ק זה: "האסיפה"), את ההחלטות שלהלן: (1) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואה חשבון מבקר עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו; (2) הארכת כהונתו של מר חיים (הרש) פרידמן (המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה) כדירקטור בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה; (3) הארכת כהונתו של מר ג'ק (ינקי) קליין (המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון החברה) כדירקטור בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה; (4) הארכת כהונתו של מר אברהם (רמי) זיו כדירקטור בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה; ו- (5) הארכת כהונתה של הגב' נורית פלג (דירקטורית בלתי תלויה) כדירקטורית בחברה עד למועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה. לפרטים נוספים אודות זימון האסיפה ותוצאותיה, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 30 במאי 2023 (אסמכתא: 2023-01-057714) ומיום 4 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-074934), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

**תיקון טעות בדרך של הצגה מחדש (Restatement) בחברה כלולה**

במסגרת עריכת דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2023 ובחינת שווי הוגן של נכסיה למועד זה, התגלה על ידי ריט אזורים, חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, כי נפלה טעות בישום המודל של הערכות השווי שנערכו על ידי מעריך שווי חיצוני (להלן: "השמאי") לקרקעות בייעוד לדיוור להשכרה ארוכת טווח בישראל אשר שימשו לקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ובדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023. עם איתור הטעות, ביצע השמאי התאמות במודל התחשיב וערך את הערכות השווי מחדש ליום 31 בדצמבר 2022, במסגרתן קבע כי שווי ההוגן של הקרקעות נמוך בכ- 29,521 אלפי ש"ח מהשווי הוגן על פי השומות המקוריות וכפי שדווח בדוחותיה הכספיים של ריט אזורים ליום 31 בדצמבר, 2022. בנוסף, פנתה ריט אזורים למעריך שווי בלתי תלוי נוסף (להלן: "השמאי הנוסף") בבקשה לבחון את שווי הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022 במודל תחשיב עצמאי, וזאת על מנת לבחון את התוקף של מסקנת השמאי שערך את הערכות השווי המקוריות. השמאי הנוסף מצא כי לא קיימים פערים מהותיים בין השווי המתוקן שנאמד על ידי השמאי לבין שווי ההוגן של הקרקעות כפי שנאמדו על ידי השמאי הנוסף.

בעקבות האמור לעיל, בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2023, תיאמה ריט אזורים בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד על מנת לשקף בהם למפרע את השווי ההוגן המתוקן של הקרקעות. בעקבות ההצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של ריט אזורים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד, חל גידול בחלקה של החברה בהפסדי ריט אזורים בסך של כ- 10,697 אלפי ש"ח. בבחינת מכלול הנסיבות, לרבות השפעת הטעות על הון החברה ועל תוצאותיה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד, וכן בבחינת מהות הטעות ושיקולים איכותניים לבחינת מהותיות של טעות, העריכו דירקטוריון החברה והנהלתה כי הטעות כאמור אינה מהותית. לפיכך, השפעת הטעות נזקפה במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופות של ששה ושלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, במסגרת סעיף חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

4. פרויקטים בישראל בביצוע ו/או בשיווק

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	שיעור השלמה ליום 30.06.2023 (%) (**)	מועד סיום בנייה משוער	היקף בפרויקט יח"ד	יח"ד לשיווק ע"י הקבוצה בלבד	סך יחידות שנמכרו ליום 30.06.2023	היקף מכירות מצטבר ליום 30.06.2023	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט ממכירת יח"ד (***)	הכנסות שטרם הוכרו ליום 30.06.2023	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	רווח הוכר ליום 30.06.2023	הכנסות שהוכרו בתקופה	רווח גולמי שהוכר בתקופה	יתרת עודפים צפויה
<b>פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק</b>															
הנרקיס - מתחם הפארק	ראשון לציון	100%	94%	רבעון 3 2023	152	152	152	260,232	260,185	15,985	29,689	1,824	56,703	6,531	20,858
הנרקיס - מתחם Urban	ראשון לציון	100%	78%	רבעון 2 2024	99	99	97	161,811	170,704	44,644	31,364	8,872	49,638	8,783	
הנרקיס - מתחם High Life	ראשון לציון	100%	78%	רבעון 1 2024	102	102	102	174,042	174,042	38,770	33,097	7,373	36,401	6,803	1,877
הנרקיס - מתחם Avenue	ראשון לציון	100%	64%	רבעון 2 2024	212	212	212	362,593	362,466	131,162	53,838	19,482	88,856	12,779	22,453
Oliver	תל אביב	50%	95%	רבעון 2 2024	58	48	18	23,815	69,964	47,384	26,799	17,631	3,733	1,464	24,978
פארק הים (*)	בת ים	100%	35%	רבעון 4 2024	113	66	65	243,174	246,572	160,512	47,669	31,217	46,441	9,177	41,327
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	44%	רבעון 1 2025	355	355	260	833,417	1,272,095	902,864	387,380	281,830	155,745	45,348	314,437
חופים (*)	נתניה	100%	31%	רבעון 4 2025	115	63	4	88,359	283,806	256,853	71,161	68,109	13,633	1,821	58,959
Moment בת ים (*)	בת ים	100%	17%	רבעון 4 2025	714	572	527	1,247,274	1,436,489	1,222,433	231,752	201,510	120,170	16,976	155,129
N סוקולוב (*)	נתניה	100%	8%	רבעון 2 2026	264	202	96	282,691	548,224	525,275	110,001	106,092	9,571	1,764	106,677
N בארי (*)	נתניה	100%	7%	רבעון 3 2026	292	221	85	278,056	621,578	602,146	113,308	110,456	14,685	2,218	135,554
שער העיר - שלב א' (*)	גבעת שמואל	100%	18%	רבעון 3 2026	157	104	45	183,999	352,829	320,088	80,487	72,189	22,467	5,513	41,024
נופי ארנונה	ירושלים	100%	6%	רבעון 3 2026	48	48	3	9,631	140,991	140,385	36,030	35,877	606	153	67,569
Symphony	חולון	100%	5%	רבעון 4 2026	100	100	13	34,461	246,594	244,904	66,809	66,322	1,690	487	119,200
צמרות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	0%	רבעון 1 2027	195	195	64	79,566	260,648	260,648	41,163	41,163	-	-	58,688
חופים East	נתניה	100%	0%	רבעון 2 2027	202	202	63	148,909	516,667	516,667	199,784	199,784	-	-	192,878
עיר הים - שלב א' (*)	חיפה	100%	0%	רבעון 4 2027	368	258	94	281,987	622,221	622,221	128,336	128,336	-	-	45,649
<b>סה"כ</b>															
<b>1,407,257</b>	<b>119,819</b>	<b>620,338</b>	<b>1,398,067</b>	<b>1,688,667</b>	<b>6,052,941</b>	<b>7,586,075</b>	<b>4,694,017</b>	<b>1,900</b>	<b>2,999</b>	<b>3,546</b>					
<b>פרויקטים שהקמתם הושלמה</b>															
Central Park שלב ב'	באר שבע	50%	100%	-	136	136	111	74,969	93,618	18,649	19,458	4,175	8,576	2,122	19,881
Central Park שלב א'	באר שבע	50%	100%	-	272	272	263	159,515	166,418	6,903	20,943	1,579	-	-	7,093
אחרים					-	-	-	-	-	-	-	-	170	1,617	-
<b>סה"כ</b>															
<b>26,974</b>	<b>3,739</b>	<b>8,746</b>	<b>5,754</b>	<b>40,401</b>	<b>25,552</b>	<b>260,036</b>	<b>234,484</b>	<b>374</b>	<b>408</b>	<b>408</b>					

(\*) פרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה או פרויקטי התחדשות עירונית. סך ההכנסות המוצגות בגין פרויקטים אלו כוללות את מרכיב הקומבינציה.

(\*\*) שיעור השלמה נקבע בהתאם ליחס עלויות הביצוע בפועל ביחס לסך עלויות הביצוע הצפויות בפרויקט. עלויות אלה לא כוללות את עלות הקרקע ועלויות אחרות שאינן מצביעות על התקדמות העבודה. קבלני הביצוע מקבלים את התשלומים עבור התקדמות העבודה על בסיס חודשי.

(\*\*\*) הנתונים הכספיים לרבות העודפים המוצגים בטבלה הינם בגין יחידות הדיור בלבד ואינם כוללים הכנסות, רווחים ועודפים נוספים שינבעו בגין שטחי המסחר והתעסוקה שנבנים במסגרת הפרויקטים.

(\*\*\*\*) נתונים בדבר היקף יחידות דיור בטבלה זאת מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה.

המידע הנכלל בטבלה שלעיל ביחס לפרויקטים בדבר הכנסות צפויות, רווח גולמי צפוי, מועדי סיום ויתרת עודפים צפויה, הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה ו- (ה) קצב התקדמות עבודות ההקמה וקבלת טופס גמר.

הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (ד) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.

**5. עדכון פרטים בדבר פרויקטים עיקריים בתכנון המיועדים לביצוע ו/או שיווק עד תום שנת 2023**

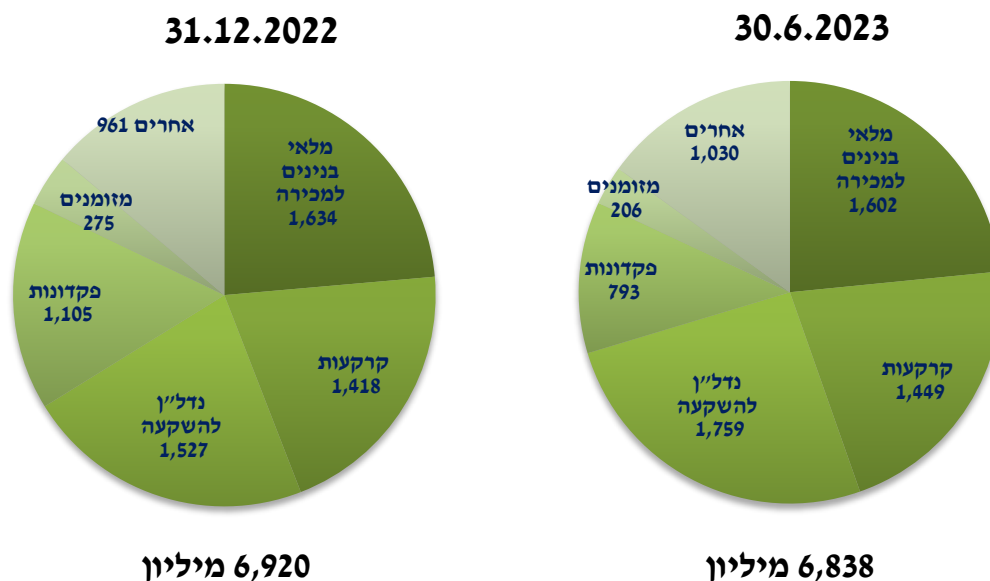
נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים מהותיים ביחס לפרויקטים בתכנון המיועדים לשיווק עד תום שנת 2023, כפי שהוצגו במסגרת סעיף 4.13.9 לפרק תיאור עסקי החברה. יצוין כי ביחס למידע שהובא בסעיף כאמור - במהלך תקופת הדוח ועד למועד אישור דוח זה, החל שיווקם של הפרויקטים: צמרות נהריה - שלב ג', נופי ארונה, חופים East (שדרות בנימין) ו-Central Park שלב ג'. כמו כן, במהלך תקופת הדוח התקבלו היתרי בניה עבור הפרויקטים קריניצי החדשה (רמת גן), רמז ומלאכי (תל אביב) לגביהם החברה נערכת לשיווק יחידות הדיור ולתחילת ההקמה.

**6. ניתוח המצב הכספי**

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוחות הכספיים וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים הינם במיליוני ש"ח).

**6.1 נכסי החברה**

להלן פילוח נכסי החברה לימים 30 ביוני 2023 ו- 31 בדצמבר 2022:



## פירוט שינויים עיקריים ביחס לנכסי החברה

### 6.1.1 מזומנים ושווי מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 30 ביוני 2023 הסתכמה לסך של כ-206 מיליון ש"ח, זאת לעומת סך של כ-275 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. לפירוט בדבר השינויים ביתרת המזומנים ושווי מזומנים, ראו סעיף 8 להלן.

### 6.1.2 מלאי בניינים למכירה

מלאי הבניינים למכירה קטן בסך של כ-32 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח. הקיטון במלאי בניינים למכירה נובע בעיקרו מגריעה לרווח והפסד של עלויות בגין פרויקטים בשלבי הקמה ופרויקטים אשר הושלמו בסך של כ-507 מיליון ש"ח ומנגד מזקיפה למלאי של עלויות ההקמה של פרויקטים בסך של כ-475 מיליון ש"ח.

### 6.1.3 קרקעות

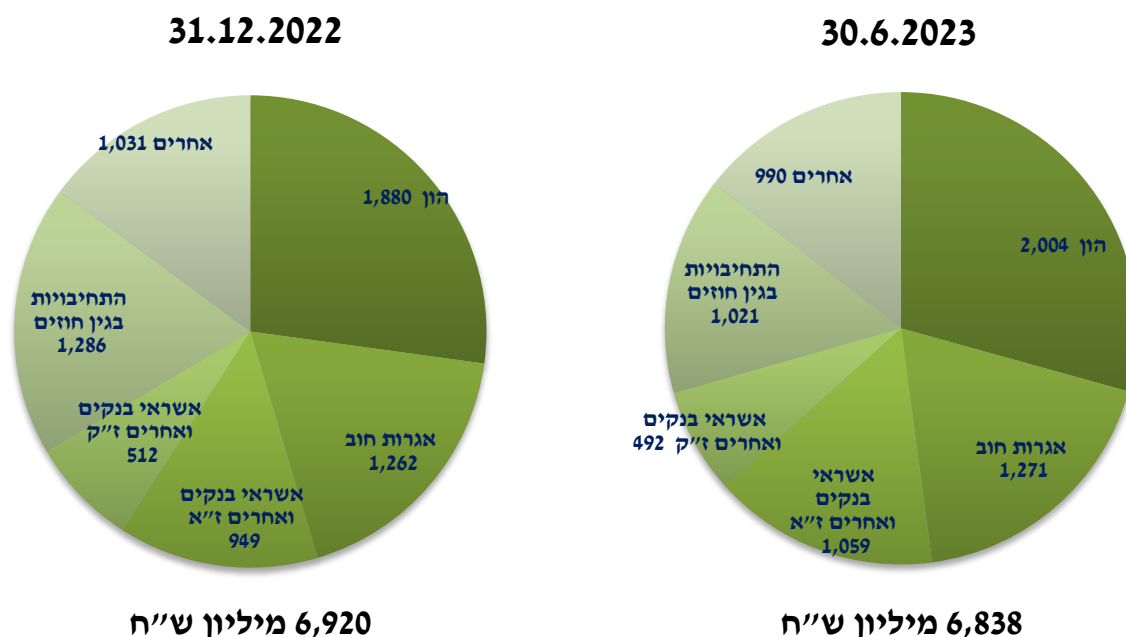
הגידול ביתרת קרקעות בתקופת הדוח בסך של כ-31 מיליון ש"ח נובע מהשקעה בסך של כ-28 מיליון ש"ח ומהפרשי תרגום בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

### 6.1.4 נדל"ן להשקעה

עיקר הגידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-232 מיליון ש"ח נובע מהשקעה בפרויקטים דיור להשכרה בהקמה בארצות הברית ובפרויקטים בישראל שכוללים שטחי מסחר ותעסוקה. בנוסף, בתקופת הדוח חל גידול בנדל"ן להשקעה בעקבות עליית שווי הוגן בסך של 60 מיליון ש"ח וכן כתוצאה מעליה של יתרת הנכסים בארצות הברית בסך של כ-32 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר.

## 6.2 התחייבויות והון עצמי

להלן פילוח ההתחייבויות וההון העצמי של החברה לימים 30 ביוני 2023 ו- 31 בדצמבר 2022:



## להלן יפורטו השינויים העיקריים שחלו ביחס להתחייבויות החברה במהלך תקופת הדוח:

### 6.2.1 התחייבויות פיננסיות של החברה

מרכיבי החוב העיקריים של החברה הינם חוב שניטל לטובת מימון פרויקטים, רכישת קרקעות ונדל"ן מניב וכן אגרות חוב שהונפקו לציבור.

**להלן פירוט רכיבי החוב של החברה<sup>(\*)</sup> ליום 30 ביוני 2023 וכן בהשוואה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022<sup>(\*)</sup>:**



\* אגרות החוב (סדרה 15) בסך של כ-178 מיליון ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2022 - 195 מיליון ש"ח) המובטחות בשעבוד על הזכויות בפרויקט הרצליה הילס מוצגות תחת מימון נדל"ן להשקעה.

### 6.2.2 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (זמן ארוך וזמן קצר)

במהלך תקופת הדוח גדל האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-90 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מקבלת אשראי לזמן קצר, נטו בסך של כ-28 מיליון ש"ח ולזמן ארוך בסך של כ-188 מיליון ש"ח למימון פרויקטים בהקמה שכוללים שטחי מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, קרקעות וכן פרויקטי דיור להשכרה בארה"ב. מנגד פרעה החברה אשראי לזמן ארוך בסך של כ-144 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים, סך האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת ההתחייבויות השוטפות הסתכם לכ-492 מיליון ש"ח, מתוך סך זה כ-88 מיליון ש"ח הינו מימון כספי במסגרת ליווי פרויקטים והיתרה הועמדה למימון מקרקעין ונדל"ן להשקעה. בגין חלקו הארי של האשראי המוצג במסגרת ההתחייבויות השוטפות, החברה צופה להתקשר במהלך שנת 2023 בהסכמי ליווי ובגין חלקו האחר החברה מעריכה שהלוואות אלו יועמדו מחדש עד להבשלת הפרויקט.

#### אגרות חוב כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב

הגידול בהיקף אגרות החוב נבע מהקצאה פרטית בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה 13 בסך נטו של כ-150 מיליון ש"ח בחודש ינואר 2023 (לפרטים ראו סעיף 3.2 לעיל). מנגד, במהלך תקופת הדוח החברה פרעה אגרות חוב סדרות 11-13 וסדרה 15 בסך של כ-148 מיליון ש"ח.

### 6.2.3 התחייבויות בגין חוזים (ונכסי חוזים)

להלן השינויים בסעיפי המאזן המתייחסים לחוזים מול רוכשי דירות בתקופת הדוח:

תנועה	סעיף	שינוי	31.12.22	30.06.23	סעיף
203	תקבולים מרוכשי דירות	(265)	1,286	1,021	התחייבויות בגין חוזים
(580)	הכרה בהכנסה ממכירת דירות	(112)	(78)	(190)	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
(377)	סך השינוי	(377)	1,208	831	סך הכל, נטו

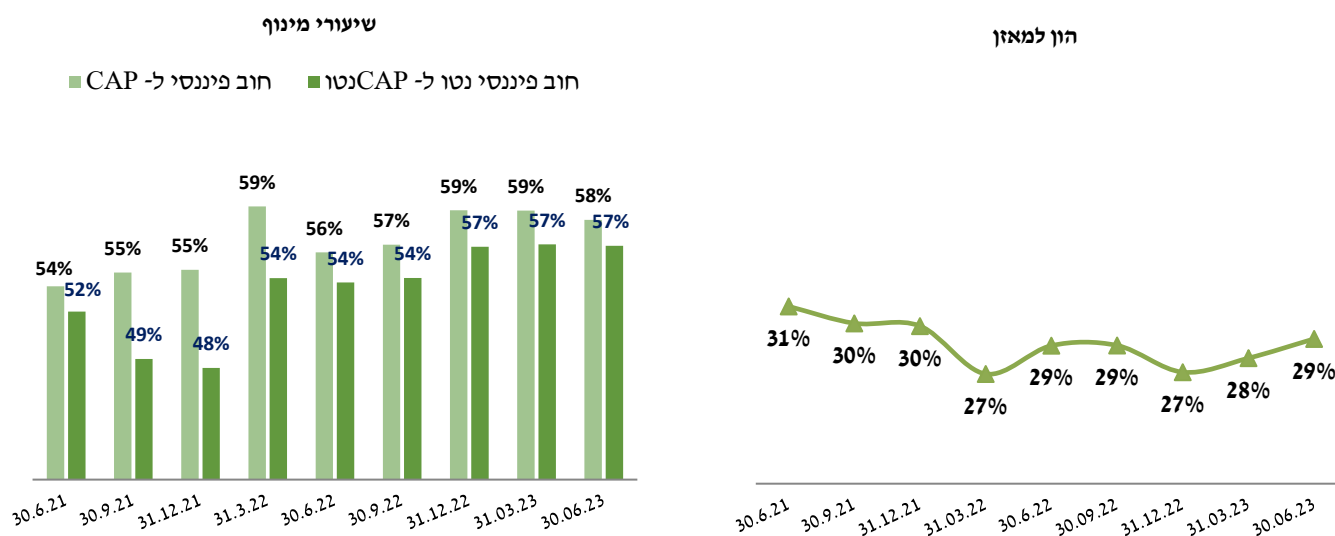
בתקופת הדוח, סך התקבולים מרוכשי דירות הסתכמו בכ- 203 מיליון ש"ח. במקביל הכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות בסך של כ- 580 מיליון ש"ח (ללא הכנסות מרכיב קומבינציה). תנועות אלו מבטאות את השינויים, נטו בסעיפי המאזן המתייחסים לחוזים מול רוכשי דירות בסך של כ- 377 מיליון ש"ח.

### 6.3 הון עצמי

הגידול בהון העצמי של החברה במהלך תקופת הדוח בסך של 124 מיליון ש"ח נובע מרווח לתקופה בסך של כ- 103 מיליון ש"ח וגידול בקרן הון מהפרשי תרגום בסך של כ- 20 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר וגידול בקרנות הון (תשלום מבוסס מניות) בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

### 6.4 יחסים פיננסיים עיקריים<sup>2</sup>

בתקופת הדוח עלה יחס הון למאזן משיעור של 27% ל- 29% בעקבות גידול בהיקף ההון העצמי של החברה בסך של 124 מיליון ש"ח בעוד סך מאזן החברה קטן בסך של 82 מיליון ש"ח. ביחס חוב פיננסי נטו ל- CAP לא חל שינוי מהותי.



<sup>2</sup> להלן ההגדרות שנעשה בהן שימוש בתרשימים שלעיל:

**יחס חוב ל-CAP** – סך החוב הפיננסי של החברה מחולק בסך החוב הפיננסי וההון העצמי של החברה.  
**יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו** – היחס שבין החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו להלן) ובין סך ההון והחוב (CAP) נטו (כהגדרתו להלן) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים, שעל בסיס מאוחד.  
**חוב פיננסי נטו** – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים ובניכוי יתרות תיק נזיל (כהגדרתו להלן).  
**תיק נזיל** – יתרת מזומנים בצירוף פיקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.  
**CAP נטו** – הון עצמי מאזני בתוספת חוב פיננסי נטו.  
**הון עצמי מאזני** – הון עצמי מאזני כמוצג בדוחות הכספיים (כולל זכויות מיעוט).  
 סך החוב הפיננסי של החברה נטו ממזומנים ושווי מזומנים מחולק בסך של החוב הפיננסי של החברה נטו ממזומנים ושווי מזומנים וההון העצמי של החברה.  
**יחס הון למאזן** – הון חשבונאי מחולק בסך מאזן.

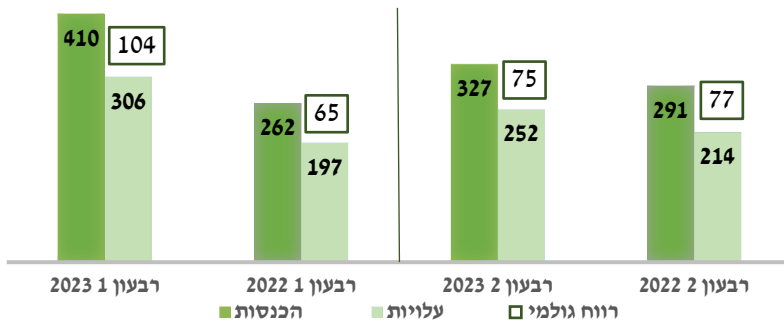


7. **תוצאות הפעילות העסקית**

להלן סעיפי דוח רווח והפסד לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו-2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,027,806	273,240	300,062	518,769	689,581	<b>הכנסות</b>
76,450	17,444	26,672	33,753	47,016	ממכירת בנינים, קרקעות ושירותי בניה
1,104,256	290,684	326,734	552,522	736,597	דמי שכירות, דמי שימוש ושירותי ניהול
					<b>עלויות</b>
808,911	210,733	246,126	404,149	546,833	עלות הבנינים, הקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו
16,394	3,277	5,407	6,988	10,393	עלות השרותים והוצאות אחזקה
825,305	214,010	251,533	411,137	557,226	
(2,139)	-	-	-	-	הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך בניינים וקרקעות, נטו
276,812	76,674	75,201	141,385	179,371	<b>רווח גולמי</b>
76,803	37,444	60,494	28,350	60,494	שינוי בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
353,615	114,118	135,695	169,735	239,865	
(30,990)	(7,603)	(8,698)	(14,035)	(17,549)	הוצאות מכירה
(47,558)	(13,291)	(12,944)	(23,436)	(26,786)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,311)	(496)	(172)	(1,148)	1,359	הוצאות אחרות, נטו
273,756	92,728	113,881	131,116	196,889	<b>רווח מפעולות</b>
26,971	3,074	14,890	4,706	23,192	הכנסות מימון
(100,405)	(25,777)	(32,735)	(40,278)	(67,505)	הוצאות מימון
(73,434)	(22,703)	(17,845)	(35,572)	(44,313)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
10,661	21,953	(12,463)	48,208	(16,578)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
210,983	91,978	83,573	143,752	135,998	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(39,440)	(7,824)	(20,178)	(15,932)	(33,204)	מסים על ההכנסה
171,543	84,154	63,395	127,820	102,794	<b>רווח לתקופה מיוחס לבעלים של החברה</b>
0.81	0.4	0.3	0.61	0.49	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</b>

להלן פירוט סך הכנסות החברה אל מול העלויות שנוקפו בגינן בעלות המכר והרווח הגולמי שנוצר לחברה (במיליוני ש"ח):



7.1.1 הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ושירותי בניה

היקף הכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 690 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 519 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. היקף הכנסות ממכירת דירות וקרקעות במהלך הרבעון השני של שנת 2023 הסתכם לסך של כ- 300 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 273 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להלן פירוט בדבר ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
231,166	273,497	446,715	579,554
7,240	26,565	16,433	49,530
34,834	-	55,621	60,497
<u>273,240</u>	<u>300,062</u>	<u>518,769</u>	<u>689,581</u>

ממכירת דירות  
ממתן שירותי בניה<sup>3</sup>  
ממכירת קרקעות<sup>4</sup>  
סה"כ

היקף ההכנסות ממכירת דירות המוכרות בתקופה מושפע ממכירת הדירות בפרויקטים שבבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח. לפילוח ההכנסות ממכירת דירות ומשירותי בניה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, ראו טבלה בסעיף 6 לעיל.

מכירת דירות בתקופת הדוח

בתקופת הדוח מכרה החברה 192 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 447 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) לעומת 268 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 661 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בתקופה המקבילה אשתקד.

במהלך הרבעון השני של שנת 2023 מכרה החברה 110 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 259 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) לעומת 168 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 408 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר יום 30 ביוני 2023 ועד למועד אישור דוח זה מכרה החברה 63 יחידות דיור נוספות בהיקף כספי כולל של כ- 149 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

יצוין כי לאור שיעורי השיווק הגבוהים של יחידות דיור בפרויקטים של החברה, מרבית יחידות

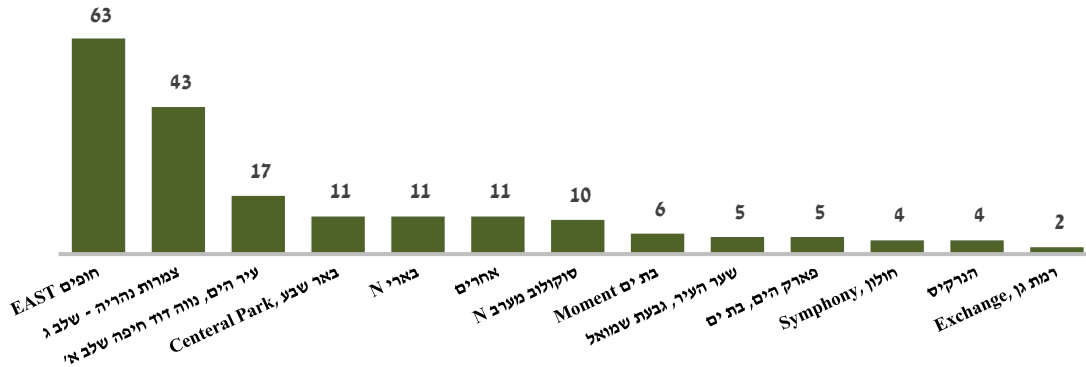
<sup>3</sup> מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומביניציה (לרבות בפרויקטי התחדשות עירונית) בתמורה למתן שירותי בנייה, מוכר כנכס בדוח הכספי במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ולעלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו.  
<sup>4</sup> בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות ממכירת מקרקעין בנתניה המיועד לדיור מוגן ומסחר נלווה. במהלך התקופה המקבילה אשתקד הוכרה הכנסה בעיקר ממכירת מקרקעין באיזור הכנרת.

הדיוור למכירה בתקופת הדוח הינן בפרויקטים שמועד סיומם צפוי בשנים 2025-2027.

מחיר מכירה

המחיר הממוצע (לא כולל מע"מ) של יחידת דיור בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח ליחידת דיור, לעומת מחיר של כ- 2.5 מיליון ש"ח ליחידת דיור בתקופה המקבילה אשתקד (כולל מע"מ: 2.7 מיליון ש"ח ו- 2.9 מיליון ש"ח, בהתאמה). הירידה במחיר המכירה הממוצע נבע מתמהיל המלאי הזמין למכירה בפרויקטים שבשיווק.

להלן פירוט מכירות של יחידות דיור בתקופת הדוח בחלוקה לקבוצות אתרים



7.1.2 הכנסות מדמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול

היקף הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 35 מיליון ש"ח וזאת לעומת סך של כ- 23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות נבע מהפעלתם של השטחים המניבים בפרויקט גליל ים וכן מעליה בדמי שכירות בעקבות עליה במדד המחירים לצרכן ובנוסף מגידול בהכנסות בעקבות עליה בשיעורי התפוסה בפרויקט Miroza 2 ביונקרס, ארה"ב.

היקף הכנסות משירותי ניהול הסתכם במחצית הראשונה של שנת 2023 בסך של כ- 12 מיליון ש"ח וזאת לעומת סך של כ- 10.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח גולמי

הרווח הגולמי ממכירת דירות, קרקעות ומתן שירותי בניה (ללא רווח מדמי שכירות והוצאות אחרות הכלולות ברווח הגולמי) הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 143 מיליון ש"ח וזאת לעומת סך של כ- 115 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט להלן:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
40,361	51,037	78,760	118,161	ממכירת דירות
426	2,899	574	5,397	ממתן שירותי בניה <sup>5</sup>
21,720	-	35,286	19,190	ממכירת קרקעות
<u>62,507</u>	<u>53,936</u>	<u>114,620</u>	<u>142,748</u>	סה"כ
17.5%	18.7%	17.6%	20.4%	ממכירת דירות
5.9%	10.9%	3.5%	10.9%	ממתן שירותי בניה
62.4%	-	63.4%	31.7%	ממכירת קרקעות
<u>22.9%</u>	<u>18.0%</u>	<u>22.1%</u>	<u>20.7%</u>	סה"כ

<sup>5</sup> יצוין כי במסגרת פרויקטי התחדשות עירונית ובפרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקאות קומבינציה, החברה מכירה בהכנסות ובעלויות בגין מתן שירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע בהתאם לקצב התקדמות העבודות (וזאת בנוסף להכנסה ממכירת יחידות הדיור).

שיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות מושפע בעיקר מתמהיל הפרויקטים בשלבי הקמה, המוכרים במסגרת דוח הרווח והפסד. בתקופת הדוח חל גידול בשיעור הרווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בעקבות עלית מחירי הדירות ועל רקע תמהיל הפרויקטים שבשלבי הקמה, המוכרים במסגרת דוח הרווח והפסד.

הרווח הגולמי מפעילות הנכסים המניבים ושירותי הניהול הסתכם במחצית הראשונה של שנת 2023 לסך של כ-37 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 7.1.3 שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח הכירה החברה ברווח משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ-60 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הרווח נבע מעדכון השווי ההוגן של הקרקע הפנויה בארה"ב (ראו סעיף 1.7 לעיל) בסך של כ-48 מיליון ש"ח בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה וכן מעדכון שווי ההוגן של הנכס המניב הרצליה הילס בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח (ראו סעיף 22.1 להלן).

### 7.1.4 חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הסעיף כולל את חלקה של החברה בתוצאותיה של ריט אזורים ושל החברות המחזיקות בפרויקט קינג דיוויד. חלקה של החברה בהפסדי ריט אזורים הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-24 מיליון ש"ח (לעומת רווח בסך של כ-36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

## 7.2 הוצאות החברה

### 7.2.1 הוצאות מכירה

הוצאות המכירה הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-18 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סעיף זה כולל בעיקרו עלויות פרסום ועמלות מכירה בגין מכירת יחידות דיור. הגידול בהוצאות המכירה נובע בעיקרו מעליה בהיקף עמלות מכירה שהוכרו בעקבות העלייה בהיקפי ההכרה בהכנסה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

### 7.2.2 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה והכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-27 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נבע בעיקרו מהשפעת עדכון תנאי העסקתם של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה בשנת 2022 (לרבות כ-2 מיליון ש"ח בגין זקיפת תגמול מבוסס מניות של מנכ"ל החברה).

### 7.2.3 הוצאות המימון, נטו

הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-44 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון נובע מהרחבת היקף האשראי שנטלה החברה ביחס להיקף החוב אשתקד בסך של 475 מיליון ש"ח, מהשפעה של עליית שיעור ריבית הפריים (משיעור של 2.25% לשיעור של 6.25%) וכן מהוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה לאור עליית המדד בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

### השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה

בהמשך לאמור בסעיף 3.3 בפרק תיאור עסקי החברה בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה, בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בישראל (בסעיף זה: "המדד") בשיעור של 2.2% (בתקופה המקבילה אשתקד - 3.2%; בשנת 2022 - 5.3%).<sup>6</sup> על פי תחזית בנק ישראל, שיעור האינפלציה בשנת 2023 צפוי לעמוד על 3.9% ובשנת 2024 על 2.3%.

בתגובה לסביבת האינפלציה הגבוהה בנק ישראל, ביצע תהליך של העלאת הריבית המונית ושל צמצום הדרגתי במדיניות המונית והחל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית במספר פעימות משיעור של 0.1% לרמתה הנוכחית העומדת על 4.75%. בעקבות האמור עלה בהתאמה שיעור ריבית הפריים משיעור של 1.6% לשיעור של 6.25%.

לחברה אגרות חוב (סדרה 15) הצמודות למדד שיתרתן נכון למועד דוח זה הינה בסך של כ-178 מיליון ש"ח. בשל עליית המדד כאמור לעיל, בתקופת הדוח נזקפו לרווח והפסד עלויות מימון בגין עליית המדד בסך של כ-5 מיליון ש"ח. מנגד, הנדלין להשקעה המניב של החברה בישראל ששוויו הנוכחי נאמד בסך של כ-304 מיליון ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות השכירות שנבעו לחברה. להערכת החברה, לעליית מדד המחירים לצרכן (כשלעצמה) לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

הלוואות החברה מתאגדים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. נכון למועד דוח זה, לחברה הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-1,179 מיליון ש"ח. מכאן שהעלאת ריבית על-ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות מימון בסך של כ-12 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב זה).

יצוין עם זאת, כי מרבית האמצעים הנזילים של החברה (נכון למועד דוח זה - סך של 999 מיליון ש"ח, לרבות פקדונות משועבדים בחשבונות ליווי) מופקדים באפיקים נושאי ריבית. בתקופת הדוח חלה עליה בשיעורי הריבית בגין פיקדונות כספיים, אשר מגדירים בחלקם את השפעת עליית ריבית הפריים על הוצאות המימון של החברה, כאמור לעיל.

להערכת החברה הימשכות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבניה עלולה להביא לגידול בעלויות המימון, נטו ובעלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. בנוסף, המשך מגמת העלאת הריבית בעקבות עליית האינפלציה יכולה להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון אשר עלולים להביא לקיטון נוסף בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה.

לפרטים אודות השפעות האינפלציה ועליית הריבית בארה"ב על פעילות החברה בתחום הנדלין למגורים בארה"ב, ראו סעיף 1.2 בנספח א' לדוח זה.

יודגש כי הערכות החברה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה.

<sup>6</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/189/10\\_23\\_189b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/189/10_23_189b.pdf)  
<sup>7</sup> <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/61249>

## 8. תזרים המזומנים, נטו

### 8.1 תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 276 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי מפעילות שוטפת נבע בעיקר מקיטון בהון החוזר בסך של כ- 413 מיליון ש"ח (63 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) וממיסים ששולמו בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בניכוי הרווח התזרימי בתקופה (רווח נקי לאחר התאמות) בסך של כ- 140 מיליון ש"ח (105 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

### 8.2 תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות השקעה בסך של כ- 208 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 494 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים מפעילות השקעה נבע בעיקר מקיטון במזומנים בחשבונות ליווי בסך של כ- 311 מיליון ש"ח וקבלת ריבית במזומן בסך של כ- 15 מיליון ש"ח ומנגד הושקע סך של כ- 115 מיליון ש"ח בפרויקטים מעורבי שימושים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה ודויר להשכרה, וכן הושקע סך של כ- 22 מיליון ש"ח בפיקדונות כספיים וניתנו הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר.

### 8.3 תזרימי המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, לעומת תזרים חיובי בסך של כ- 165 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים השלילי מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפרעון אגרות חוב בסך של כ- 147 מיליון ש"ח וכן תשלום ריבית בסך של כ- 79 מיליון ש"ח. מנגד התקבלה תמורה מהקצאה פרטית בדרך של הרחבה אגרות חוב סדרה 13 בסך של כ- 150 מיליון ש"ח והתקבלו הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים נטו בסך של כ- 70 מיליון ש"ח.

## 9. הון חוזר

לחברה הון חוזר חיובי, בדוחות הכספיים, אשר מסתכם ליום 30 ביוני 2023, לסך של כ- 415 מיליון ש"ח. זאת, לעומת הון חיובי בסך של כ- 303 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2022, ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 357 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול בהון החוזר במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 נובע בעיקרו מקיטון בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (נטו) בסך של 265 מיליון ש"ח בעקבות הכרה בהכנסות.

## 10. נזילות ומקורות המימון

10.1 ליום 30 ביוני 2023, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 206 מיליון ש"ח ובנוסף פיקדון כספי בסך של 30 מיליון ש"ח שהופקד לתקופה העולה על שלושה חודשים (מוצג במסגרת סעיף הלוואות ופקדונות לזמן קצר). בנוסף, נכון למועד דוח זה, לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות (שאינן במסגרת ליווי פרויקטים) בסך של 120 מיליון ש"ח. יצוין עוד, כי נכון למועד דוח זה, לחברה עודפי הון עצמי שהושקע בפרויקטים בליווי (מעבר להון העצמי הנדרש בהתאם להסכמי הליווי) בסך של כ- 143 מיליון ש"ח, שיש באפשרות החברה למשוך מחשבונות הליווי.

10.2 לפרטים נוספים בדבר עיקרי אמצעי המימון של הקבוצה, ראו הגילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ד' לדוח זה להלן, וכן ראו הגילוי בסעיף 10 לפרק תיאור עסקי החברה.

10.3 דירוג אשראי - לפרטים אודות דירוג אשראי החברה, ראו סעיף 10.8 לפרק תיאור עסקי החברה.

#### 10.4 אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2023 הסתכם לסך של 2,004 מיליון ש"ח.

#### 10.5 התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך

יתרת אשראי שהועמד לחברה לזמן קצר ליום 30 ביוני 2023 מסתכמת לסך של 644 מיליון ש"ח (הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות של אגרות חוב) ולזמן ארוך בסך של 2,177 מיליון ש"ח (כולל אגרות חוב בסך של 1,118 מיליון ש"ח). בדרך כלל הלוואות החברה מבנקים ונותני אשראי אחרים בישראל אינן צמודות ונושאות ריבית מבוססת פריים בשיעור שנתי של 6.45%-7.7%. סך האשראי הבנקאי לזמן קצר, בסך של 29 מיליון ש"ח כולל חלויות שוטפות מקורו בהלוואות מבנקים בארה"ב נקובות בדולר ארה"ב ונושאות ריבית שנתית משוקללת בשיעור של כ- 7.9%.

#### התחייבויות עיקריות של הקבוצה כלפי גופים מממנים

החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 12-15) לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר התניות פיננסיות אלו, אופן עמידתה של החברה בהן והסכמות עם הבנקים האמורים ראו סעיף 10 לפרק תיאור עסקי החברה, ובאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

#### 10.6 תניית הפרה צולבת

נכון ליום 30 ביוני 2023, לחברה ו/או חברות הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בהיקף כולל של כ-1,551 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן אינה מהווה הלוואה מהותית. לפרטים נוספים בדבר תניית הפרה צולבת - ראו סעיף 10.5 לפרק תיאור עסקי החברה.

#### 11. תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת

על פי נתוני הדוחות הכספיים, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, כהגדרתו של מונח זה בתקנה 10 (ב)(14) שעניינה גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד. לאחר שבחן את הנסיבות לקיומו תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, שנבע מרכישה של קרקעות בהיקף משמעותי (מעל 600 מיליון ש"ח) במהלך שנת 2022, את תזרים המזומנים החזוי של החברה, את ההנחות ששימשו בעריכתו וסבירות התממשותן ובשים לב ליתרת הנזילות והמקורות הכספיים של החברה (כמפורט בסעיף 10.1 לעיל), דירקטוריון החברה קבע כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות.

## חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

### **12. תרומות**

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי מהותי ביחס למדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות, היקפי התרומות והתחייבות למתן תרומות בתקופות עתידיות, ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון לשנת 2022.

### **13. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי ביחס לאמור בחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2022.

### **14. דירקטורים בלתי תלויים**

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי ביחס למספר ולזהות הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור בחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2022.

### **15. מבקר פנים**

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו את סעיף 9 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2022.



16. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים שחלו לאחר מועד הדוחות הכספיים, ראו סעיפים 1 ו-2 לחלק א' לדוח זה לעיל.

אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (iSOX)

לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2023, הנכלל בדוח זה.

### חלק ד' – הערכות שווי

17. לחברה אין הערכות שווי מהותיות מאוד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023.

18. הערכת השווי בקשר עם פרויקט הרצליה הילס, אשר שימשה לקביעת שווי ההוגן של נכס זה בדוחות הכספיים, מצורפת לדוח זה על אף שאיננה מהותית, וזאת בשל שעבוד הנכס לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה 15) של החברה עבור מחזיקי אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים, ראו חלק ו' לדוח זה.

**חלק ה' – גילוי בדבר אגרות החוב של החברה**

**19. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה**

שם הסדרה	סדרה 11	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
סדרה מהותית <sup>8</sup>	לא	לא	כן	כן	לא
מס' נייר ערך	7150352	7150360	7150410	7150444	7150451
מועד הנפקה	23.9.2014	2.8.2016	25.7.2019	8.12.2020	15.6.2021
	11.11.2014 (הנפקה פרטית במסגרת הצעת רכש חליפין)	22.10.2017 (הרחבת סדרה) 3.10.2018 (הקצאה פרטית)	21.6.2020 (הרחבת סדרה) 15.1.2023 (הרחבת סדרה)	29.8.2021 (הרחבת סדרה)	
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	193,964 (כולל הרחבת סדרה)	399,604 (כולל הרחבת סדרה והקצאה פרטית)	477,410 (כולל הרחבת סדרה)	582,290 (כולל הרחבת סדרה)	192,038
שווי נקוב ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח)	ביום 30.6.2023 בוצע פדיון מלא של יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה 11) על פי תנאיה בסך של 29,095 אלפי ש"ח.	114,087	394,883	582,290	172,834
יתרת ע.ג. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח)	-	114,087	394,883	582,290	189,017
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-
השווי הבורסאי ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח)	-	109,706	370,717	519,577	165,541
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.65%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.15%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.55%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.1%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	4.93% (כולל השפעת הוצאות ניכיון בהנפקה)	3.05% (כולל הרחבת סדרה)	3.3% (כולל הרחבת סדרה)	2.76%	0.1%
מועדי תשלומי הקרן	6 תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018-2023 (כולל 5)	7 תשלומים שנתיים עוקבים (שישה תשלומים כל אחד 14.29% מהערך הנקוב של אגרות החוב ותשלום	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021, 5% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר של כל	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025, 15% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר 2026,	(א) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028, 5% מקרן אגרות החוב (סדרה 15)

<sup>8</sup> סדרה הינה מהותית ככל ויתרתה בדוחות הכספיים המאוחדים מהווה חמישה אחוזים או יותר מסך נכסי החברה וכן מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הלוואות החברה.

שם הסדרה	סדרה 11	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
	תשלומים של 17% מסך הקרן כל תשלום, ותשלום אחרון של 15% מסך הקרן).	אחרון בשיעור 14.26% מהערך הנקוב של אגרות החוב אשר ישולמו ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019-2025.	אחת מהשנים 2022 עד 2025, 16% מסך הקרן ו- (ג) ביום 31 בדצמבר של 2026, 26% מסך הקרן.	23% מסך הקרן; (ג) ביום 31 בדצמבר של 2027, 35% מסך הקרן ו- (ד) ביום 31 בדצמבר של 2028, 12% מסך הקרן.	בכל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני 2029, 65% מקרן אגרות החוב (סדרה 15).
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין	אין	אין	אין	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("הפרשי ההצמדה"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.
אגרות חוב ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפוייה	כן – החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפרוע את אגרות החוב בפדיון מוקדם, החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב בכפוף להוראות שטרי הנאמנות לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	כן – החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפרוע את אגרות החוב בפדיון מוקדם, החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב בכפוף להוראות שטרי הנאמנות לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	כן – החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפרוע את אגרות החוב בפדיון מוקדם, החל משלושים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להוראות שטרי הנאמנות לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.		
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא	לא	לא	לא	לא
פרטים בדבר הנאמן	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר אורי לזר. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824; דוא"ל:	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("משמרת"), האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344; דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.

שם הסדרה	סדרה 11	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
	ori@slcpa.co.il ; כתובת: דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il ; יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב.		דרך מנחם בגין 48, תל אביב .6618001	דרך מנחם בגין 48, תל אביב .6618001	
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
דירוג ביום ההנפקה	A3/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A1.il(p)/Stable <sup>4</sup>
דירוג נוכחי <sup>9</sup>	A2.il/Stable	A2.il/Stable	A2.il/Stable	A2.il/Stable	A1.il/Stable
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח	לא	לא	לא	לא	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא	לא
נכסים משועבדים <sup>6</sup>	אין	אין	אין	אין	1. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות

<sup>4</sup> ביום 13 ביוני 2021 פרסמה מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג מותנה של A1.il(p) באופק יציב לאגרות החוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה בהיקף של עד 195 מיליון ש"ח. ביום 27 ביולי 2021 ובעקבות התקיימות התנאים לשם הורדת סימול הדירוג כמותנה, פרסמה מידרוג דירוג של A1.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 ביוני 2021 ומיום 27 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-099762 ו-2021-01-123195, בהתאמה), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>9</sup> לפרטים בדבר הדירוג העדכני כאמור, לרבות היסטוריית דירוגים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-15-032304), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>6</sup> לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה, ראו סעיף 7 לשטר נאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה מיום 14 ביוני 2021 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על-ידי החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102753), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

שם הסדרה	סדרה 11	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
					<p>מעת לעת כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות.</p> <p>2. משכנתא בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה המשעבדת במקרקעין (כהגדרתם בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)).</p> <p>3. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה המשעבדת על פי הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).</p> <p>4. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות החברה על פי הסכמי השכירות הקיימים בפרויקט נכון למועד יצירת השעבוד כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).</p> <p>שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הפרויקט כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).</p>
<p>הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבדים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות</p>	<p>התחייבות לשעבוד שלילי – לא לשעבד למשכן או להמחות על דרך של שיעבוד לטובת צד שלישי כלשהו או להעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו וכל דרגה שהיא או כל ערובה אחרת, מניית של חברת הבת אזורים בנין ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, וכן מגבלות על הרחבת סדרות האג"ח שעניינן דרוג ועמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה.</p>				

שם הסדרה	סדרה 11	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	- Cross Default בגין חוב מהותי, המוגדר כסך של 75 מיליון ש"ח מהתחייבויות החברה (במאוחד) או 10% מההתחייבויות הפיננסיות נטו של החברה (לפי הנמוך מביניהם). חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין מהותי.	- Cross Default בגין חוב מהותי, המוגדר כגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין מהותי.	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר, הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי.	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר (של החברה או של אזורים בנין), הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי.	- Cross Default בגין חוב פיננסי מהותי, המוגדר כחוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר (של החברה או של אזורים בנין), הגבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו. חובות שהינם Non-Recourse לא יחשבו לעניין סעיף זה כחוב מהותי.

של החברה שבמחזור

פעולות שנוקטות החייבת לצורך ריפוי ההפרה	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חשוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.06.2023	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	
	בסמוך למועד דוח זה	30.06.2023			
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו 57%	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של: לגבי סדרות 12, 13, 14 ו-15 : 78%.	סדרות 12-15
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 2,004 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: לגבי סדרה 12: 440 מיליון ש"ח. לגבי סדרה 13: 700 מיליון ש"ח. לגבי סדרות 14 ו-15: 850 מיליון ש"ח.	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יחס חוב סולו צולב של אזורים בנין לסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים - 0%	התחייבות להיקף חוב סולו צולב <sup>7</sup> של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (התחייבות לא חלה לגבי סדרות 12 ו-13).	
ל.ר.	מתקיים	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות - 62%	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות <sup>8</sup> לא יעלה על שיעור של: 80% (התחייבות חלה רק לגבי סדרה 15)	

התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 12-15) שתפעל לכך שאגרות החוב תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת המאשרת על-ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר וזאת עד למועד הפירעון המוחלט של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב. בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 12), שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 13), שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 14) ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 15), במידה שדירוג אגרות החוב של הסדרה הרלוונטית ירד מתחת לדירוג Baa3, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב הרלוונטיים.

<sup>7</sup> לפי סעיף 7.3.1.2 א לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה 14) של החברה מיום 6 בדצמבר 2020, ולפי סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) של החברה מיום 14 ביוני 2021, חוב סולו צולב, משמעו אשראי כספי שניטל על-ידי אזורים בנין מגוף פיננסי שלא במסגרת הסכם ליווי של פרויקט ו/או שלא לרכישת מקרקעין או זכויות במקרקעין ושאינו מובטח בשעבוד ספציפי, ושכולל זכות להיפרע משעבוד עודפים בפרויקט, שניתן לטובת אותו גוף פיננסי, מכוח הסכם מסגרת ליווי של אותו פרויקט.

<sup>8</sup> לפי סעיף 8.3.1 א לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15) של החברה מיום 14 ביוני 2021, שנוסח סופי שלו פורסם על-ידי החברה ביום 17 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102753) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)"), יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין (1) יתרת קרן אגרות החוב (סדרה 15) בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו עד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה, ובניכוי פיקדונות כספיים (כהגדרתם בסעיף 8.3.2 לשטר הנאמנות) בחשבון הנאמנות, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן (ככל שהומצאו כאמור בסעיף 8.3.2 לשטר הנאמנות), לבין (2) השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 7.10 לשטר הנאמנות.



**חלק ו' – גילוי בדבר הנכסים המשמשים כבטוחה למחזיקי אגרות החוב שבמחזור**

**21. גילוי בקשר עם פרויקט הרצליה הילס המשמש כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 15)**

בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 7.10.1(ח) לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה, יובאו להלן פרטים בקשר עם נכס הידוע בשם "הרצליה הילס" ("פרויקט הרצליה הילס"), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרו החברה וחברות בת שלה בקשר עם פרויקט הרצליה הילס להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה 15) של החברה:

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2023)		נתונים לפי חלק החברה (בנכס)
	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023	(נתונים כספיים באלפי ש"ח)
294,670	294,670	304,190	שווי הנכס
22,612	5,993	11,730	NOI בתקופה
21,480	-	9,520	רווחי שערוד בתקופה
משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.7%	8%	7.7%	שיעור תשואה שנתי (%)
משרדים - 109 מסחר - 162	משרדים - 113 מסחר - 176	משרדים - 114 מסחר - 178	דמי שכירות ממוצעים למ"ר [חודשי] (בש"ח) (*)
ל.ר.	מסחר - 230	מסחר - 230	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה [חודשי] (בש"ח)

(\*) דמי שכירות ממוצעים למ"ר כוללים הכנסות נוספות בגין השתתפות המשכיר בעבודות גמר.

**להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי שימשה את החברה לעריכת דוחותיה הכספיים ליום 30.06.2023 בקשר עם פרויקט "הרצליה הילס", נדל"ן מניב בישראל המשועבד**

**לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15):**

31 בדצמבר 2022		31 במרס 2023		30 ביוני 2023		נתונים לפי חלק החברה בנכס – 45.92%	
294,670		294,670		304,190		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ				זהות מעריך השווי (*)			
כן				האם המעריך בלתי תלוי ?			
כן				האם קיים הסכם שיפוי ?			
מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2022)				30.6.2023		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת היוון הכנסות				מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)			
שטחי משרדים ברוטו : 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו : 2,769 מ"ר מקומות חניה : 651 מקומות חניה		שטחי משרדים ברוטו : 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו : 2,769 מ"ר מקומות חניה : 651 מקומות חניה		שטחי משרדים ברוטו : 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו : 2,769 מ"ר מקומות חניה : 651 מקומות חניה		שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון (בחישוב (מ"ר))	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
משרדים : 109 ש"ח למ"ר מסחר : 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה : 889 ש"ח למקום חניה		משרדים : 109 ש"ח למ"ר מסחר : 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה : 889 ש"ח למקום חניה		משרדים : 116 ש"ח למ"ר מסחר : 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה : 777 ש"ח למקום חניה		דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1 + (**)	
משרדים : 109 ש"ח למ"ר מסחר : 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה : 889 ש"ח למקום חניה		משרדים : 109 ש"ח למ"ר מסחר : 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה : 889 ש"ח למקום חניה		משרדים : 116 ש"ח למ"ר מסחר : 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה : 777 ש"ח למקום חניה		דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2 + (**)	
משרדים : 109 ש"ח למ"ר מסחר : 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה : 889 ש"ח למקום חניה		משרדים : 109 ש"ח למ"ר מסחר : 176 ש"ח למ"ר מקומות חניה : 889 ש"ח למקום חניה		משרדים : 116 ש"ח למ"ר מסחר : 187 ש"ח למ"ר מקומות חניה : 777 ש"ח למקום חניה		דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (**)	
22,984		22,984		23,750		תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (** (באלפי ש"ח))	
-		-		-		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
6.5-7.25%		6.5-7.25%		6.5%-8.75%		Rate Discount שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)				<b>ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):</b>			
(19,240)		(19,240)		(19,960)		עלייה של 0.5%	
22,310		22,310		23,130		ירידה של 0.5%	

(\*) להערכת החברה לא קיימת לה תלות במעריך השווי. קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש משכר טרחתו. שיעור הנכסים שהוערכו על-ידי מעריך השווי מהווה כ-4.4% משווי נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2023. לפיכך מעריך השווי אינו עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך, ראו עמודים 3-4 להערכת השווי המצורפת כנספח א' לדוח זה.

(\*\*) דמי שכירות ממוצעים למ"ר ביחס למשרדים כוללים הכנסות נוספות בסך של כ-29 ש"ח למ"ר בממוצע בגין השתתפות המשכיר בעבודות גמר.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזאת את הערכתם לעובדי החברה ולמנהליה על תרומתם להישגי הקבוצה.

---

רון אבידן  
מנהל כללי

---

חיים (הרש) פרידמן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 31 באוגוסט 2023

## נספח א' - עדכון פרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2022

### 1. תחום פעילות נדל"ן למגורים בארה"ב

החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023, תחום פעילות הנדל"ן למגורים בארה"ב מוגדר כתחום פעילות נפרד, וכן מדווח כמגזר נפרד בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2023 ("הדוחות הכספיים")<sup>10</sup>. יצוין, כי בדוח התקופתי לשנת 2022 תחום הנדל"ן למגורים בארה"ב, הנזכר לעיל, נכלל במסגרת תחום 'אחרים' (שאינם מהווים תחום פעילות). יודגש, כי למעט השינוי המתואר לעיל, לא חל שינוי בהרכב הפרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בארה"ב של הקבוצה ו/או ביתר תחומי הפעילות שלה.

לאור האמור, מובא עדכון לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2022, בהתאם להוראות תקנה 39 לתקנות הדוחות, בדרך של הוספת עדכון תמציתי אודות הפעילות בתחום הנדל"ן למגורים בארה"ב, כפי שיפורט להלן. יצוין כי למונחים בעדכון זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי אלא אם צוין במפורש אחרת.

#### 1.1 כללי

במסגרת תחום הנדל"ן למגורים בארה"ב, הקבוצה פועלת באמצעות חברת הבת בארה"ב Azorim at Ridge Hill Inc ("חברת הבת") המוחזקת (בעקיפין) בשיעור של 100% (בחלק זה להלן: "החברה הבת") בייזום, בתכנון, בהקמה ובביצוע וכן בהפעלה של פרויקטים בייעוד להשכרה למגורים בעיר יונקסרס הממוקמת בחלק הדרומי של מחוז ווסצ'סטר בניו יורק, ארה"ב ובנוסף מחזיקה בקרקע נוספת בייעוד למגורים בעיר יוסטון, טקסס ארה"ב.

נכון למועד דוח זה, תחום הפעילות כולל את הפרויקטים הבאים אותם החברה מפתחת, מקימה, משווקת ומפעילה בייעוד דיור להשכרה בארה"ב למטרת הנבה של הכנסות שכירות:

- Miroza 2** - מתחם מגורים פעיל ומאוכלס הכולל 180 יחידות דיור להשכרה ביונקרס, ניו יורק, ארה"ב שהקמתו הושלמה ואכלוסו החל במחצית השנייה של שנת 2021. נכון ליום 30 ביוני 2023 שוויו ההוגן של המתחם נאמד בסך של 368 מיליון ש"ח ויתרת ההלוואה שהועמדה לחברת הבת כנגד שעבוד נכס זה הינה בסך של כ- 260 מיליון ש"ח (כ- 70 מיליון דולר). לפרטים נוספים, ראו באור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
 

להלן פרטים נוספים ביחס לנכס זה (לפי מטבע הפעילות - דולר) נכון ליום 30 ביוני 2023:

שווי הוגן של הנכס (באלפי דולר)	NOI בתקופה (באלפי דולר)	רווחי שערך בתקופה (באלפי דולר)	שיעור תפוסה (%) 30.6.2023	שיעור תשואה בפועל (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר [חודשי] (בדולר)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)	NOI צפוי בתפוסה מלאה (באלפי דולר)
99,500	2,210	-	98%	4.4	471	473	4.9

- Miroza 3** - פרויקט סמוך לפרויקט Miroza 2 להקמת מתחם מגורים הכולל 184 יחידות דיור להשכרה, אשר הקמתו החלה בחודש ינואר 2022 ונכון למועד דוח זה הושלמו עבודות מרתפי החניה, השלד וחלק מעבודות הפנים. עם השלמת עבודות ההקמה אשר צפויה לסוף שנת 2023, בכוונת החברה הבת לפעול להשכרתן ואכלוסן של יחידות הדיור בייעוד דיור להשכרה למטרת הנבה של הכנסות שכירות. ההשקעה בפרויקט ממומנת באמצעות מימון בנקאי והיתרה באמצעות הון עצמי שהוזרם על ידי החברה לחברת הפרויקט. נכון ליום 30 ביוני 2023 שוויו
 

<sup>10</sup> לפרטים ראו באור 4 לדוחות הכספיים.

ההוגן של הפרויקט נאמד בסך של כ- 233 מיליון ש"ח (62.9 מיליון דולר) ויתרת ההלוואה שהועמדה הינה בסך של כ- 109 מיליון ש"ח (29.4 מיליון דולר).

- **Miroza 4** - עתודת קרקע הממוקמת בסמוך לפרויקט Miroza 3. בעקבות קבלת אישור לתוספת זכויות בניה, חברת הבת תוכל להקים על עתודת קרקע זו, פרויקט מגורים נוסף שיכלול 174 יחידות דיור, מתוכן 10% יושכרו בשכר דירה מפוקח. לפרטים אודות הגדלת זכויות הבניה, ראו סעיף 1.7 לעיל. נכון ליום 30 ביוני 2023, שווייה ההוגן של הקרקע נאמד בסך של כ- 58 מיליון ש"ח (15.6 מיליון דולר).

- **Hudson 44** - פרויקט ביונקרס הממוקם בסמוך לנהר ההדסון על קרקע ששטחה כ- 1.74 דונם, במסגרתו מוקם מגדל מגורים הכולל 25 קומות, 250 יחידות דיור ו- 222 מקומות חניה. בחודש ספטמבר 2022 החלה החברה הבת את עבודות ההקמה של הפרויקט על בסיס היתר חפירה ודיפון שהתקבל ונכון למועד דוח זה, החברה הבת צופה כי היתר להקמת מגדל המגורים יתקבל במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023. החברה הבת התקשרה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות ההקמה אשר צפויות להסתיים במהלך שנת 2024. נכון ליום 30 ביוני 2023 שווייה ההוגן של הפרויקט נאמד בסך של כ- 131 מיליון ש"ח (35.3 מיליון דולר) ויתרת ההלוואה שהועמדה בעבר הינה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח (5.7 מיליון דולר). בכוונת החברה הבת להתקשר עם בנק מקומי למימון הקמת הפרויקט.

בנוסף החברה הבת מחזיקה (בעקיפין) קרקע כלהלן:

- **קרקע בסן פיליפה, יוסטון ארה"ב** - קרקע המוחזקת על-ידי חברה נינה (LLC Acquisitions Bayou) בבעלות מלאה של החברה הבת, בשטח של כ- 22 דונם בעיר יוסטון, מדינת טקסס, ארה"ב. בהתאם לבחינות תכנוניות קודמות של החברה בעבר, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט בהיקף של כ- 402 יחידות דיור. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה משנת 2015, לא מתבצעת התקדמות בתכנון הפרויקט. לאור האמור, השקעת החברה בקרקע זו בסך של 66 מיליון ש"ח (17.8 מיליון דולר) מוצגת במסגרת בסעיף מלאי קרקעות בלתי שוטף בדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים אודות הפרויקטים של החברה בתחום הפעילות ומידע כללי אודות שוק הנדל"ן ביונקרס (ניו יורק, ארה"ב), ראו סעיף 7 לפרק תיאור עסקי החברה.

**הערכות החברה בדבר מועדי השלמת הפרוייקטים, כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס על הערכות וניתוחים של החברה בהתבסס על ניסיונה. ההערכות האמורות יכול ולא יתממשו, בין היתר, עקב תלות מסוימת בצדדים שלישיים ולרבות עקב התממשות חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.**

## 1.2 השפעות האינפלציה ועליית הריבית בתחום פעילות נדל"ן למגורים בארה"ב

החל משנת 2021, חלה עלייה גלובלית בשיעורי האינפלציה, לרבות בארה"ב. בשנת 2022 עמד שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב על כ-6.5%. במהלך תקופת הדוח, החלה האטה בקצב האינפלציה כאשר בחודש יולי 2023 עמד קצב האינפלציה השנתי על שיעור של כ-3.2%<sup>11</sup>. כפועל יוצא מעליית המחירים העולמית ובניסיון להפחית את קצב האינפלציה, במהלך שנת 2022 ובתחילת שנת 2023, הבנק המרכזי בארה"ב העלה את שיעור הריבית הפדרלית מספר פעמים עד לרמה בטווח הנוכחי שעומד על 5%-5.25%. בחודש יוני 2023 בחר הבנק המרכזי להותיר את שיעור הריבית הפדרלית בטווח הנוכחי ובכך קטע הבנק המרכזי תקופה של 15 חודשים אשר כללה 10 החלטות רצופות של העלאת שער הריבית.

<sup>11</sup> <https://tradingeconomics.com/united-states/inflation-cpi>

למועד דוח זה, הלוואות שהקבוצה נטלה בארה"ב בסך של כ- 107 מיליון דולר ארה"ב נושאות ריבית משתנה כשבגין הלוואה בסך של 70 מיליון דולר הנושאת ריבית משתנה, נרכש מכשיר גידור כנגד עלייה בשיעורי הריבית (ראו באור 17 ד'1 לדוח התקופתי לשנת 2022). סך של כ- 8 מיליון דולר הועמד למימון קרקעות כשהחברה נדרשת לתשלום ריבית באופן שוטף וסך של כ- 29 מיליון דולר ניטל במסגרת ליווי בנקאי לפרויקט בהקמה, כשעלויות הריבית נכללות במסגרת תקציב הפרויקט. להערכת החברה, עליית ריבית הבסיס בשיעור נוסף של 1% תגרום לעלייה בעלויות המימון השנתיות של כ-1 מיליון ש"ח. עם זאת, עליה כאמור אינה צפויה להשית נטל תזרימי משמעותי על החברה לאור האמור לעיל.

נכון למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של המשך עליית שיעור האינפלציה והריבית על ענף הנדל"ן בארה"ב ועל פעילותה של הקבוצה בתחום זה - ובפרט על שיעורי הריבית שיחולו על הלוואות וכן על שיעורי ההיוון הנהוגים על נכסים מניבים ועל שוויים. בנוסף, לעליית הריבית בארה"ב יכולה להיות השפעה על שיעור המימון בהלוואות חדשות שתיטול הקבוצה במסגרת תחום פעילות הנדל"ן בארה"ב (ככל שתיטול) או על מחזור הלוואות קיימות.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב הנכסים הכלולים בפורטפוליו ההשקעות של החברה, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם תנאי השוק הנוכחיים, לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הערכות החברה בדבר השלכות האפשריות העתידיות של השינויים באינפלציה ושיעורי הריבית בארה"ב על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן למגורים בארה"ב מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק נירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה והמגמות שקיימות בשוק, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, גורמים מאקרו-כלכליים ומצב השווקים והכלכלה בארה"ב ובעולם, ו/או התממשות איזה מבין גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.

## 2. עדכון גילוי בקשר עם פרויקטים אשר סווגו כמהותיים מאוד

להלן עדכון ביחס למחיר הממוצע למ"ר לפיו חושב הרווח הגולמי שטרם הוכר ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית מהותיים מאוד שנכללו בפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי לשנת 2022<sup>12</sup>.

מגורים	2022	2021	2020
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)	26	23	16
Moment בת ים	22	15	-
N בארי, נתניה	19	18	-
N סוקולוב, נתניה			

<sup>12</sup> מידע זה ניתן בשל טעות סופר שחלה ביחס לנתון זה בדוח התקופתי.



**אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ**

**תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד**

**ליום 30 ביוני 2023**

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
2-3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל ביניים מאוחדים
6-8	תמצית דוחות על שינויים בהון ביניים מאוחדים
9-10	תמצית דוחות על תזרימי מזומנים ביניים מאוחדים
11-18	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



## דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובנין בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובנין בע"מ וחברות מאוחדות שלה (להלן - "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד ביניים על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים ביניים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-13.62% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.77% וכ-2.09% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מוזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

### בריטמן אלמגור זהר ושות'

### רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 באוגוסט 2023

### תל אביב - משרד ראשי

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

**בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

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

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

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

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

31 בדצמבר	30 ביוני		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
274,555	193,867	205,502	<b>נכסים שוטפים</b>
1,104,540	1,187,769	793,115	מזומנים ושווי מזומנים
36,298	41,109	44,701	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
93,195	106,981	215,233	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
136,688	96,797	124,320	לקוחות והכנסות לקבל
1,634,327	1,278,214	1,602,163	חייבים אחרים
33,989	-	-	מלאי בנינים למכירה
3,313,592	2,904,737	2,985,034	קרקעות המוחזקות למכירה
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
1,417,845	1,347,216	1,448,843	מלאי קרקעות
169,622	148,772	186,597	הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
453,953	520,659	419,625	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,779	12,030	11,821	נכסים בגין הטבות לעובדים
1,526,555	1,390,189	1,759,277	נדל"ן להשקעה
16,622	16,702	16,242	רכוש קבוע, נטו
10,015	5,145	10,603	הוצאות נדחות
3,606,391	3,440,713	3,853,008	<b>סה"כ נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>6,919,983</b>	<b>6,345,450</b>	<b>6,838,042</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

31 בדצמבר	30 ביוני		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
512,135	347,334	491,880	<b>התחייבויות שוטפות</b>
198,019	147,024	152,984	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
212,666	160,853	240,537	חלויות שוטפות של אגרות חוב
287,792	245,334	225,135	ספקים, קבלנים ונותני שרותים
1,415	18,558	19,118	זכאים אחרים
28,943	31,764	26,138	התחייבויות מסים שוטפים
430,089	267,244	393,246	הפרשות
1,285,846	1,383,328	1,021,493	התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה
2,956,905	2,601,439	2,570,531	התחייבויות בגין חוזים
			<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
1,063,640	1,110,258	1,118,065	אגרות חוב
948,540	742,658	1,059,262	הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
69,560	56,043	83,848	התחייבויות מסים נדחים
1,777	2,857	2,424	התחייבות בגין הטבות לעובדים
2,083,517	1,911,816	2,263,599	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
			<b>הון</b>
435,274	435,274	435,274	הון מניות
1,054,352	1,049,960	1,075,909	קרנות הון ואחרים
389,935	346,961	492,729	יתרת רווח
1,879,561	1,832,195	2,003,912	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
6,919,983	6,345,450	6,838,042	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

לוי שטרסלר  
סמנכ"ל כספים

רון אבידן  
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 באוגוסט 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,027,806	273,240	300,062	518,769	689,581	<b>הכנסות</b>
76,450	17,444	26,672	33,753	47,016	ממכירת בנינים, קרקעות ושירותי בניה
1,104,256	290,684	326,734	552,522	736,597	דמי שכירות, דמי שימוש ושירותי ניהול
808,911	210,733	246,126	404,149	546,833	<b>עלויות</b>
16,394	3,277	5,407	6,988	10,393	עלות הבנינים, הקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו
825,305	214,010	251,533	411,137	557,226	עלות השירותים והוצאות אחזקה
(2,139)	-	-	-	-	הפרשה (ביטול הפרשה) לירידת ערך בנינים וקרקעות, נטו
276,812	76,674	75,201	141,385	179,371	<b>רווח גולמי</b>
76,803	37,444	60,494	28,350	60,494	שינוי בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
353,615	114,118	135,695	169,735	239,865	
(30,990)	(7,603)	(8,698)	(14,035)	(17,549)	הוצאות מכירה
(47,558)	(13,291)	(12,944)	(23,436)	(26,786)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,311)	(496)	(172)	(1,148)	1,359	הוצאות אחרות, נטו
273,756	92,728	113,881	131,116	196,889	<b>רווח מפעולות</b>
26,971	3,074	14,890	4,706	23,192	הכנסות מימון
(100,405)	(25,777)	(32,735)	(40,278)	(67,505)	הוצאות מימון
(73,434)	(22,703)	(17,845)	(35,572)	(44,313)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
10,661	21,953	(12,463)	48,208	(16,578)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
210,983	91,978	83,573	143,752	135,998	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(39,440)	(7,824)	(20,178)	(15,932)	(33,204)	מסים על ההכנסה
171,543	84,154	63,395	127,820	102,794	<b>רווח לתקופה מיוחס לבעלים של החברה</b>
0.81	0.4	0.3	0.61	0.49	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</b>

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
171,543	84,154	63,395	127,820	102,794
(749)	-	-	-	-
38,876	31,026	10,378	36,434	19,638
38,127	31,026	10,378	36,434	19,638
209,670	115,180	73,773	164,254	122,432
209,670	115,180	73,773	164,254	122,432

**רווח לתקופה**

מרכיבים אחרים של הרווח הכולל:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח

רווח והפסד, נטו ממס:

מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין

הטבה מוגדרת לעובדים, נטו ממס

סכומים אשר סווגו בעבר ו/או יסווגו

בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות

חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה

מתייחס לבעלים של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,879,561	389,935	13,103	6,076	(48,140)	1,083,313	435,274
102,794	102,794	-	-	-	-	-
19,638	-	-	-	19,638	-	-
122,432	102,794	-	-	19,638	-	-
1,919	-	1,919	-	-	-	-
2,003,912	492,729	15,022	6,076	(28,502)	1,083,313	435,274

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מתייחס לבעלים של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח (הפסד)	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,706,348	259,141	9,560	6,076	(87,016)	1,083,313	435,274
127,820	127,820	-	-	-	-	-
36,434	-	-	-	36,434	-	-
164,254	127,820	-	-	36,434	-	-
1,593	-	1,593	-	-	-	-
(40,000)	(40,000)	-	-	-	-	-
1,832,195	346,961	11,153	6,076	(50,582)	1,083,313	435,274

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מתייחס לבעלים של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,929,174	429,334	14,057	6,076	(38,880)	1,083,313	435,274
63,395	63,395	-	-	-	-	-
10,378	-	-	-	10,378	-	-
73,773	63,395	-	-	10,378	-	-
965	-	965	-	-	-	-
2,003,912	492,729	15,022	6,076	(28,502)	1,083,313	435,274

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל, 2023 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



מתייחס לבעלים של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,715,422	262,807	9,560	6,076	(81,608)	1,083,313	435,274
84,154	84,154	-	-	-	-	-
31,026	-	-	-	31,026	-	-
115,180	84,154	-	-	31,026	-	-
1,593	-	1,593	-	-	-	-
1,832,195	346,961	11,153	6,076	(50,582)	1,083,313	435,274

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל, 2022 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מתייחס לבעלים של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,706,348	259,141	9,560	6,076	(87,016)	1,083,313	435,274
171,543	171,543	-	-	-	-	-
38,876	-	-	-	38,876	-	-
(749)	(749)	-	-	-	-	-
209,670	170,794	-	-	38,876	-	-
3,543	-	3,543	-	-	-	-
(40,000)	(40,000)	-	-	-	-	-
1,879,561	389,935	13,103	6,076	(48,140)	1,083,313	435,274

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח לשנה

מרכיבים אחרים של רווח (הפסד) כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים

סה"כ רווח כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
171,543	84,154	63,395	127,820	102,794	<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</b>
					<b>רווח נקי לתקופה</b>
					<b>התאמות</b>
(10,661)	(21,953)	12,463	(48,208)	16,578	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(190)	164	292	164	292	שינוי בגין הטבות לעובדים
2,738	334	643	1,245	1,309	פחת והפחתות
1,024	-	-	-	-	הפסד ממימוש השקעות ואחרים, נטו
(76,803)	(37,444)	(60,494)	(28,350)	(60,494)	שינוי בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
3,543	1,593	965	1,593	1,919	תשלום מבוסס מניות
(2,725)	-	-	(1,158)	-	רווח מהנפקת אג"ח להמרה והנפקת זכויות על ידי חברה מוחזקת כלולה
73,434	22,703	17,845	35,572	44,313	עלויות מימון, נטו
2,139	-	-	-	-	הפרשה לירידת ערך בנינים וקרקות, נטו
(915)	151	30	388	555	הפרשות לירידת ערך נכסים פיננסיים, נטו
39,440	7,824	20,178	15,932	33,204	הוצאות מסים על הכנסה
(56,449)	(14,573)	(827)	(29,021)	(2,872)	מסים על הכנסה ששולמו מזומן, נטו
(14,729)	(189)	(14,651)	(348)	(9,981)	גידול בלקוחות אחרים והכנסות לקבל
(48,908)	39,608	263	(9,589)	11,457	קיטון (גידול) בחייבים אחרים
(16,147)	11,988	(166,033)	231,126	(339,686)	קיטון (גידול) במלאי בנינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים, נטו
53,471	26,355	7,450	16,840	14,929	גידול בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
215,540	67,504	(50,572)	57,720	(76,088)	גידול (קיטון) בזכאים אחרים
335,345	188,219	(169,053)	371,726	(261,771)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת (לפני שינויים בקרקעות)
(622,173)	(27,547)	(14,700)	(358,691)	(13,826)	שינוי בקרקעות, נטו
(286,828)	160,672	(183,753)	13,035	(275,597)	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(232,907)	(24,093)	(49,737)	(165,129)	(115,245)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(38,145)	-	-	-	-	השקעה בהנפקת זכויות של חברה מוחזקת כלולה
68,208	(505)	4,820	(926)	17,750	שינוי בהשקעה ובהלוואות לחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרות
(29,795)	601	(1,606)	(27)	(2,517)	שינוי פקדונות לזמן קצר בבנקים, נטו
11,039	1,406	8,766	2,009	15,449	ריבית שהתקבלה במזומן
1,112	(20,999)	7,197	(31,307)	(5,883)	שינוי בהלוואות ופקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו
(202,588)	(150,469)	173,991	(285,817)	311,425	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(30,331)	8,584	(4,044)	(12,437)	(20,067)	פרעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך
4,925	-	6,792	-	6,792	גביית פקדונות והלוואות לזמן ארוך
(448,482)	(185,475)	146,179	(493,634)	207,704	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(30,862)	(116,440)	113,400	(27,367)	27,827
812,910	21,801	49,293	365,419	187,710
-	-	-	-	150,039
(4,522)	-	1,493	-	2,540
(170,487)	(94,155)	(144,151)	(100,781)	(291,240)
(40,000)	(40,000)	-	(40,000)	-
(66,376)	(25,918)	(39,801)	(31,980)	(79,360)
500,663	(254,712)	(19,766)	165,291	(2,484)
(234,647)	(279,515)	(57,340)	(315,308)	(70,377)
507,280	471,808	262,221	507,280	274,555
1,922	1,574	621	1,895	1,324
274,555	193,867	205,502	193,867	205,502

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים  
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
שינוי בהשקעה במכשיר פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
פרעון התחייבויות לזמן ארוך לבנקים, אגרות חוב ואחרים  
דיבידנד ששולם  
ריבית ששולמה  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון  
ירידה במזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

**נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
19,903	2,587	30,672	2,587	30,672
2,725	-	-	-	-
22,628	2,587	30,672	2,587	30,672

השקעה בנדליין להשקעה באשראי  
השקעה באופציות למניות ובאג"ח להמרה של חברה כלולה

1. כללי

הישות המדווחת

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה ברחוב ארניה 32 בתל-אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2023, כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות, בעסקאות משותפות ופעילויות משותפות. למועד הדיווח, החברה הינה חברה הנשלטת ע"י מר חיים (הרש) פרידמן ובני משפחתו, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ. הקבוצה עוסקת בארבעה תחומי פעילות, הכוללים את תחום היזמות לבניה למגורים בארץ, תחום הנדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל, תחום הנדל"ן להשקעה למגורים בישראל ותחום הנדל"ן להשקעה למגורים בארה"ב. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

2. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970. הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2023.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, בשוק הנדל"ן הרלוונטי, במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים, בחוזי השכירות בנכס וכן וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

החברה ערכה הערכות שווי ליום 30 ביוני 2023 על ידי שמאי בלתי תלוי ביחס ל"הרצליה הילס" וכן ביחס לפרויקט Hudson 44 ולקרע המיועדת לפרויקט Miroza 4 ביונקרס, ארה"ב.

בנוסף, החברה בחנה את הצורך בעדכון שווי נכסיה האחרים למועד הדוח. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעור התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, נמצא כי נכון למועד הקובע לא חל שינוי מהותי בהנחות העבודה שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שישומה בדוחות השנתיים של הקבוצה לשנת 2022.

**אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות מאוחדות שלה**  
**באזורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)**

**4. דיווח מגזרי**

**א. כללי**

לפעילות הנמשכת של הקבוצה ארבעה מגזרים ברי דיווח כשהחל מדוח כספי זה, פעילות נדל"ן להשקעה שהינו מגזרים להשכרה בארה"ב מוצג כמגזר בר דיווח נפרד. מגזרים אלה כוללים פרויקטים ונכסים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה.

- בניה למגורים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שהינו מגזרים להשכרה בישראל - באמצעות חברה כלולה. מגזר זה כולל את נתוני קרן הריט אזורים ליווינג, אשר מקבל החלטות תפעוליות בקבוצה, סוקר את מלוא נתוני הכספיים, ואת תוצאות פעילותה ופעילות הניהול של הקרן על ידי החברה.
- נכסים מניבים - נדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שהינו מגזרים להשכרה בארה"ב (החברה הציגה מגזר זה גם במספרי ההשוואה) תוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר. בתוצאות המגזר נכלל חלקה היחסי של החברה בנתונים הכספיים של חברות כלולות מסוימות (במגזר הבניה למגורים) או איחוד מלא (במגזר המגורים להשכרה) של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומבוטלות בטור ההתאמות.

**ב. מידע אודות מגזר בר דיווח**

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
		מגורים להשכרה		נכסים מניבים		
סה"כ	התאמות	ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
736,597	(48,778)	13,059	41,068	20,690	710,558	הכנסות המגזר
239,310	5,493	58,642	(6,931)	28,096	154,011	תוצאות המגזר
6,212,387	(3,163,331)	921,877	3,144,947	1,004,990	4,303,904	נכסי המגזר ליום 30 ביוני 2023
625,656						נכסים לא מיוחסים
6,838,042						סך הנכסים
60,494	42,087	50,974	(42,087)	9,520	-	<u>נכלל בתוצאות המגזר:</u> שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
		מגורים להשכרה		נכסים מניבים		
סה"כ	התאמות	ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
552,522	(53,722)	7,413	34,146	15,672	549,013	הכנסות המגזר
169,347	(169,758)	3,635	161,429	42,289	131,752	תוצאות המגזר
28,350	(131,864)	-	131,864	28,350	-	<u>נכלל בתוצאות המגזר:</u> שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
		מגורים להשכרה		נכסים מניבים		
סה"כ	התאמות	ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
326,734	(25,827)	6,811	20,962	12,535	312,253	הכנסות המגזר
135,665	12,765	54,986	(13,717)	21,082	60,550	תוצאות המגזר
60,494	31,983	50,974	(31,983)	9,520	-	<u>נכלל בתוצאות המגזר:</u> שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

**אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות מאוחדות שלה**  
**באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)**

4. דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים		
		ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
290,684	(34,055)	4,260	16,891	8,150	295,438	הכנסות המגזר
113,967	(76,516)	2,272	68,524	44,912	74,775	תוצאות המגזר
37,444	(53,700)	-	53,700	37,444	-	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022						באלפי ש"ח
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים		
		ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
1,104,256	(111,689)	18,198	72,807	34,065	1,090,875	הכנסות המגזר
350,932	(108,185)	(*)21,037	99,186	(*)94,620	244,274	תוצאות המגזר
6,121,116	(3,313,603)	680,782	3,284,595	972,825	4,496,517	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2022
798,867	-	-	-	-	-	נכסים לא מיוחסים
6,919,983						סך הנכסים
76,803	(37,547)	11,848	37,547	64,955	-	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
294	-	-	-	294	-	פחת, הפחתות וירידות ערך

(\*) סווג מחדש

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		באלפי ש"ח
	2022	2023	2022	2023	
350,932	113,967	135,665	169,347	239,310	סך רווח והפסד בגין מגזרים בני דיווח סכומים שאינם מיוחסים:
(30,990)	(7,603)	(8,698)	(14,035)	(17,549)	הוצאות מכירה
(47,558)	(13,291)	(12,944)	(23,436)	(26,786)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,372	(345)	(142)	(760)	1,914	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
26,971	3,074	14,890	4,706	23,192	הכנסות מימון
(100,405)	(25,777)	(32,735)	(40,278)	(67,505)	הוצאות מימון
10,661	21,953	(12,463)	48,208	(16,578)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
210,983	91,978	83,573	143,752	135,998	רווח לפני מסים על ההכנסה

**5. מלאי קרקעות**

בעקבות השלמת העסקה למכירת מלוא הזכויות במחצית מנכס מקרקעין בנתניה המיועד לדירור מוגן ומסחר נלווה לשותף המחזיק ביתרת הזכויות במקרקעין האמורים, בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) רשמה החברה בתקופת הדוח רווח גולמי בסך של כ- 19 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו באור 11ה' בדוח כספי לשנת 2022.

**6. נדל"ן להשקעה**

בחדש מאי 2023 קיבלה Azorim at Ridge Hill Inc ("חברת הבת"), אשר מוחזקת בעקיפין בשיעור של 100%, הודעה בדבר קבלת אישור מאת מועצת התכנון ומחלקת הבניה של העיר יונקס בארה"ב להגדלת זכויות הבניה על חטיבת הקרקע בה ממוקמים הפרויקטים Miroza 2 ו-Miroza 3 ובנוסף קרקע פנויה סמוכה ("הקרקע הפנויה") שבבעלות חברת הבת.

יצוין כי כלל זכויות הבניה שהוקנו לחטיבת הקרקע נוצלו במסגרת הפרויקטים Miroza 1-3 באופן שלא היו זכויות בניה להקמת פרויקט מגורים על הקרקע הפנויה. בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, חברת הבת תוכל להקים על הקרקע הבנויה פרויקט מגורים נוסף (Miroza 4) שיכלול 174 יחידות דיור, מתוכן 10% יושכרו בשכר דירה מפוקח. בעקבות קבלת האישור לתוספת זכויות הבניה, עדכנה החברה את שווייה ההוגן של הקרקע הפנויה בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה, ורשמה רווח מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 47,803 אלפי ש"ח.

**7. הקצאה פרטית - אגרות חוב סדרה 13**

ביום 8 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה של 160 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 13) של החברה במחיר של 94.25 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. המשקפת ריבית אפקטיבית של 5.4%, ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 150.8 מיליון ש"ח. ביום 15 בינואר 2023 הושלמה ההקצאה כאמור לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך וקבלת אישור חברת מידרוג בע"מ לפיו אגרות החוב (סדרה 13) דורגו בסמוך לאחר ביצוע ההנפקה הפרטית בדירוג של "A2.il".

**דירוג אגרות חוב**

ביום 26 במרס 2023, אישרה מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג של "A2.il" באופן יציב עבור סדרות אג"ח 11,12,13 ו-14 שבמחזור ודירוג של "A1.il" באופן יציב עבור סדרת אג"ח 15.

**8. עסקאות עם צדדים קשורים**

בהמשך לאמור בבאור 31 ג' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022, בדבר ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה החברה קיבלה כתב כיסוי בגין ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות ביטוח אחריותם של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה, ושל מנכ"ל החברה, ביחס לתקופה שמיום 10 במרס 2023 ועד ליום 9 בספטמבר 2023, כאשר פרמיית הביטוח השנתית בגין ההתקשרות הינה בסך של 150,543 דולר ארה"ב בעבור גבול כיסוי אחריות של עד 35 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח, בהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על סך של 125,000 דולר ארה"ב.

**9. התחייבויות תלויות**

**א. תביעת גהה**

בהמשך לביאור 19 לדוח הכספי של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בנוגע לתביעת גהה והעמדת התביעה המתוקנת כנגד הקבוצה (החברה המאוחדת והחברה ביחד) על סך כולל של כמיליארד ש"ח (מתוכם: (א) סך של כ- 690 מיליון ש"ח (כנגד החברה המאוחדת) – פיצויים בגין אובדן כביכול (לטענת התובעים) תקבולים ואובדן טובות הנאה; וכנגד החברה - בגין הערבות שנתנה החברה להתחייבויותיה של החברה המאוחדת); (ב) סך של כ- 300 מיליון ש"ח (כנגד החברה) בגין רווחים שהפיקה החברה מכספים שהייתה צריכה, כביכול (לטענת התובעים) להשקיע בפרויקט גהה והשקיעה בפרויקטים אחרים; (ג) סך של כ- 20 מיליון ש"ח (כנגד החברה) בגין נזק שנגרם כביכול (לטענת התובעים) לערך מניותיהם של בעלי המניות של גהה). שלב חקירות העדים בתיק הסתיים. ביום 24 בנובמבר 2022 ניתנה החלטת הבורר כי בשלב זה אין צורך במינוי מומחים נוספים מטעמו והורה לצדדים להגיש סיכומים בשאלת האחריות. סיכומי התובעים בשאלת האחריות הוגשו לבורר ביום 29 במאי 2023. על החברה ועל החברה המאוחדת להגיש את סיכומיהן בשאלת האחריות עד ליום 24 בינואר 2024.



9. התחייבויות תלויות (המשך)

א. תביעת גהה (המשך)

בנוגע לרכיבי התביעה, הן כנגד החברה והן כנגד החברה המאוחדת, לחברה ולחברה המאוחדת טענות הגנה טובות, לרבות טענות התיישנות, טענות כי טענות התובעים מנוגדות להסכמות שבין הצדדים, וטענות כי הסכומים הנתבעים מהחברה, מהווים בקשה לסעד כפול בגין אותה עוולה נטענת.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה והחברה המאוחדת לעניין התביעה המתוקנת כנגדן, ועל יסוד חוות דעת שמאי וחוות דעת של מומחה כלכלי, לסכום הנתבע על ידי גהה מהחברה ומהחברה המאוחדת אין בסיס וסיכויי התביעה בסכום זה להתקבל - לכל היותר נמוכים מאוד. בנוסף, הסיכוי כי יוטל על החברה חיוב מעבר לסך ההלוואות שהעמידה החברה המאוחדת לגהה ולשותפות, עבור חלקה של גהה, ככל שייפסק לגהה פיצוי כלשהו, לכל היותר נמוך מאוד; והסיכוי כי יוטל על החברה חיוב מעבר לחלק מסך ההלוואות נמוך מ-50%, כאשר לחברה המאוחדת קיימת זכות לקזז כל פיצוי (ככל ויפסק נגדה) כנגד הסכומים שנתנה כהלוואה לגהה.

דוחות כספיים ביניים אלה משקפים את הערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה והחברה המאוחדת, באשר להשפעת ההשלכות האפשריות של התביעה המתוקנת על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

ב. בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("בקשת האישור" ו- "חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות בריט אזורים ("המבקש"). בקשת האישור הוגשה כנגד החברה, כנגד ריט אזורים (אשר החברה מחזיקה בכ - 36% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה), כנגד חברת הניהול של ריט אזורים שהינה תאגיד בבעלות החברה (בעקיפין) ("חברת הניהול") וכנגד נושאי משרה ודירקטורים בריט אזורים (יחד: "המשיבים").

עניינה של התביעה נשוא בקשת האישור נוגע להליך אישורן של שלוש עסקאות במסגרתן רכשה ריט אזורים קרקעות לדיוור להשכרה במסגרת מכרזים פומביים של רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית דירה להשכיר, בטענה, כביכול, כי הנן עסקאות עם בעלי עניין אשר היו טעונות אישורים מיוחדים לפי הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, לאור קיומו של עניין אישי לכאורה בעסקאות אלו של החברה, חברת הניהול ונושאי המשרה בריט אזורים הממונים על-ידי חברת הניהול, בשל זכאותה של חברת הניהול לדמי ניהול ודמי ניהול הייזום מריט אזורים הנגזרים מהיקף הנכסים והנסכים בהקמה של ריט אזורים ומגיוסי הון וניירות ערך המירים למניות של ריט אזורים. במסגרת בקשת האישור נתבקשו סעדים שונים וביניהם: הצהרה לפיה משלטענת המבקש לא נתקבלו לכאורה האישורים המיוחדים הנדרשים בדין לעסקאות, הרי שמדובר בעסקאות בלתי חוקיות; פיצוי ריט אזורים על-ידי המשיבים בגין נזקים שנגרמו לה לכאורה מביצוע העסקאות לרבות בגין ירידת ערך של הנכסים בסך המוערך על ידי המבקש בכ-250 מיליון ש"ח נכון לסוף שנת 2022; הצהרה לפיה התגמולים ששולמו וישולמו לחברת הניהול בשל ההתקשרות בעסקאות הינם שלא כדין וכפועל יוצא לחייב את חברת הניהול להשיבם לריט אזורים (דמי הניהול השנתיים בגין העסקאות הוערכו על-ידי המבקש בסך של 19-2 מיליון ש"ח ודמי ניהול הייזום בגין העסקאות הוערכו בסך של כ - 53 מיליון ש"ח (לגבי חלקם הארי של הסכומים - לכשישולמו, כאשר נכון למועד אישור דוח זה, חלקם הארי של הסכומים טרם שולם); ביטול הסכם הניהול והסכם הייזום של ריט אזורים עם חברת הניהול.

נכון למועד דוח זה, החברה נערכת להגשת תגובתה לבקשת האישור כנדרש בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה בשלב מקדמי זה של ההליך, סיכויי בקשת האישור להתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות, אך יובהר כי הדברים נאמרים בזהירות נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך.

10. מכשירים פיננסיים

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים ביניים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני			
2022		2022		2023	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
		אלפי ש"ח			
1,109,999	1,276,766	1,198,545	1,257,282	1,165,541	1,271,049

אגרות חוב סחירות

השווי ההוגן של אגרות החוב נסחרות נמדד בהתאם לרמה 1 ומבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל במועד הדיווח (הבורסה לניירות ערך בתל-אביב).

11. תיקון טעות בדרך של הצגה מחדש (Restatement) בחברה כלולה

במסגרת עריכת דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2023 ובחינת שווי הוגן של נכסיה למועד זה, התגלה על ידי ריט אזורים, חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, כי נפלה טעות בישום המודל של הערכות השווי שנערכו על ידי מעריך שווי חיצוני (להלן: "השמאי") לקרקעות בייעוד לדיור להשכרה ארוכת טווח בישראל אשר שימשו לקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ובדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023. עם איתור הטעות, ביצע השמאי התאמות במודל התחשיב וערך את הערכות השווי מחדש ליום 31 בדצמבר 2022, במסגרתן קבע כי שווי ההוגן של הקרקעות נמוך בכ- 29,521 אלפי ש"ח מהשווי הוגן על פי השומות המקוריות וכפי שדווח בדוחותיה הכספיים של ריט אזורים ליום 31 בדצמבר, 2022. בנוסף, פנתה ריט אזורים למעריך שווי בלתי תלוי נוסף (להלן: "השמאי הנוסף") בבקשה לבחון את שווי הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2022 במודל תחשיב עצמאי, וזאת על מנת לבחון את התוקף של מסקנת השמאי שערך את הערכות השווי המקוריות. השמאי הנוסף מצא כי לא קיימים פערים מהותיים בין השווי המתוקן שנאמד על ידי השמאי לבין שווי ההוגן של הקרקעות כפי שנאמדו על ידי השמאי הנוסף. בעקבות האמור לעיל, בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2023, תיאמה ריט אזורים בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד על מנת לשקף בהם למפרע את השווי ההוגן המתוקן של הקרקעות. בעקבות ההצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של ריט אזורים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד, חל גידול בחלקה של החברה בהפסדי ריט אזורים בסך של כ- 10,697 אלפי ש"ח. בבחינת מכלול הנסיבות, לרבות השפעת הטעות על הון החברה ועל תוצאותיה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד, וכן בבחינת מהות הטעות ושיקולים איכותניים לבחינת מהותיות של טעות, העריכו דירקטוריון החברה והנהלתה כי הטעות כאמור אינה מהותית. לפיכך, השפעת הטעות נזקפה במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, במסגרת סעיף חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.



**אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ**

**תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות**

**ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים**

**המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 30 ביוני 2023**

## מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2023

### התוכן

#### עמוד

1	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים <u>מידע כספי נפרד :</u>
2-3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
4	תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים
5	תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים
6-7	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
8	תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

לכבוד

בעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2023, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות מסוימות. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

## היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

## מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 באוגוסט 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
67,380	31,317	1,482
30,093	50	30,490
147,233	147,024	152,984
338	-	-
484	876	1,000
<u>245,528</u>	<u>179,267</u>	<u>185,956</u>
1,063,640	1,110,258	1,118,065
4,390	17,890	4,390
<u>1,852,915</u>	<u>1,822,192</u>	<u>1,975,005</u>
<u>2,920,945</u>	<u>2,950,340</u>	<u>3,097,460</u>
<u>3,166,473</u>	<u>3,129,607</u>	<u>3,283,416</u>

**נכסים**  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 הלוואות ופקדונות לזמן קצר  
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות  
 חייבים חברות קשורות  
 חייבים אחרים  
**סה"כ נכסים שוטפים**  
  
 הלוואות לחברות מוחזקות  
 שטרי הון של חברות מוחזקות  
 השקעות בחברות מוחזקות  
**סה"כ נכסים שאינם שוטפים**

**סה"כ נכסים**

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2022	2022	2023	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
198,019	147,024	152,984		<b>התחייבויות</b>
869	1,615	747		חלויות שוטפות של אגרות חוב
23,911	7,281	5,687		ספקים, קבלנים ונותני שרותים
-	30,761	1,548		זכאים אחרים
456	456	456		זכאים חברות קשורות
223,255	187,137	161,422		הפרשות
				<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
1,063,640	1,110,258	1,118,065		אגרות חוב
17	17	17		התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,063,657	1,110,275	1,118,082		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
				<b>הון</b>
435,274	435,358	435,274		הון מניות
1,054,352	1,049,876	1,139,304		קרנות הון ואחרים
389,935	346,961	429,334		יתרת רווח
1,879,561	1,832,195	2,003,912		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
3,166,473	3,129,607	3,283,416		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

לוי שטרסלר  
סמנכ"ל כספים

רון אבידן  
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 31 באוגוסט 2023

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
-	-	-	-	-	<b>עלויות</b>
-	-	-	-	-	עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו
					<b>רווח גולמי</b>
(3,543)	(1,592)	(965)	(1,592)	(1,919)	הוצאות הנהלה וכלליות
(31)	(17)	-	(18)	1,764	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(3,574)	(1,609)	(965)	(1,610)	(155)	<b>הפסד מפעולות</b>
42,956	12,538	12,500	23,469	23,908	הכנסות מימון
(42,721)	(12,542)	(12,142)	(23,358)	(23,411)	הוצאות מימון
235	(4)	358	111	497	<b>עלויות מימון, נטו</b>
174,882	85,767	64,002	129,319	102,452	רווח מחברות מוחזקות
171,543	84,154	63,395	127,820	102,794	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
-	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
171,543	84,154	63,395	127,820	102,794	<b>רווח לתקופה</b>

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.



תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
	171,543	84,154	63,395	127,820	102,794
					<b>רווח לתקופה</b>
					<b>מרכיבים אחרים של הרווח הכולל</b>
					<b>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח</b>
					<b>והפסד, נטו ממס:</b>
					מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה
					מוגדרת לעובדים בחברות מוחזקות, נטו ממס
					<b>סכומים אשר סווגו בעבר או יסווגו בעתיד לדוח</b>
					<b>רווח והפסד, נטו ממס:</b>
					הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו
					ממס
					<b>סה"כ רווח כולל, אחר</b>
					<b>סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס</b>
					<b>סה"כ רווח כולל מיוחס ל:</b>
					בעלים של החברה
	209,670	115,180	73,773	164,254	122,432

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
171,543	84,154	63,395	127,820	102,794
(174,882)	(85,767)	(64,002)	(129,319)	(102,452)
3,543	1,593	965	1,593	1,919
(235)	4	(358)	(111)	(497)
(449)	1,138	1,654	(412)	1,370
(27)	376	(1,673)	719	(122)
800	(1,631)	(1,807)	(721)	(3,117)
293	(133)	(1,826)	(431)	(105)
160,870	100,117	96,699	100,117	(53,340)
(30,043)	-	(370)	-	(397)
16,533	-	-	-	-
13,500	-	-	-	-
32,008	16,776	16,917	16,896	17,073
192,868	116,893	113,246	117,013	(36,664)

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

**רווח נקי לתקופה מפעילות נמשכת**

**התאמות**

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס

תשלום מבוסס מניות

עלויות מימון, נטו

קיטון (גידול) בחייבים אחרים

גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים

גידול (קיטון) בזכאים אחרים

מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

קבלה (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

שינוי פקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו

קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות

שטרי הון ושטרי חוב של חברות מוחזקות

ריבית שהתקבלה במזומן

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(100,117)	(100,117)	(96,699)	(100,117)	(147,485)
-	-	-	-	150,039
-	40,637	-	40,637	-
(40,000)	(40,000)	-	(40,000)	-
(16,665)	(16,780)	(16,740)	(16,785)	(31,683)
(156,782)	(116,260)	(113,439)	(116,265)	(29,129)
36,380	500	(2,019)	317	(65,898)
31,000	30,817	3,501	31,000	67,380
67,380	31,317	1,482	31,317	1,482

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב  
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
קבלת הלוואה מחברה מוחזקת  
תשלום דיבידנד  
ריבית ששולמה  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון  
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים**

**1. כללי**

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2023 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

(1) החברה - אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.

(2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

(3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

**2. עיקרי המדיניות החשבונאית שישמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים**

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022, למעט המפורט בבאור 3 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

**3. התחייבויות תלויות- תביעת גהה**

א. בקשר עם תביעת גהה, ראו באור 9א' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ב. בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ראו באור 9ב' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

**4. עסקאות עם צדדים קשורים**

בקשר לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ראו באור 8 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

**5. הקצאה פרטית – אגרות חוב סדרה 13 ודירוג אגרות חוב**

בקשר להקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב 13 ואישור דירוג עבור סדרות אגרות חוב 11,12,13,14 ו-15 ראו באור 7 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.



**אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ**  
**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**  
**על הדיווח הכספי ועל הגילוי**  
**ליום 30 ביוני 2023**

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**  
**לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת ריט אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רון אבידן, מנכ"ל.

2. לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחו, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל 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.

בדוח התקופתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("הדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד דוח זה, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית ליום 30 ביוני 2023 היא אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970:

אני, רון אבידן, מצהיר כי:

- 1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2023 ("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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, 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 החברה 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 המנכ"ל 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 בחברה:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה 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. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2022 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

31 באוגוסט 2023

תאריך

רון אבידן, מנכ"ל

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, לוי שטרסלר, מצהיר כי:

- 1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכת 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 החברה 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 המנכ"ל 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 בחברה:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, 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 בחברה 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. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2022 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

31 באוגוסט 2023  
תאריך

לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים



## ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

## גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

## גולן וקראט

מהנדס אזרחי

## חני כהן

שמאי מקרקעין

## ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

## יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

## גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

## יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

## אורן שגיא

שמאי מקרקעין

## שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

## ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

## רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

## גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

## אופיר חן

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

## מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

## מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

## ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

## מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

## דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

## מאור חבס

כלכלן שמאי מקרקעין

## גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

## שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

## רינה מדריש

שמאית מקרקעין

## ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

## ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

## טל אסרף

הנדסאי בניין

## מיכל שלג

כלכלנית

## סער טרץ

הנדסאי בניין

## אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

## לירון כמיסה

כלכלנית

## טוהר אלבו

כלכלנית

## חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: חלק מבניין מסחר ומשרדים "הרצליה הילס"

חלק מחלקה מספר 15 בגוש 7200

מתחם הרחובות משה דיין, יפה ירקוני, אריק איינשטיין

ושפיים, הרצליה





## תוכן עניינים

6	תיאור הנכס והסביבה
13	הרקע התכנוני
18	רישוי
20	הזכויות בנכס
29	עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי
32	נתונים ותחשיבים לאומדן השווי
35	סקר שיעורי תשואה
36	תחשיבים לאומדן השווי
41	ש ו מ ה



20 ביוני 2023  
מספרנו : 32270.905/23

לכבוד,  
אזורים בניין (1965) בע"מ  
אחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ  
א.ג.ג.

### חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: חלק מבניין מסחר ומשרדים "הרצליה הילס"

חלק מחלקה מספר 15 בגוש 7200

מתחם הרחובות משה דיין, יפה ירקוני, אריק איינשטיין ושפיים, הרצליה

**מטרת חוות הדעת:**  
אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16) הכפוף לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 (מדידת שווי הוגן).  
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספים של החברות (להלן: "אזורים-חברה להשקעות בפיתוח ובניין בע"מ" ו-"האחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ") המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

### נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרם, קבוצת חגיגי, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

**מזמין חוות הדעת:** : אזורים בניין (1965) בע"מ  
(על ידי מר חנן בינסקי, שמאי החברה)

**מועד הזמנת חוות הדעת:** : 11 ביוני 2023

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



### התחייבות לשיפוי

קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 5.3.2019 על ידי חברת, אזוריים בניין (1965) בע"מ, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאי באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 17.8.2021 על ידי חברת, האחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאי באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

### הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות

לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S :

### תאריך הביקור בנכס<sup>1</sup>

14 ביולי 2023 :

### המועד הקובע לחוות הדעת

30 ביוני 2023 :

### הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברות ("אזוריים-חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ" ו- "האחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ") וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

### הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

### פירוטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- אוניברסיטת תל אביב - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

<sup>1</sup> הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



**פרטי הנכס**

גוש :	7200
חלקה מספר :	15
שטח החלקה :	6,409 מ"ר
מגרש מספר <sup>2</sup> :	501
שטח המגרש :	6,403 מ"ר

**נשוא חוות הדעת<sup>3</sup> :** **זכויות חברת אזורים בניין (1965) בע"מ**  
45.92% מהמקרקעין המקנים לחברה 50% מהזכויות והחובות בשטחי המסחר והחניון וכן 44.68% מהזכויות והחובות בשטחי המשרדים<sup>4</sup>

**זכויות חברת האחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ**  
45.92% מהמקרקעין המקנים לחברה 50% מהזכויות והחובות בשטחי המסחר והחניון וכן 44.68% מהזכויות והחובות בשטחי המשרדים<sup>4</sup>

זכויות	:	בעלות פרטית + חכירה מהוונת (לפרוט ראה פרק "הזכויות בנכס" לחוות הדעת)
מיקום	:	מתחם הרחובות משה דיין, יפה ירקוני, אריק איינשטיין ושפיים, הרצליה

<sup>2</sup> מספר המגרש ושטחו בהתאם לתכניות בניין עיר מספר הר/1903/א' ו-0449918-504.

<sup>3</sup> חלק אזורים ובניין (1965) בע"מ וחלק אחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ.

<sup>4</sup> בהתאם להסכם שיתוף מחודש נובמבר 2019 ובהתאם להסכמים שונים (להרחבה ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס").



## תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מבניין מסחר ומשרדים, הממוקם מתחם הרחובות משה דיין, יפה ירקוני, אריק איינשטיין ושפיים, בסמוך למחלף הסירה בהרצליה. הנכס שבנדון ידוע גם כחלק מחלקה מספר 15 בגוש 7200 בשטח רשום של 6,409 מ"ר, חלק ממגרש מספר 501 על פי בהתאם לתכניות בניין עיר מספר הר/1903/א' ו-504-0449918.

הבניין שבנדון מהווה חלק ממתחם הידוע בשם "הרצליה הילס", הממוקם בין דרך משה דיין במזרח ודרך חיפה-תל אביב (כביש 2) במערב, צפונית למחלף הסירה בעיר הרצליה. המתחם בשלמות כולל 10 בנייני מגורים (בני 18-3 קומות) בצידו המערבי של המתחם לצד בניין מסחר ומשרדים הממוקם בצידו המזרחי של המתחם (הנכס שבנדון).

דרך משה דיין הינו רחוב מרכזי, דו סיטרי ודו נתיבי, המקשר את שכונת הרצליה ב' והפרוייקט שבנדון עם רחוב שבעת הכוכבים מדרום.

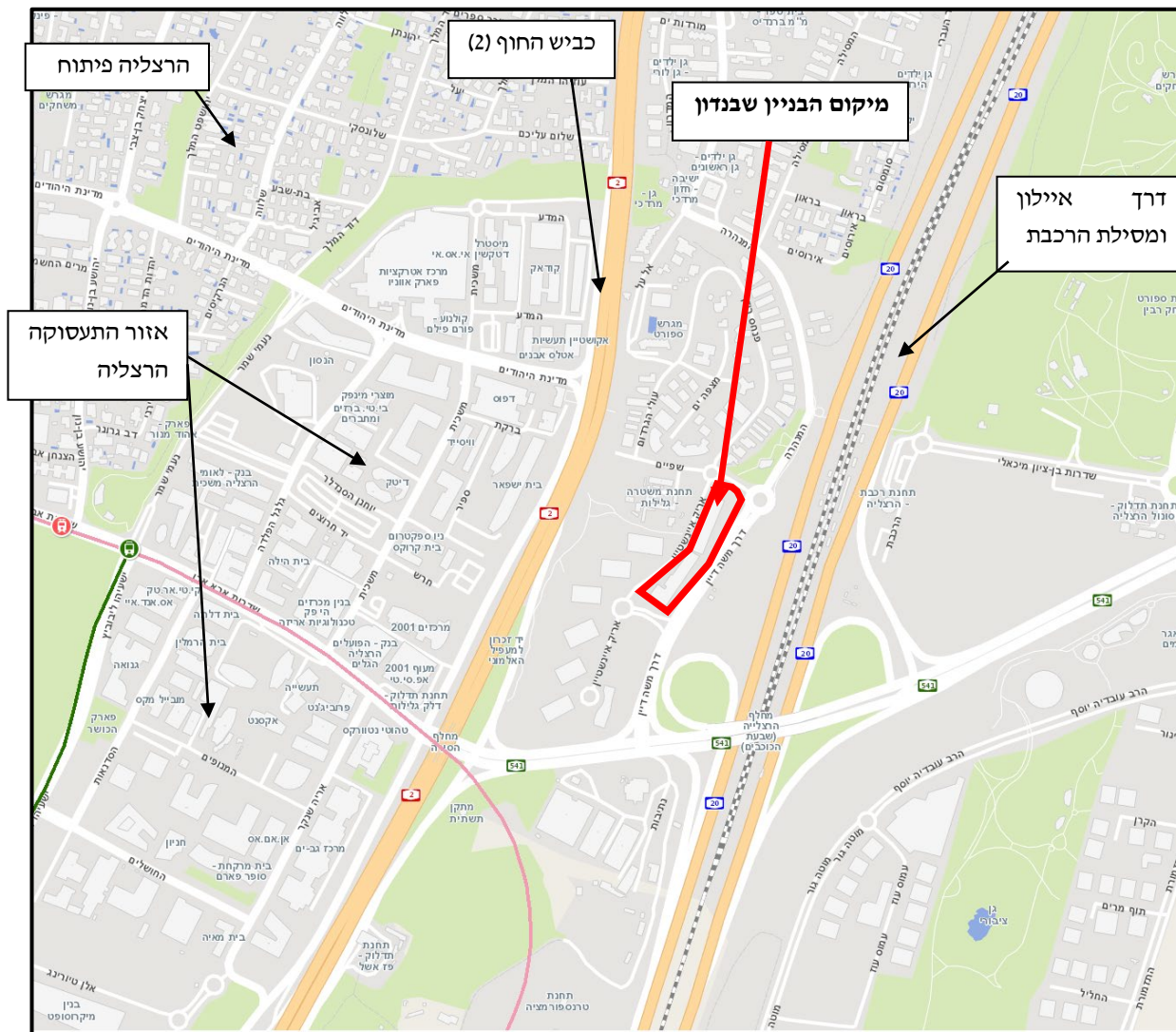
רחוב אריק איינשטיין הינו הרחוב המרכזי במתחם "הרצליה הילס" שבנדון וחוצה אותו מצפון לדרום. רחוב יפה ירקוני הינו רחוב קטן ופנימי המקשר את דרך משה דיין עם רחוב אריק איינשטיין. רחוב שפיים הינו רחוב דו סיטרי המקשר את דרך משה דיין ממזרח עם שכונת הרצליה ב' ממערב.

המתחם בו ממוקם הנכס שבנדון נהנה מנגישות גבוהה מדרך איילון (כביש 20), מדרך חיפה-תל אביב (כביש 2) ובאמצעות תחנת רכבת הרצליה הממוקמת בסמוך וממזרח לבניין שבנדון.

סביבת הנכס כוללת פיתוח סביבתי מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורת לילה, מדשאות, ריהוט רחוב וכיוצ"ב.

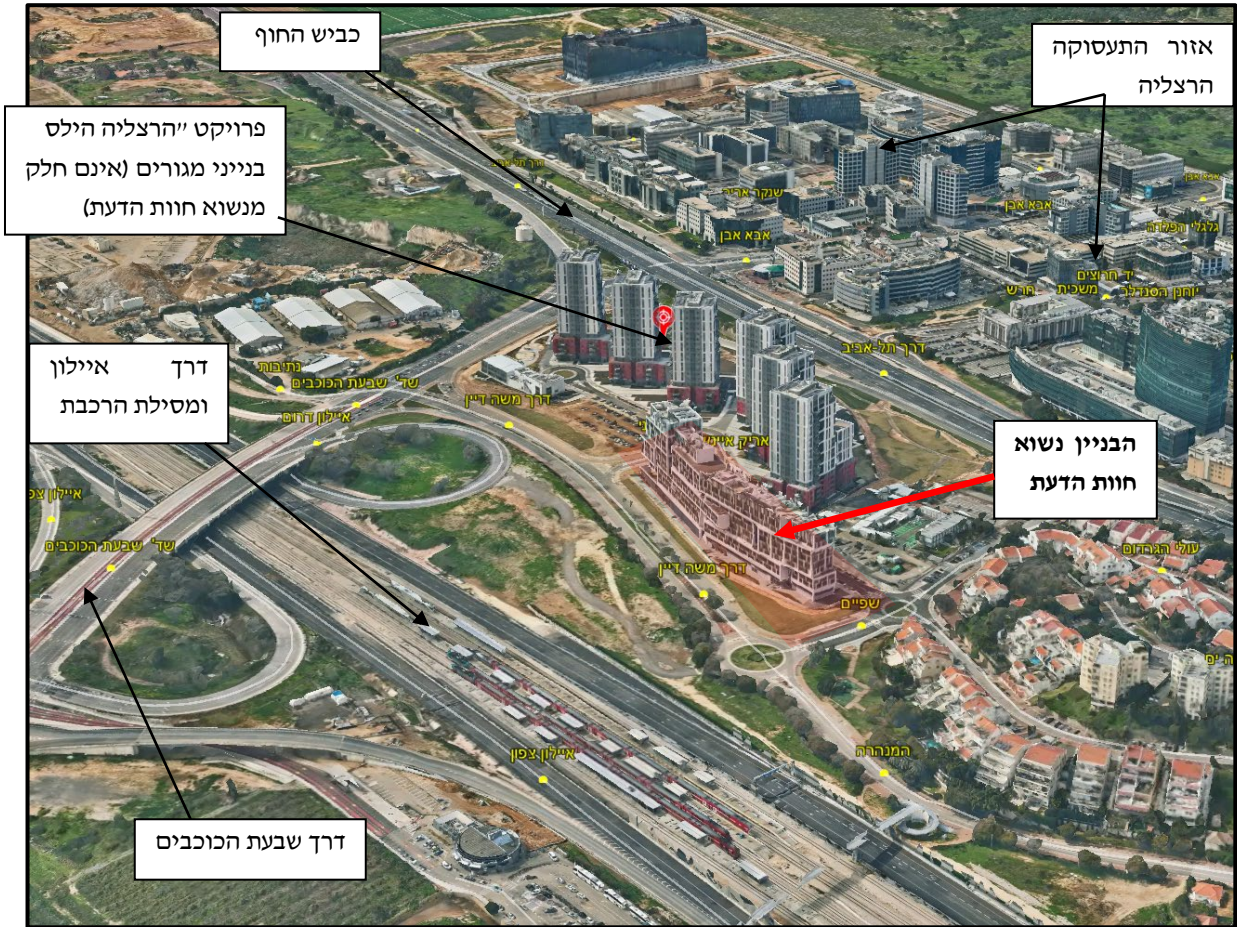


## מפת הסביבה:



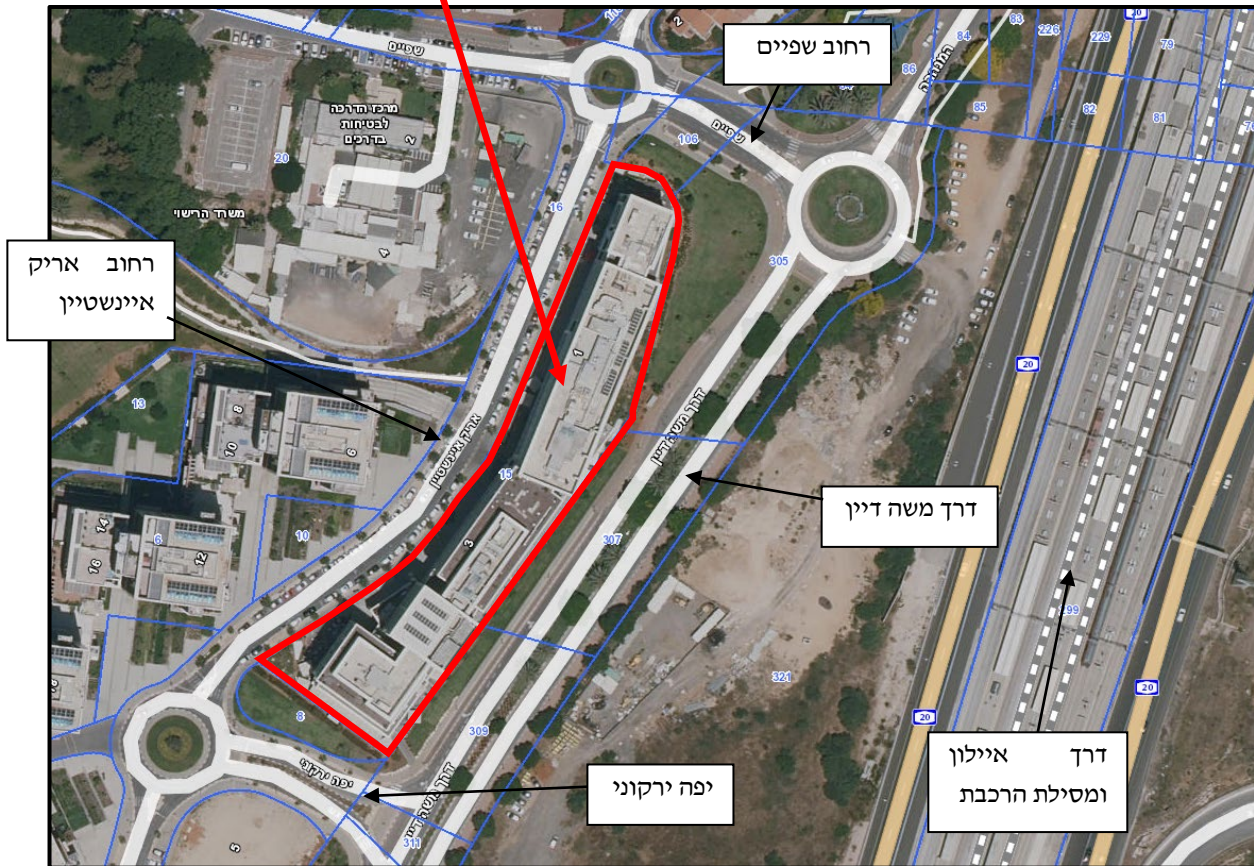
בורוד – קו מטרופוליטני (M3)  
 בירוק – הקו הירוק של הרכבת הקלה

מבט תלת מימדי על הפרויקט שבנדון (מכיוון צפון מזרח)





החלקה שבנדון מסומנת באדום על גבי תצלום אוויר (מתוחמת בקו בצבע אדום) :



חלקה 15 שבנדון גובלת כדלקמן :

- מצפון : רחוב שפיים ומעברו בניה מדורגת למגורים (שכונת הרצליה ב')
- מדרום : רחוב יפה ירקוני ומעברו מגרש ריק בייעוד למבנה ציבור
- ממזרח : דרך משה דיין ומעברו דרך אילון ותחנת הרכבת
- ממערב : רחוב אריק איינשטיין ומעברו בנייני מגורים ותחנת משטרה ופרויקט "הרצליה הילס" (בנייני מגורים), אינס חלק מנשוא חוות הדעת).



## תיאור הבניין שבנדון:

הבניין שבנדון מהווה בניין מסחר ומשרדים הבנוי בשני אגפים: אגף צפוני הכולל 8 קומות משרדים ואגף דרומי הכולל 9 קומות משרדים, שניהם בנויים מעל לקומת קרקע מסחרית ול-5 קומות מרתף חניה ואחסנה. הבניין נבנה ברמה גבוהה מאוד הכוללת שלד בטון וחיפוי בקירות מסך.

בכל אגף לובי משרדים מפואר הבנוי בגובה של כ-5.5 מטרים, חיפוי קירות בעץ משולב באבן טבעית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה, מצלמות אבטחה, גלאי עשן, ספרינקלרים ומיזוג אויר מרכזי, עמדת קבלה המאויישת על ידי שני נציגים, ויטרינה רחבה לרחוב אריק איינשטיין ועוד. בכל אגף ישנן 4 מעליות נוסעים המובילות לקומות המשרדים ו-2 מעליות המובילות לקומות מרתף החניה. בקומה הראשונה של האגף הדרומי ממוקם חדר כושר המיועד לכל עובדי הבניין וכולל שטחי אימונים ומלתחות.

שטחי המשרדים מושכרים בתפוסה מלאה (100%). רמת הגמר בשטחי המשרדים משתנה בין היחידות, מרביתן בנויות ברמת גמר גבוהה מאוד הכוללת ריצוף בטון מוחלק לצד פרקט עץ ושטיחים, הנמכת תקרה בגבס/תקרות אקוסטיות, מחיצות זכוכית/גבס, דלתות זכוכית, מטבחים ומזנונים, פינות ישיבה ועוד. לחלק מהיחידות צמודות מרפסות שמש המרוצפות בדק עץ הכוללות נוף לעיר הרצליה במזרח ולכיוון הים במערב.

מרתף החניה הינו משותף לשני אגפי הבניין וכולל ריצוף בבטון מוחלק צבוע בצבע אפוקסי, שבילי אופניים, כלובי אופניים, מערכת כניסה אוטומטית וכו'.

הכניסה ליחידות המסחר הינה מהרחובות הגובלים, כאשר רמת הגמר משתנה בין היחידות (היחידות הושכרו לשוכרים ברמת מעטפת). שיעור התפוסה בשטחי המסחר הינו כ- 100%.

שטחי הבניין הינם בהתאם לחלוקה הבאה:

שטחי משרדים ברוטו (לשיווק)	: 28,675 מ"ר ברוטו
מרפסות בקומות המשרדים	: 1,370 מ"ר
שטחי מסחר ברוטו (לשיווק)	: 2,737 מ"ר ברוטו
שטחי אחסנה בקומות המרתף	: 933 מ"ר
מקומות חניה בקומות המרתף	: 651 מקומות חניה



**תצלומי הנכס:**



מבט על הבניין שבנדון מכיוון צפון מערב



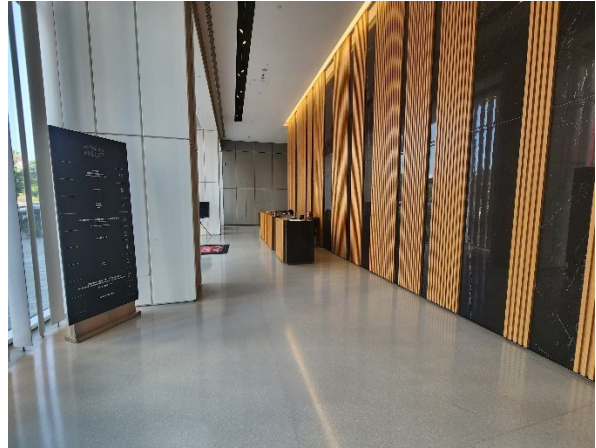
מבט מכיוון דרום מזרח



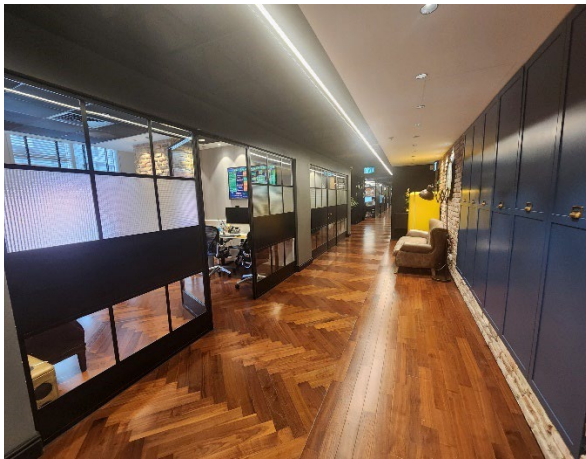
המשך תצלומי הנכס:



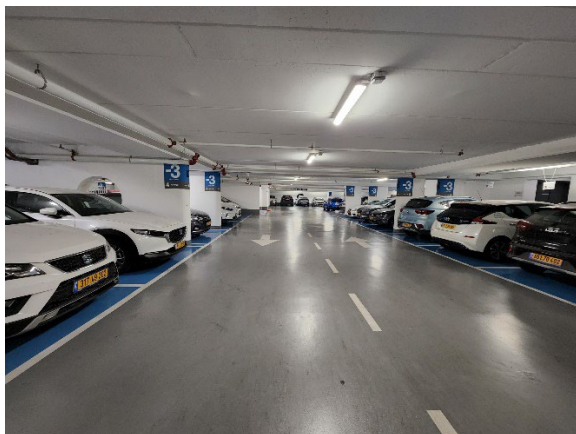
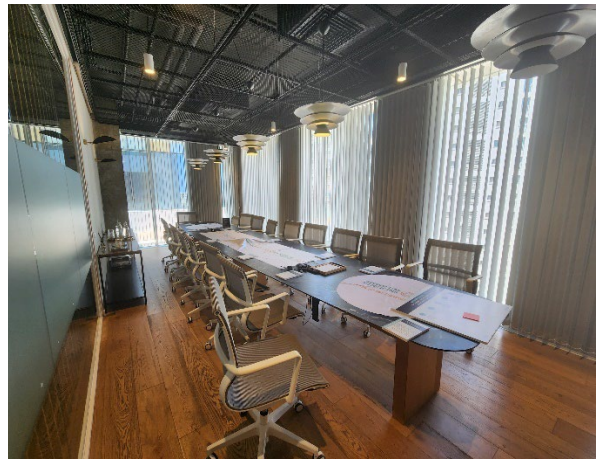
לובי קומתי



לובי אגפי המשרדים



משרדים לדוגמה



מרתף החניה



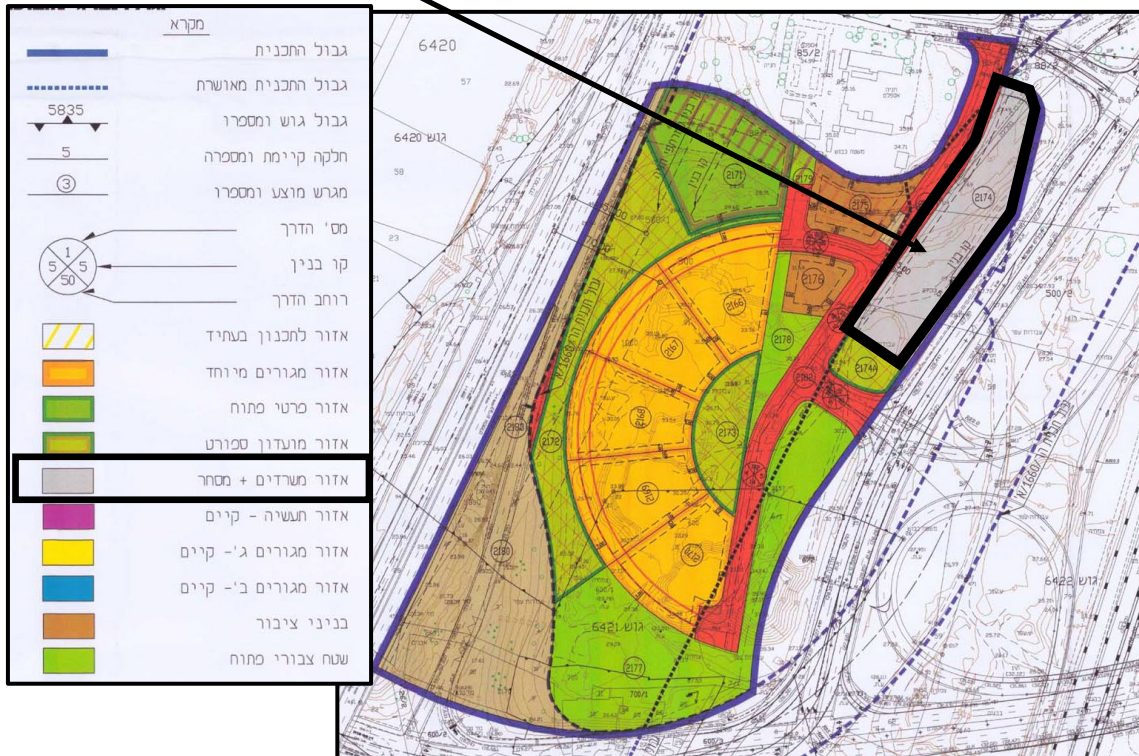
שטח מסחרי בקומת הקרקע

**הרקע התכנוני<sup>5</sup>**

תכנית הר/1903

א. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר הר/1903 אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 23/05/2004 בילקוט פרסומים מספר 5299 סווגו חלק מהמקרקעין שבנדון<sup>6</sup> כמגרש מספר 2174 בייעוד "אזור משרדים + מסחר" כדלקמן:

החלק הרלוונטי מתשריט התכנית (המגרש שבנדון מתוחם בקו בצבע שחור)



<sup>5</sup> המידע בפרק הרקע התכנוני הינו בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר האינטרנט של עיריית הרצליה בתאריך 20.6.2023. וכן על פי עיון בתכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

<sup>6</sup> שטח מגרש מספר 2174 וצורתו בתכנית זו השתנה למגרש מספר 501 עפ"י תכנית בניין עיר מספר הר/1903/א. ראה פירוט בסעיף ב' להלן.





**מטרות התוכנית :**

- הקמת שכונת מגורים , משרדים ומסחר.
- שינוי יעוד מאזור לתכנון בעתיד, שצ"פ, שטח שמירה על נוף, שטח לבניני ציבור, ודרך ליעודים : אזור מגורים מיוחד, אזור משרדים ומסחר, מב"צ, שצ"פ, שפ"פ, שטח לאזור ספורט ועוד.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.
- שינוי קו בניין מציר הדרך של כביש מס' 2 ל- 70 מ' למבני המגורים ו- 50 מ' למרתפי החניה.
- איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

**תכליות - אזור משרדים ומסחר :**

יותר שימוש למשרדים בקומות העליונות ובקומת הקרקע מסחר, המסחר יהיה בעל אופי מקומי ולא יכלול תכליות שיהוו מטרד, הגודל המרבי של חנות לא יגדל מ- 1,000 מ"ר שטח עיקרי, במרתפים יותרו שימושים המותרים כשטחי שירות : אחסנה לבעלי העסקים במגרשים בלבד, חניה מעברים וכו'.

**טבלת זכויות בניה :**

גובה מעל פני הים	מספר קומות מרבי	שטחי שירות			שטח עיקרי	שטח המגרש	ייעוד	מספר מגרש
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
		חניה	אחסנה					
65+	9 + קרקע + 4 קומות מרתף	23,000 מ"ר	750 מ"ר	750 מ"ר למסחר 6,000 מ"ר למשרדים	3,000 מ"ר למסחר 20,000 מ"ר למשרדים	6403	משרדים ומסחר	2174

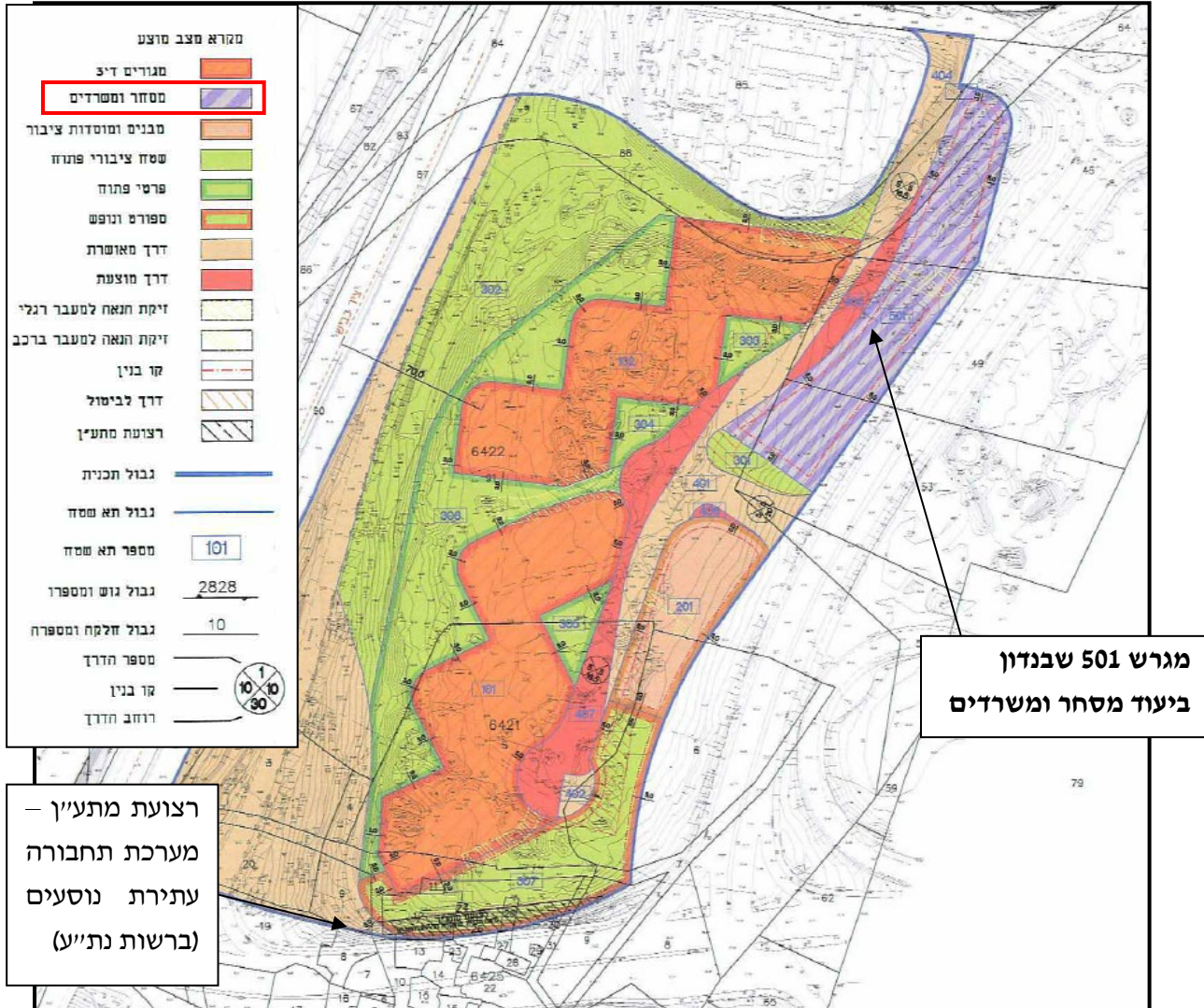
**מרתפים :**

תותר הקמת קומת מרתף עד גבולות המגרש ו/או עד קו הבניין של כביש מס' 2 בתנאי שתחום גג המרתף שמעליו אין בניה, יגונן. גובה שכבת האדמה מעל המרתף יהיה 1 מ' לפחות. בגינון ישולבו עצים בוגרים.

תכנית הר/1903/א

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר הר/1903/א' אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 25/01/2013 בילקוט פרסומים מספר 6551 סווג מגרש 501 שבנדון בייעוד "מסחר ומשרדים" כדלקמן:

החלק הרלוונטי מתשריט התכנית:



התכנית משנה את מספרי המגרשים. שטח מגרש 501 שבנדון - 6,403 מ"ר



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

גובה מעל פני היס	מספר קומות מרבי	שטחי שירות		שטח עיקרי	שטח המגרש	ייעוד	מספר מגרש
		מתחת לכניסה הקובעת					
		מעל הכניסה הקובעת	מחנה				
65+	9 + קרקע + 6 קומות מרתף	23,750 מ"ר	750 מ"ר למסחר 6,000 מ"ר למשרדים	3,000 מ"ר למסחר 20,000 מ"ר למשרדים	6403	מסחר ומשרדים	501

**הערות ברמת הטבלה:**

- קווי הבניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש כמפורט בתשריט או בהתאם לקו גבול המרתפים, ע"פ המחמיר מבין ה-2, בכל מקרה ישמרו 20% שטחים פנויים לצורכי חלחול מסך השטח הכולל של המגרשים בבעלות פרטית.
- תותר הקמת קומת מרתף עד גבולות המגרשים, ו/או עד קו הבניין של כביש מס' 2 בתנאי שתחום גג המרתף שמעליו אין בניין יגונן, גובה שכבת האדמה מעל גג המרתף יהיה 1 מ' לפחות, בגינן ישולבו עצים בוגרים.

שימושים, תכליות והוראות נוספות- משרדים ומסחר:

השימושים יהיו משרדים, ובקומת הקרקע מסחר, המסחר יהיה בעל אופי מקומי ולא יכלול תכליות שיהוו מטרד, הגודל המרבי של חנות לא יגדל מ- 1,000 מ"ר שטח עיקרי, במרתפים יותרו השימושים המותרים כשטחי שירות, אחסנה לבעלי העסקים במגרשים בלבד, חניה ומעברים וכו'. ניתן יהיה לבנות 2 בניני משרדים בגובה 9 קומות מעל קומת מסחר גבוהה כמותר בתב"ע המקורית ה-1903, במידה ולפני בניית בניני המשרדים תוסרנה המגבלות הרלוונטיות ניתן יהיה לבנות את כל שטחי המשרדים במגדל אחד בן 20 קומות מעל קומת מסחר גבוהה (כנ"ל). במידה ויוקמו 2 מגדלים (9 קומות), הראשון שיבנה מבניהם יהיה צפוני. במידה ויוקם מגדל אחד גבוה (20 קומות) הוא יבנה באזור הצפוני של המגרש.





תכנית 504-0449918

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר 504-0449918 אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 16/08/2017 בילקוט פרסומים מספר 7568 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית:

שינוי חלוקת שטחי הבניה בתכניות התקפות באמצעות המרת שטחי בניה עיקריים על קרקעיים ממסחר למשרדים בתא שטח 501 (מגרש למשרדים ומסחר), ללא שינוי בסך כל השטח העל קרקעי המותר לבניה במגרש זה, וכן הוספת שטחי שירות תת קרקעיים. כל זאת ללא שינוי בהוראות הבינוי, גובה המבנים ומספר מקומות חניה שנקבעו בתכניות התקפות.

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית הר/1903 ו-הר/1903 א'.

- בתא שטח 501 ביעוד מסחר ומשרדים, העברה של 670 מ"ר עיקרי ממסחר למשרדים.
- הוספה של 640 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ליעוד מסחר ומשרדים.

טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שימוש	שטחי בנייה במ"ר		
			עיקרי עילי	שירות עילי	שירות תת קרקעי
501	6,403	משרדים	20,670	6,000	-
		מסחר	2,330	750	-
		סה"כ	23,000	6,750	24,390

הערות:

1. כל הנתונים באשר לאחוז תכסית, גבהי מבנים, מספר קומות וקווי הבניין, בהתאם לתכנית הר/מק/1903 א' המאושרת.
2. תותר המרה של עד 10% מהשטח העיקרי מעל הקרקע בין השימושים השונים, בכפוף לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.



**רישוי**

א. בהתאם להיתר בניה מספר 20140898 אשר ניתן ביום 01/11/2015, עולה כי אושרה בקשה לשלב א' של הפרוייקט, הכולל הקמת 4.5 קומות חניונים תת קרקעיים הכוללים חצר פריקה וטעינה, חדרים טכניים ואחסנה + מסחר תת קרקעי + קומת קרקע מסחרית. שלב ב' (אינו נכלל בבקשה זו) כולל הקמת 9 קומות משרדים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 20160146 אשר ניתן ביום 22/09/2016, עולה כי הותר לבנות את שלב ב' של הפרוייקט, הכולל הקמת 9 קומות משרדים + תוספת גלריה בקומת קרקע מסחרית + סימון 30 חניות במרתף 2- עבור מרכז ספורט במגרש 307.

ג. בהתאם להיתר בנייה מספר 20180096 אשר ניתן ביום 21/08/2018, עולה כי אושרה בקשה לתכנית שינויים ביחס להיתר מספר 20140898 והיתר מספר 20160146.

להלן טבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר:

קומה	שטח עיקרי למסחר במ"ר	שטח עיקרי למשרדים במ"ר	שטח עיקרי למרפסות במ"ר	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	מרחב מוגן במ"ר	מתקנים ומערכות טכניות במ"ר	אחסנה במ"ר	חניה במ"ר	מבואות וחדרי מדרגות במ"ר	מעברים לכלל הציבור במ"ר	שירות מסחר במ"ר (*)	סה"כ שטחי שירות במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר	משתחים לא מקורים במ"ר
מרתף 5-	0	0	0	0	0	248	92	1,696	92	0	0	2,128	2,128	0
מרתף 4-	0	0	0	0	0	167	170	5,057	121	0	0	5,515	5,515	0
מרתף 3-	0	0	0	0	0	110	189	5,069	119	0	0	5,486	5,486	0
מרתף 2-	0	0	0	0	0	249	69	5,053	119	0	0	5,491	5,491	0
מרתף 1-	0	0	0	0	0	516	565	4,212	149	0	194	5,442	5,442	0
מרתף ביניים	0	0	0	0	0	0	0	322	0	0	0	322	322	0
קומת קרקע	2,188	27	0	2,215	65	40	0	0	569	0	1,303	674	2,889	0
קומת גלריה	84	0	0	84	0	0	0	0	75	0	0	75	159	0
קומה 1	0	2,489	136	2,625	93	45	0	0	119	442	0	699	3,324	87
קומה 2	0	2,506	0	2,506	94	21	0	0	121	427	0	663	3,169	0
קומה 3	0	2,365	78	2,443	93	21	0	0	121	432	0	667	3,110	191
קומה 4	0	2,491	8	2,499	93	21	0	0	121	430	0	666	3,165	41
קומה 5	0	2,508	0	2,508	94	21	0	0	121	427	0	663	3,171	0
קומה 6	0	2,345	42	2,387	93	21	0	0	121	431	0	666	3,053	112
קומה 7	0	2,475	0	2,475	93	21	0	0	121	421	0	657	3,132	46
קומה 8	0	2,475	0	2,475	93	21	0	0	121	421	0	657	3,132	0
קומה 9	0	674	0	674	35	162	0	0	94	210	0	501	1,175	629
קומת גג טכני	0	0	0	0	0	116	0	0	43	0	0	159	159	0
<b>סה"כ</b>	<b>2,272</b>	<b>20,355</b>	<b>264</b>	<b>22,890</b>	<b>848</b>	<b>1,800</b>	<b>1,084</b>	<b>21,410</b>	<b>2,349</b>	<b>3,640</b>	<b>1,496</b>	<b>31,130</b>	<b>54,021</b>	<b>1,106</b>

(\*) שטחי השירות למסחר כלולים בשטחי השירות המובאים ואינם נספרים כשטחים נוספים

מאזן החנייה בפרוייקט:

**טבלת היצע חנייה**

מפלס	מטי מקומות חנייה לרביב שנה		מטי מקומות חנייה לרכב תפעולי
	ראשוני	אזורי(כפול)	
קומת קרקע			
מרתף 1-	85		5 מסאיות 9
מרתף 2-	168	3	2 מנד 2
מרתף 3-	172	3	
מרתף 4-	170	3	
מרתף 5-	44	3	
סה"כ	639	12	5



ד. בהתאם ל**טופס 4** מתאריך 24/12/2018, עולה כי ניתן אישור כי ניתן לספק למבנה משרדים + קומת מסחר + 4.5 קומות חניון אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20140898 מתאריך 11/11/2015, היתר בניה מספר 20160146 מתאריך 21/09/2016 והיתר בניה מספר 20180096 מתאריך 20/08/2018, את השירות המבוקש.

ה. בהתאם ל**היתר בניה מספר 20190148**, אשר התקבל בתאריך 31.3.2020, עולה כי אושרה בקשה לתכנית שינויים הכוללת שינויים בחלוקת המסחר בקומת הקרקע, הוספת 58 מ"ר בקומת הגלריה והוספת גגון בחזית דרומית.



**הזכויות בנכס**

נסח רישום מקרקעין .א.

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק על ידי הח"מ בתאריך 12.7.2022, לגבי חלקה 15 בגוש 7200 בשטח רשום של 6,409 מ"ר, עולים בין היתר הפרטים הבאים:  
בעלויות:

בעלויות				
תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס	חלוקה בין מדינה ליזם
21/05/2017	חלוקה	קרן קיימת לישראל	9.52%	30.413%
21/05/2017	חלוקה	מדינת ישראל	8.62%	
11/10/2018	עודף	רשות הפיתוח	12.27%	
21/05/2017	חלוקה	אחים עופר- הנדסה ופיתוח בע"מ	16.63%	69.59%
07/11/2019	מכר	אחים עופר- הנדסה ופיתוח בע"מ	8.48%	
24/09/2020	מכר	סירת הרצליה בע"מ	8.16%	
17/11/2021	מכר ללא תמורה	אחים עופר- הנדסה ופיתוח בע"מ	5.60%	
17/11/2021	עודף	אזורים בנין (1965) בע"מ	11.40%	
17/11/2021	עודף	אזורים בנין (1965) בע"מ	19.31%	
סה"כ	-	-	100.00%	100.00%

**הערות הח"מ:** על פי נסח הרישום, חלקה של חברת אזורים בבעלות בחלקה וחלקה של החברת האחים עופר בבעלות בחלקה שווים (30.7115% לכל חברה).

חכירות:

חכירות					
תאריך	מהות הפעולה	שם החוכר	החלק בזכות	החלק בנכס	על הבעלות של
18/02/2019	שכירות	אזורים בנין (1965) בע"מ	50%	30.41%	קרן קיימת לישראל
18/02/2019	שכירות	אחים עופר- הנדסה ופיתוח בע"מ	50%		מדינת ישראל רשות הפתוח

משכנתא:

ביום 15.7.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת משמרת – חברת לשירותי נאמנות בע"מ, על הבעלות של חברת אזורים בנין (1965) בע"מ. החלק בנכס – 307115/1000000. הערות: החלק הממושכן בבעלות 30.7115%, החלק הממושכן בחכירה 30413/200000.

הערות:

רשומות הערות שונות בדבר אתר עתיקות.

זיקות הנאה:

רשומה זיקת הנאה לטובת חלקה מספר 5 בגוש 7200.

תיאור הזיקה: חייבת בזכות מעבר לרכב בשטח 255 מ"ר.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



ב. הסכם חכירה מהוון

בהתאם להסכם חכירה מהוון אשר נחתם ביום 23.01.2012, בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן "המנהל") לבין אזורים בניין (1965) בע"מ והאחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן ה"חוכר") עולים בין היתר הפרטים הבאים :

המקום – הרצליה

השטח – 12,267 מ"ר<sup>7</sup>

גוש 6421 חלקה : 5 (חלק)

גוש 6422 חלקות : 45 (חלק), 49 (חלק), 53 (חלק), 88 (חלק), 91 (חלק), לפי תכנית

מפורטת הר/1903.<sup>8</sup>

תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו – 07.07.2011 ועד

06.07.2060 + תקופה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה : אזור מגורים מיוחד, **משרדים ומסחרי** כפי שנכתב בתנאים המיוחדים.

יעוד החכירה : מגורים ומשרדים (כפי שנכתב בתנאים המיוחדים).

זכויות הבניה המוקנות לפי חוזה זה מהוות 30.413% מסך כל זכויות הבניה לפי סעיפים 13 (א)(1) ו-13 (א) 2א) בתב"ע הר/1903 בהתאם לשיעור זכויות המנהל בתכנית, שהוראותיה הינן חלק בלתי נפרד מהקצאה זו.

מימוש זכויות הבניה העתידיות :

החוכר מתחייב כי ככל שתתווספנה בעתיד זכויות בניה מעבר לזכויות המפורטות לעיל, לניצול בהתאם לתכנית, ובהתאם לשלבים המפורטים בתקנון התכנית, ככל שיוסרו המגבלות וזכויות הבניה הנוספות תהיינה ניתנות למימוש – מתחייב החוכר לממש זכויות נוספות אלה, ולחכור מאת המנהל את זכויות הבניה הנוספות בתשלום בשיעור 91% משווי המלא בהתאם לשומה עדכנית. חלף היטל השבחה בגין זכויות הבניה הנוספות כמצוין לעיל ישולם ע"י המנהל לגבי חלקי המנהל בתב"ע וזאת בכפוף תשלום של 91% מהזכויות כאמור שישולם ע"י החברות.

רישום הערת אזהרה :

החוכר מסכים, כי לצורך הבטחת התחייבותו כאמור לעיל וככל שהזכויות במקרקעין יועברו על שמו בלשכת רישום המקרקעין, תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת המנהל על זכויותיו במגרשים כמצוין לעיל, והוא מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערת האזהרה.

<sup>7</sup> שטח זה מתייחס לשטח החכירה בלבד, כאשר יתרת השטח הינו בבעלות. כמו כן, יצויין כי חוזה החכירה נחתם

ביחס לנכס שבנדון וכן ביחס למקרקעין סמוכים.

<sup>8</sup> בהתאם למכתב מאת רשות מקרקעי ישראל מיום 22.08.2011 לידי אזורים עולה כי הקצאת השטח שאושרה

לחברות כוללת את חלקו של המנהל בתכנית הר/1903 במגרשים הסחירים בתחום התכנית.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



ג. הסכם ניהול

בהתאם להסכם ניהול שנערך ביום 01/04/1998 בין אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן: "המוכר"/ "אזורים") לבין האחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן "הרוכש"/ "האחים עופר") עולים הפרטים הבאים:

המקרקעין – חלקות וחלקי חלקות בגושים: 6421,6422,6425 ו-6593 בשטח כולל של כ- 77,550 מ"ר. הנכס – 56,492.50 מ"ר (במושע) מתוך המקרקעין<sup>9</sup>. הממכר – מחצית בלתי מסוימת מהנכס כהגדרתו לעיל.

כיוונת הצדדים לשנות את יעוד המקרקעין, באופן שניתן יהיה לבנות עליהם בנייני מגורים, משרדים ויעודים מסחריים בהתאם לתב"ע מאושרת. (להלן "הפרוייקט"). העסקה והקמת הפרוייקט המתוכנן מוגדרים כ- "עסקה המשותפת". ההסכם מגדיר את ניהול העסקה המשותפת. בין השאר, קובע ההסכם כי העסקה תנוהל על ידי הנהלה בת 4 חברים שיתמנו 2 ע"י אזורים ו-2 ע"י האחים עופר (להלן "ההנהלה"). ההנהלה תתכנס באופן שוטף, תקבע בעצמה את סדרי עבודתה, הקוורום לשיבת הנהלה (2 חברים לפחות), החלטות ההנהלה תתקבלנה ברוב דעות, ועוד.

מכירה, השכרה, ושיווק של הפרוייקט:

- הדירות שיבנו בפרוייקט ימכרו לרוכשים, שטחי המשרדים והשטחים המסחריים יושכרו או ימכרו לרוכשים, בכל כפי שיוחלט ע"י ההנהלה לפי מדיניות שתקבע על ידה.
- מכירת היחידות ו/או השטחים תתבצע על ידי משווק חיצוני שיקבע ע"י אזורים, שיעור העמלה למשווק יקבע בהסכמה בין ההנהלה למשווק, הנ"ל ע"פ שיעור העמלה המקובל באזורים בפרוייקטים דומים.
- כיוונת הצדדים כי במקרה וההנהלה תחליט להשכיר שטחי המשרדים ו/או השטחים המסחריים בפרוייקט, יימסר הטיפול בשיווק של שטחים אלה לאחים עופר בתנאים ותמורת עמלה שיוסכמו בין הצדדים, במקרה שהצדדים לא יגיעו להסכמה בגובה עמלת המשווק או בדבר יתר תנאי השיווק, יקבעו ה"ה יולי עופר ואיתן סורוקה את גובה העמלה ו/או את יתר תנאי השיווק.

<sup>9</sup> הנכס כולל את הנכס שבנדון וכן מקרקעין סמוכים.



ד. הסכם בין בעלי הזכויות בנכס

בהתאם להסכם אשר נחתם בחודש נובמבר 2019<sup>10</sup> בין "אזורים" ו-"אחים עופר" (להלן: "החברות") לבין סירת הרצליה בע"מ<sup>11</sup> (להלן: "צד ב") עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

- בין הצדדים נחתם הסכם קומבינציה בשנת 1994 לרבות תוספות להסכם זה והצדדים מעוניינים להסדיר את היחסים ביניהם בכל הקשור בניהול ואחזקה של הפרוייקט הכולל שטחי משרדים, שטחי מסחר וחניון.
- צד ב' יהיה בעל הזכויות וההתחייבויות ביחס ל-10.64% משטח המשרדים בפרוייקט יחד עם המחסנים והשטחים המשותפים המיוחסים להם למעט שטחי החניון ואילו החברות תהיינה בעלות הזכויות וההתחייבויות ביחס ל-89.36% משטחי המשרדים וביחס למלוא שטחי המסחר בפרוייקט יחד עם השטחים המשותפים המיוחסים להם ולמלוא שטחי החניון.
- ניהול המבנה ושיווקו לרבות השכרת ו/או מכירת חלקים מהמבנה מסורים בלעדית לחברות אשר תהיינה זכאיות לקבוע את מחירי ההשכרה ו/או המכירה לכל חלק מהמבנה והתנאים לפיהם יושכר או ימכר כל חלק, לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- המפרטים לפיהם נבנו שטחי המשרדים הינם רמת מעטפת. ככל שהחברות ביצעו או יבצעו עבודות גמר עבור השוכרים, תהיינה החברות בלבד זכאיות לכל התשלומים שיתקבלו מהשוכרים בגין ביצוע עבודות אלה.
- ניהול העל של המבנה יבוצע על ידי החברות בעצמן או באמצעות חברות בשליטתן או באמצעות חברת ניהול חיצונית, לפי החלטת החברות.
- תמורת הטיפול בשיווק שטחי המשרדים ומתן שירותי הריכוז וניהול העל (להבדיל ממתן שירותי ניהול ואחזקה) זכאיות החברות לקבל 3% מההכנסות שיתקבלו מהשכרת שטחי המשרדים, בתוספת מע"מ.
- החברות יהיו רשאיות למכור את מלוא או חלק מזכויותיהן בנכס ובמקרה כזה יוכלו לדרוש מצד ב' למכור אף הוא את זכויותיו באותם תנאים. ככל שהחברות ימכרו את זכויותיהן ולא ידרשו מצד ב' למכור את חלקיו, יוכל לדרוש צד ב' להצטרף למכירה.
- הצדדים מתחייבים שלא להגיש תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין ללא הגבלת זמן. היה ומי מהצדדים בכל זאת יגיש תביעה לפירוק שיתוף ובית המשפט יורה על מכירת הזכויות בנכס, אזי לצד שלא הגיש את התביעה תהיה זכות קדימה לרכישת מלוא זכויות של הצד המבקש לפרק את השיתוף.

<sup>10</sup> התאריך הינו בהתאם לדיווח המזמין (ההסכם אינו נושא תאריך).

<sup>11</sup> סירת הרצליה בע"מ הינה חברה בבעלות מלאה של הגב' רינגר סימי סילביה. כמו כן, ההסכם נחתם גם על ידי הגב' רינגר באופן פרטי והינה מקבלת על עצמה את כל התחייבויות החברה על פי ההסכם.



**ה. סיכום הזכויות בנכס:**

בהתאם להסכמים השונים אשר נחתמו ביחס לנכס ובהתאם להסכם שיתוף אשר נחתם בחודש נובמבר 2019 בין אזורים והאחים עופר ("החברות") ובין סירת הרצליה בע"מ, עולה כי לסירת הרצליה יוקצו 10.64% מהזכויות והחובות ביחס לשטחי המשרדים, כאשר יתרת הנכס תוקצה לחברות, כדלקמן:

שם הבעלים / החוכר	החלק בשטחי החניון	החלק בשטח המסחרי	החלק בשטחי המשרדים
<b>אזורים בנין (1965) בע"מ</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>44.68%</b>
<b>אחים עופר - הנדסה ופיתוח בע"מ</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>44.68%</b>
רינגר סימי סילביה*	0%	0%	10.64%
סך הכל	100%	100%	100%

(\* רינגר סימי סילביה הקצתה את זכויותיה לסירת הרצליה בע"מ.





1. הסכמי שכירות בנכס

לגבי הנכס שבנדון, נחתמו מספר **הסכמי שכירות**<sup>12</sup>, כאשר היקף השטח המושכר הינו כדלקמן:

פנוי	מושכר	סך הכל לשיווק	
45	606	651	סה"כ מספר מקומות חניה*
127	806	933	סה"כ שטחי אחסנה
0	28,674	28,675	סה"כ שטחי משרדים
0	2,737	2,737	סה"כ שטחי מסחר
0	1,370	1,370	סה"כ שטחי מרפסות

(\*) לגבי מקומות החניה – הסכום הנקוב לעיל הינו דמי השכירות החוזיים כאשר עלות ניהול ואחזקת החניון חלים על המשכיר.

(\*\*) השטח משרדים לשיווק מהווה העמסה של כ- 37% ביחס לשטח העיקרי, אשר מהווה יחס מקובל בנכסים עם היקף שטח דומה.

סיכום דמי שכירות חודשיים (לא כולל מע"מ ולא כולל ניהול):

עבור שטחי משרדים ושטחים נילווים	₪ 2,529,699
עבור שטחי מסחר ושטחים נילווים	₪ 517,421
עבור מקומות חניה*	₪ 420,414

תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).  
בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות הנוספות מפדיון ב- 3 השנים האחרונות (2021-2023) הינן כדלקמן:

שנה	הכנסות מפדיון
2021	₪ 874,561
2022	₪ 541,235
2023 (נתונים של מחצית ראשונה, מנורמלים לשנה)	₪ 641,485
<b>ממוצע (2021-2023)</b>	<b>₪ 685,760</b>

<sup>12</sup> נבדקו על ידי הח"מ חוזי שכירות וחשבוניות ביחס למרבית שטחי השוכרים בנכס.



בנוסף לשטחים המושכרים, בנכס שבנדון ישנם שטחים פנויים, כדלקמן:

שטח במ"ר/ מספר מקומות חניה	מהות
127	אחסנה בקומות המרתף (במ"ר)
45	מקומות חניה



**הערות הח"מ ביחס להסכמי השכירות ולהכנסות בנכס שבנדון:**

1. הנתון כי ישנם מספר שוכרים הנדרשים לשלם תוספת לדמי השכירות בשיעור של אחוז מסוים מתוך הפדיון במושכר, כאשר חלק מהשוכרים לא מגיעים לפדיון אשר מחייב תוספת תשלום.
2. כל שטחי המסחר והמשרדים הושכרו ברמת גמר מעטפת, כאשר ישנם מספר שוכרים לגביהם השתתפה המשכירה בעלות השוכר עבור ביצוע עבודות גמר במושכר, כדלקמן:

תוספת לדמי השכירות החודשיים בגין השתתפות בעבודות השוכר (כולל הצמדה)	סכום השתתפות בעבודות השוכר ע"י המשכיר	שטח המושכר במ"ר	תקופת השכירות בחודשים	הסכם
₪ 581,871	₪ 45,444,000	12,983	120	שוכר א'
₪ 41,146	₪ 3,369,300	1,296	60	שוכר ב'
₪ 23,413	₪ 1,826,716	1,104	120	שוכר ג'
₪ 46,696	₪ 3,676,000	1,838	84	שוכר ד'
₪ 64,347	₪ 5,096,000	2,548	120	שוכר ה'

3. קיים שוכר אחד אשר משלם כ- 38% מסך דמי השכירות אשר מתקבלים בנכס שבנדון. תקופת השכירות של השוכר הינה לעוד כ- 15.5 שנים כולל תקי האופציה.



4. רווחי ניהול, חשמל ואחזקת חניון:  
בהתאם לאישור רו"ח מורן קמר, עולה כי דמי הניהול אשר נגבים מהשוכרים הינם בסך של 17.5 ₪/ מ"ר לחודש עבור משרדים בחלק הדרומי (8.75 ₪/למ"ר עבור המחסנים), 13.9 ₪/ מ"ר עבור משרדים בחלק הצפוני וכן 21.5 ₪/ מ"ר לחודש עבור שטחי המסחר (10.75 ₪/ למ"ר עבור המחסנים).  
בהתאם לאישור רו"ח אין גרעון הנובע מפעילות הניהול.
5. בהתאם לאישור רו"ח מורן קמר, עולה כי הכנסות החניון לתקופה 1-6.2023, מעבר להכנסות המנויים<sup>13</sup> שאזורים גובה מהשוכרים הינן על סך 512,919 ₪, המשקפים 1,025,838 ₪ לשנה. כמו כן עולה, כי עלות אחזקת החניון לתקופה 1-6.2023 הסתכמה לסך של 425,526 ₪ (לא כולל ארנונה) המשקפים 851,052 ₪ לשנה. בנוסף, תשלום שנתי עבור ארנונה לחניון בסך של 1,240,728 ₪ לשנה, באופן בו סך הכל עלות ניהול ואחזקת החניות מסתכמת לסך של 2,091,780 ₪ לשנה.
6. בהתאם לאישור רו"ח מורן קמר עולה כי סך רווחי החשמל לבעלים בתקופה 1-6.2023 הסתכמו לסך של 221,995 ₪.

<sup>13</sup> מדובר בהכנסות הנובעות מהשכרת החניות הפנויות (46 חניות בסה"כ).



## עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון מקונה למוכר מרצון, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות.
- נשוא חוות הדעת מהווה חלק מבניין מסחר ומשרדים, הממוקם מתחם הרחובות משה דיין, יפה ירקוני, אריק איינשטיין ושפיים, בסמוך למחלף הסירה בהרצליה.
- הנכס שבנדון ידוע גם כחלק מחלקה מספר 15 בגוש 7200 בשטח רשום של 6,409 מ"ר, חלק ממגרש מספר 501 על פי בהתאם לתכניות בניין עיר מספר הר/1903/א' ו-0449918-504.
- הנתון כי הבניין שבנדון מהווה חלק ממתחם הידוע בשם "הרצליה הילס", הכולל 10 בנייני מגורים (בני 3-18 קומות) בצידו המערבי של המתחם לצד בניין מסחר ומשרדים הממוקם בצידו המזרחי של המתחם (הנכס שבנדון).
- הנתון כי המתחם בו ממוקם הנכס שבנדון נהנה מנגישות גבוהה מדרך איילון (כביש 20), מדרך חיפה-תל אביב (כביש 2) ובאמצעות תחנת רכבת הרצליה הממוקמת בסמוך וממזרח לבניין שבנדון.
- הנתון כי הבניין שבנדון מהווה בניין מסחר ומשרדים הבנוי בשני אגפים בני 8-9 קומות משרדים מעל לקומת קרקע מסחרית ול-5 קומות מרתף חניה ואחסנה וכי הבניין נבנה ברמה גבוהה מאוד.
- רמת הגמר המצויינת בשטחי המשרדים, לרבות לובי משרדים מפואר הבנוי בגובה של כ-5.5 מ', חיפוי קירות בעץ משולב באבן טבעית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה, מצלמות אבטחה, גלאי עשן, ספרינקלרים ומיזוג אוויר מרכזי, עמדת קבלה המאויישת על ידי שני נציגים, ויטרינה רחבה לרחוב אריק איינשטיין ועוד, כאשר בקומה הראשונה של האגף הדרומי ממוקם חדר כושר המיועד לכל עובדי הבניין וכולל שטחי אימונים ומלתחות.
- הנתון כי שטח הבניין שבנדון הינו בהתאם לחלוקה הבאה:
  - שטחי משרדים ברוטו (לשיווק): 28,675 מ"ר ברוטו.
  - מרפסות בקומות המשרדים: 1,370 מ"ר.
  - שטחי מסחר ברוטו (לשיווק): 2,737 מ"ר ברוטו.
  - שטחי אחסנה בקומות המרתף: 933 מ"ר.
  - מקומות חניה בקומות המרתף: 651 מקומות חניה.



- הנתון כי בהתאם לתכניות בניין עיר המגרש שבנדון מסווג ביעוד "מסחר ומשרדים" וכולל תכליות למשרדים בקומות העליונות ומסחר בעל אופי מקומי בקומת הקרקע.
- הנתון כי הבניין נבנה בהתאם להיתרי הבניה השונים אשר ניתנו למבנה וכי בסוף שנת 2018 התקבל טופס 4 לבניין.
- הנתון כי הנכס שבנדון ממצה את מלוא זכויות הבניה בחלקה (בקיבול).
- הנתון כי הזכויות בחלקה שבדון רשומות על שם אזורים, אחים עופר, רינגל ורמ"י, כאשר בין הבעלים נחתמו הסכמי שיתוף ועם רמ"י נחתם הסכם חכירה, באופן בו הזכויות והחובות בנכס שבנדון חולקו בין הבעלים/ החוכרים כדלקמן:

שם הבעלים / החוכר	החלק בשטחי החניון	החלק בשטח המסחרי	החלק בשטחי המשרדים
<b>אזורים בנין (1965) בע"מ</b>	50%	50%	44.68%
<b>אחים עופר - הנדסה ופיתוח בע"מ</b>	50%	50%	44.68%
רינגל סימי סילביה*	0%	0%	10.64%
סך הכל	100%	100%	100%

**חוות דעת זו כוללת את חברת אזורים ואת חברת האחים עופר בלבד.**

- הנתון כי בין הבעלים השונים נחתם הסכם שיתוף מפורט מסדיר את מערכת היחסים בין השותפים ואת אופן ניהול הבניין. לפיכך בתחשיב השומה לא הובאה בחשבון הפחתה למושע.
- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד, בכפוף לזכויות השוכרים בנכס.
- הנתון כי שטחי המשרדים מושכרים בתפוסה של 100% ושטחי המסחר בתפוסה של כ-100%. בבחירת שיעור ההיוון הובא בחשבון הנתון כי השוכרים קיבלו את המושכר ברמת מעטפת וביצעו בעצמם ועל חשבונם את עבודות הגמר במושכר (מרבייתם ברמה גבוהה מאוד) וכן את איכות השוכרים ותקופות השכירות הארוכות באופן יחסי.
- הנתון כי לגבי מקומות החניה דמי השכירות החוזיים אינם כוללים עלות ניהול ואחזקה של החניון, כאשר עלויות אלה חלים על המשכיר. לפיכך בתחשיב השומה תובא בחשבון הפחתה בגין עלות ניהול ואחזקה של החניון.



– הנתון כי כל שטחי המסחר והמשרדים הושכרו ברמת גמר מעטפת, כאשר ישנם מספר שוכרים לגביהם השתתפה המשכירה בעלות השוכר עבור ביצוע עבודות גמר במושכר. לגבי שוכרים אלה זכאית המשכירה לתוספת בדמי השכירות לתקופת זמן מסויימת כפי שנקבע בהסכם השכירות.

## – הערת הח"מ לעניין שיעורי ההיוון:

- שווי הנכס הינו צופה פני עתיד (היון זרם הכנסות בעתיד).
  - מחודש אפריל 2022 החל בנק ישראל בהעלאות ריבית, ונכון למועד 30.6.2023 שיעור הריבית הינו 4.75% (ריבית הפריים בשיעור של 6.25%) כאשר מטרת העלאת הריבית בשלב זה הינה להקטין את האינפלציה וגם לבצע התאמה להעלאת הריבית בארה"ב.
  - למרות העליה בריבית הנומינלית:
    - א. הריבית הנומינלית עלתה אבל הריבית הריאלית (מנוכה אינפלציה) נשארה נמוכה.
    - ב. דמי השכירות צמודים לעליה במדד המחירים (לאינפלציה) ולמעשה מקזזים את מרבית העלייה בריבית הנומינלית.
    - ג. נכס מקרקעין נחשב כהשקעה עם רכיב הגנה מהאינפלציה ולכן סביר שהעלייה בדמי השכירות בגין הצמדה, תבוא לידי ביטוי בעליה בשווי הנומינלי של הנכס בהינתן ששיעור ההיוון לא עלה.
- זאת ועוד, עסקאות שבוצעו בתקופה האחרונה מאז העלאת הריבית אינן מצביעות על שינוי מהותי בשיעורי ההיוון לנכסים מניבים.
- יצוין כי הנכס שבנדון בשיעורי תפוסה מלאים בשטחי המסחר ובשטחי המשרדים (100%) וכולל שוכרים איכותיים לתקופות זמן ארוכות באופן יחסי.
- לאור האמור לעיל, לא בוצע שינוי בשיעור ההיוון ביחס לחוות הדעת הקודמת.

– מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



**נתונים ותחשיבים לאומדן השווי**

**דמי שכירות מבוקשים לשטחי משרדים בסביבת המגרשים שבנדון:**

מיקום	תאור	מכר / השכרה	דמי שכירות / מחיר מבוקשים למ"ר ברוטו	מקור
אזור התעסוקה הרצליה	שטחי משרדים <u>ברמת גמר</u> <u>מלאה</u> , בקומה 2, בשטח של כ- 1,400 מ"ר בניין חדש	השכרה	130	תיווך איתי 053-4635288 יולי 2023
אזור התעסוקה הרצליה	שטחי משרדים <u>ברמת גמר</u> <u>מלאה</u> , בקומה 3, בשטח של כ- 663 מ"ר בניין חדש	השכרה	120	תיווך איתי 053-4635288 יולי 2023
אבא אבן 10 (מגדלי אקרשטיין), הרצליה	שטחי משרדים <u>ברמת גמר</u> <u>מלאה</u> , בקומה 4, בשטח של כ- 500-200 מ"ר	השכרה	95	תיווך הילה 053-2413980 יולי 2023
המנופים 9	שטחי משרדים <u>ברמת גמר</u> <u>מלאה</u> , בקומה 11, בשטח של כ- 430 מ"ר בניין חדש	השכרה	110	תיווך שיר 052-8627291 יולי 2023
אזור התעסוקה הרצליה	שטחי משרדים <u>ברמת גמר</u> <u>מלאה</u> , בקומה 5, בשטח של כ- 1,150 מ"ר בניין חדש	השכרה	125	תיווך נורית 058-5564646 יולי 2023
אזור התעסוקה הרצליה	שטחי משרדים <u>ברמת גמר</u> <u>מלאה</u> , בקומה 5, בשטח של כ- 1,577 מ"ר	השכרה	95	תיווך הילה 053-2413980 יולי 2023
אזור התעסוקה הרצליה	שטחי משרדים <u>ברמת גמר</u> <u>מלאה</u> , בקומה 3, בשטח של כ- 1,000 מ"ר, בבניין בן 5 קומות	השכרה	113	תיווך נורית 058-5564646 יולי 2023
"בית הנדיב", הנדיב 71 הרצליה	שטחי משרדים <u>ברמת גמר</u> <u>מלאה</u> , בקומה 4, בשטח של כ- 200 מ"ר, בבניין בן 5 קומות	השכרה	104	תיווך לידור 050-3833346 יולי 2023
אזור התעסוקה הרצליה	שטחי משרדים <u>ברמת מעטפת</u> , בקומה 2, בשטח של כ- 550 מ"ר, בבניין חדש	השכרה	100	תיווך נורית 058-5564646 יולי 2023
אריה שנקר, אזור התעסוקה הרצליה	חברת "וריינט" שכרה בפרויקט "גב-ים דרום" משרדים <u>ברמת מעטפת</u> , בשטח של כ- 2,000 מ"ר	השכרה	85 ₪	כתבה כלכליסט 05/2022
המדע 15, אזו"ת הרצליה	חברת "מיקסר" שכרה מחב' גב-ים בניין משרדים בשטח של כ- 3,600 מ"ר	השכרה	90 ₪	כתבה "בביזנעס" 12/2021





נתוני השוואה לעסקאות לשטחי משרדים בסביבת הנכס :

משקף מחיר מכירה למ"ר לא כולל מע"מ (בנטרול מקום חניה לפי 100,000 ₪ למקום חניה)	מחיר מכירה לא כולל מע"מ	תאור	תאריך עסקה	מיקום	חלקה	גוש
₪ 24,139	₪ 32,100,000	משרד בשטח של כ- 1,249 מ"ר + 13 מקומות חניה	21.9.2022	החושלים 5	148	6592
₪ 22,852	₪ 6,300,000	משרד בשטח של כ- 256 מ"ר + 3 מקומות חניה	15.9.2022	החושלים 5	148	6592

נתוני היצע – מכירת משרדים :

מקור	תיאור	מיקום
"רימקס" 052-4883730 07/2023	שטחי משרדים בשטחים שונים ברמת מעטפת מוצעים למכירה תמורת כ- 24,000 ₪ למ"ר	אזור התעסוקה (בניין חדש)
דנמר נדל"ן 053-7289820 07/2023	משרד בשטח של כ- 127 מ"ר ברמת מעטפת, בקומה 2 מוצע למכירה תמורת כ- 25,000 ₪ למ"ר	פרויקט "החושלים", אזור התעסוקה



**דמי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר בסביבת המגרשים שבנדון:**

מיקום	תיאור	עסקה/ ביקוש	מקור
המנופים 1, אזור התעסוקה	חנות/אולם תצוגה בשטח 140 מ"ר	מוצע לשכירות תמורת 120 שח/מ"ר	אנגלו סכסון 054-3150150 07/2023
הרצליה פיתוח	חנות בשטח 500 מ"ר עם חזית לרחוב	מוצע לשכירות תמורת 120 שח/מ"ר	תג נכסים 053-2436333 07/2023
הרצליה פיתוח	חנות בשטח 200 מ"ר	מוצע לשכירות תמורת 190 שח/מ"ר	
גלגלי הפלדה, הרצליה פיתוח	חנות בשטח 170 מ"ר	מוצע לשכירות תמורת 155 שח/מ"ר	אופיסינה 053-2413980 07/2023
המדע, הרצליה פיתוח	חנות בשטח 60 מ"ר	מוצע לשכירות תמורת 135 שח/מ"ר	אנגלו סכסון 054-3150150 07/2023
גלגלי הפלדה	שטחי מסחר בשטח של כ- 170 מ"ר עם חזית לרחוב. מתאים למסעדה	מוצע לשכירות תמורת 155 שח/מ"ר	הילה 053-2413980 ינואר 2023
שדרות אבא אבן	מסחר בשטח של כ- 250 מ"ר מתאים למסעדה	מוצע לשכירות תמורת 130 שח/מ"ר	טל- תיווך 054-4639157 ינואר 2023
אזורי הרצליה	שטחי מסחר בשטח של כ- 140 מ"ר	מוצע למכירה תמורת כ- 22,900 שח/ למ"ר	הילה – תיווך 053-6247249 01/2023
רחוב הסדנאות-5 7 הרצליה פיתוח	אולם תצוגה בשטח 800 מ"ר	נמכר לפי כ- 30,000 שח למ"ר	סנפיר ארז 0543150150 08/2021



**להלן סקר שיעורי תשואה:**

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תאור	המקום
משרד המשפטים- אגף שומת מקרקעין 7.2.2023	ראשונה של שנת 2022 עולה, כי בחציון הראשון של שנת 2022 לא נצפה שינוי בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים, ושיעור התשואה במחצית הראשונה לשנת 2022 בממוצע ארצי, <b>לנכסי משרדים ומסחר הינו 6.7%</b> . <b>(שיעורי התשואה נותרו ללא שינוי ביחס לחציון קודם)</b>		סקירת שיעורי הוון שמאי ממשלתי
ביזפורטל +05/01/2023 דווח באתר הבורסה לניי"ע	משקף שיעור תשואה של <b>6.2%</b>	חברת מישורים מכרה את בנין המשרדים שבבעלותה תמורת 22 מיליון ₪	בנין משרדים פתח תקוה
דו"ח רבעוני חברת ריט עסקה מחודש 11/2022	נמכר תמורת 69.3 מיליון ₪ משקף שיעור תשואה של כ- <b>5.6%</b> (בהנחה של תפוסה מלאה)	1/3 חלקים בנכס "בית הרופאים" 7 קומות משרדים וקומת מסחר, חניון תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה שיעור התפוסה 88%	תל אביב רמת החייל
דיווח לבורסה 17.7.2022	<b>משקף תשואה של כ- 5.7%</b>	חב' סלע קפיטל נדל"ן התקשרה בהסכם לרכישת 6 קומות משרדים (בשטח של כ- 7,000 מ"ר + 70 מקומות חניה) במגדלי הארבעה בתל אביב וכן כ- 80% במרכז מסחרי (בשטח של כ- 4,000 מ"ר ומקומות חניה) בחולון, תמורת 431.2 מיליון ₪	חולון + תל אביב
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של <b>6.3% תשואה</b>		TOHA תל אביב
דיווח לבורסה 31.10.2021	<b>משקף תשואה של כ- 6.5%</b>	ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן 50% מפרויקט סוהו, באזור תעשייה ספיר, בנתניה, המהווה מרכז מסחרי בן 4 קומות מעל 3 קומות מרתף. המכרז כולל שטח להשכרה בהיקף של 14,700 מ"ר, בשיעור תפוסה של למעלה מ- 95%.	מתחם סוהו, נתניה



**תחשיבים לאומדן השווי:**

א. שטחי המשרדים והשטחים הנילווים:

2,529,699 ₪	סך הכל דמי שכירות חודשיים
30,356,392 ₪	המשקפים דמי שכירות שנתיים בסך של
449,720,000 ₪	בהיוון לצמיתות (6.75%) <sup>1</sup>
<b>200,930,000 ₪</b>	<b>החלק נשוא חוות הדעת (44.68%)</b>

ניתוח רגישות ביחס לשטחי המשרדים:

6.45%	6.60%	<b>6.75%</b>	6.90%	7.05%	שיעור היוון
210,280,000 ₪	205,500,000 ₪	<b>200,940,000 ₪</b>	196,570,000 ₪	192,390,000 ₪	שווי

ב. הכנסות נוספות בגין השתתפות המשכיר בעבודות הגמר:

שם השוכר	יתרת תקופת התשלום בחודשים	תוספת חודשית לדמי השכירות	שיעור היוון	סך הכל
שוכר א'	71	581,871 ₪	6.75%	33,159,009 ₪
שוכר ב'	8	41,146 ₪	6.75%	311,699 ₪
שוכר ג'	69	23,413 ₪	6.75%	1,303,267 ₪
שוכר ד'	36	46,696 ₪	6.75%	1,477,284 ₪
שוכר ה'	78	64,347 ₪	6.75%	3,957,546 ₪
<b>סך הכל</b>				40,210,000 ₪
				<b>20,110,000 ₪</b>

**החלק נשוא חוות הדעת (50%)<sup>2</sup>**

**הערות:**

- בבחירת שיעור ההיוון הובא בחשבון הנתון כי השוכרים קיבלו את המושכר ברמת מעטפת וביצעו בעצמם ועל חשבונם את עבודות הגמר במושכר (מרביתם ברמה גבוהה מאוד) וכן את איכות השוכרים ותקופות השכירות הארוכות באופן יחסי (מחצית משטחי המשרדים מושכרים לשוכר א' לתקופה של עוד 6 שנים + תקופות אופציה לכ- 15 שנים נוספות). בנוסף, שיעור ההיוון משקף את מיקומו של הנכס, שאינו בלב המעי"ר ו/או באזור תעשייה קלאסי הכולל ריבוי שימושי משרדים.
- בהתאם להסכם השיתוף עולה כי תוספת לדמי השכירות בגין השתתפות המשכיר בעלויות ההתאמה של המושכר תחולק בין אזורים ואחים עופר בחלקים שווים (50%), ללא חלק סירת הרצליה.



ג. אומדן שווי שטחי המסחר המושכרים:

₪ 517,421	סך הכל דמי שכירות חודשיים
₪ 6,209,049	המשקפים דמי שכירות שנתיים בסך של
₪ 95,520,000	בהיוון לצמיתות (6.5%) <sup>1</sup>
₪ 47,760,000	החלק נשוא חוות הדעת (50%)

ניתוח רגישות ביחס לשטחי המסחר המושכרים:

6.20%	6.35%	<b>6.50%</b>	6.65%	6.80%	שיעור היוון
₪ 50,070,000	₪ 48,890,000	₪ <b>47,760,000</b>	₪ 46,680,000	₪ 45,650,000	שווי

ד. תוספת שווי בגין הכנסות מפדיון:

₪ 685,760	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מפדיון (ממוצע 3 שנים אחרונות)
8.25%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 8,310,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מפדיון
₪ 4,160,000	החלק נשוא חוות הדעת (50%)

ה. אומדן שווי מקומות החניה המושכרים:

₪ 420,414	סך הכל דמי שכירות חודשיים
₪ 85,487	הכנסות נוספות בחודש מעבר לדמי השכירות לשוכרים <sup>2</sup>
₪ 505,901	סה"כ הכנסה חודשית מהחניון
₪ 6,070,810	הכנסה שנתיית מהחניון
₪ 2,091,780-	עלות ניהול שנתיית של החניון <sup>2</sup>
₪ 3,979,030	סך הכל דמי שכירות שנתיים בניכוי עלות ניהול שנתיית
₪ 58,950,000	בהיוון לצמיתות (6.75%)
₪ 29,480,000	החלק נשוא חוות הדעת (50%)

- שיעור ההיוון של שטחי המסחר מגלם את הביקוש הגבוה של שטחי המסחר בפרויקט (שיעור תפוסה 100%), יציבות השוכרים וכן כי למרבית השוכרים קיימת עליה בדמי השכירות במהלך תקופת השכירות.
- בהתאם להסכמי השכירות עולה כי עלות אחזקת החניון (שמירה, ניקיון, חשמל, ארנונה וכו') יחולו על המשכיר.  
בהתאם לאישור רו"ח מורן קמר, עולה כי הכנסות החניון לתקופה 1-6.2023, מעבר להכנסות המנויים שאזורים גובה מהשוכרים (מזדמנים) הינן על סך 512,919 ₪ (85,487 ₪ בממוצע לחודש).  
כמו כן, עלות אחזקת החניון לתקופה 1-6.2023 הסתכמה לסך של 425,526 ₪ (לא כולל ארנונה) המשקפים 851,052 ₪ לשנה. בנוסף, תשלום שנתי עבור ארנונה לחניון בסך של 1,240,728 ₪ לשנה, באופן בו סך הכל עלות ניהול ואחזקת החניון מסתכמת לסך של 2,091,780 ₪ לשנה.  
יצוין כי סך זה מהווה עלות אחזקה של כלל החניון (651 מקומות חניה מושכרים ופנויים) ולא את העלות המיוחסת למקומות החניה הפנויים בלבד.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



1. אומדן שווי השטחים הפנויים <sup>1</sup>:

מהות	שטח במ"ר/ מקומות חניה	דמי שכירות ראויים למ"ר/ למקום חניה	שיעור היוון	סך הכל
אחסנה	127	40 ₪	7.25%	840,000 ₪
סך הכל				840,000 ₪
<b>החלק נשוא חוות הדעת (50%)</b>				<b>420,000 ₪</b>

הערות:

1. קיימות בנוסף 45 חניות שאין לגביהן הסכם שכירות. עם זאת, החניות מושכרות על ידי חברת הניהול למזדמנים וכן למנויים נוספים לתקופות קצרות. ההכנסות בגין חניות אלו הובאו בחשבון בסעיף ד' לעיל.

2. תוספת שווי בגין רווחי חשמל:

194,986 ₪	רווחי חשמל לחודשים 1-6/2023 <sup>1</sup>
389,972 ₪	משקף רווח שנתי בסך של
8.75%	שיעור היוון
4,460,000 ₪	תוספת שווי בגין רווחי חשמל
<b>1,990,000 ₪</b>	<b>החלק נשוא חוות הדעת (44.68%)</b>

הערות:

1. בהתאם לאישור רו"ח מורן קמר (ראה הרחבה בעמוד 23 לחוות הדעת).



ח. לסיכום (חלק חברת אזורים וחלק חברת האחים עופר, כל אחת - 44.68% מהמשרדים ו-50% מהשתתפות בהשקעות, מהמסחר ומהחניון):

200,930,000 ₪	שווי שטחי המשרדים והשטחים הנילוויים <sup>1</sup>
20,110,000 ₪	שווי הכנסות נוספות בגין השתתפות המשכיר בעבודות הגמר
47,760,000 ₪	שווי שטחי המסחר המושכרים <sup>1</sup>
4,160,000 ₪	שווי הכנסות נוספות מפדיון שמשלמים שוכרים בשטחי המסחר
29,480,000 ₪	שווי מקומות החניה המושכרים
420,000 ₪	שווי השטחים הפנויים
1,990,000 ₪	תוספת שווי בגין רווחי חשמל
660,000 ₪-	הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בתום תקופת חכירה
<b>304,190,000 ₪</b>	<b>סך הכל שווי חלק כל חברה בנכס שבנדון (אזורים והאחים עופר)</b>

הערות:

1. שווי שטחי המשרדים משקף כ- 15,400 ₪/ מ"ר משרדים ברמת מעטפת ושווי שטחי המסחר משקף כ- 33,750 ₪/ מ"ר. שווי זה הינו סביר ביחס למקובל בסביבת הנכס.
2. כ- 30.41% מהזכויות בנכס שבנדון הינן בחכירה מהוונת מרמ"י עד לתאריך 6.7.2060 (37 שנים). לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בתחשיב השומה לחידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת.



הערכות שמאיות קודמות שבוצעו לנכס שבנדון (למבנה המסחר והמשרדים):

שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות	הערכת שווי חלק אזורים (50%) והאחים עופר (50%)	מטרת חוות הדעת	המועד הקובע לחוות הדעת
17.4%	₪ 259,060,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	30.9.2020
17.4%	₪ 259,060,000	אומדן שווי לצורך בטוחה למתן אשראי לפי תקן 19	30.9.2020
11.3%	₪ 273,190,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים <b>(אומדן השווי הינו לחלק אזורים + חלק אחים עופר)</b>	30.6.2021
3.2%	₪ 294,670,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים <b>(אומדן השווי הינו לחלק אזורים + חלק אחים עופר)</b>	30.6.2022

חוות הדעת הנוכחית:

הערכת שווי חלק אזורים (50%) והאחים עופר (50%)	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
₪ 304,190,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	30.6.2023





## שומה

בשים לב למיקומו של הנכס (חלקה מספר 15 בגוש 72000, מגרש מספר 501 על פי תכניות בניין עיר מספר הר/1903/א' ו-504-0449918, מתחם הרחובות משה דיין, יפה ירקוני, אריק איינשטיין ושפיים, בסמוך למחלף הסירה בהרצליה), לגודלו, למצבו הפיסי ולכל שאר נתוניו, כאמור וכמפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות חברת **אזורים בניין (1965) בע"מ** בנכס שבנדון בסך של **304,190,000 ₪ (שלוש מאות וארבעה מיליון, מאה ותשעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות חברת **אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ** בנכס שבנדון בסך של **304,190,000 ₪ (שלוש מאות וארבעה מיליון, מאה ותשעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה: לא צפוי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים), נכון למועד הקובע לחוות הדעת 30.6.2023.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברות המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.