



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח לרבעון הראשון של שנת 2025



אזורים
מרגישים שחיים כאן אנשים



תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025
- תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2025
- תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 31 במרץ 2025
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2025

להלן קישור לנוסח המונגש של הדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2025 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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

דירקטוריון אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 31 במרץ 2025 ("תקופת הדוח" ו - "הדוחות הכספיים", בהתאמה), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). למועד דוח זה ("מועד הדוח"), פעילותה העסקית של החברה מתבצעת בעיקר באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה - אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין"). החברה והחברות הבנות של יכוננו 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 2024, שפורסם ביום 23 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019085) (יחד: "הדוח התקופתי לשנת 2024"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2024 אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2024") דוח זה כולל גם עדכונים לפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי לשנת 2024 ("פרק תיאור עסקי החברה").

מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה, על כל חלקיו, כולל מידע שלדעת הקבוצה הוא מידע מהותי, עם זאת, בחלק מהמקרים כללה הקבוצה תיאור מפורט מעבר לנדרש הכולל גם מידע שלדעתה אינו בהכרח מהותי, וזאת למען שלמות התמונה.

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.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

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

1.1 Arnona Residence, שלום יהודה, ירושלים (התחדשות עירונית)

בחודש אוגוסט 2024 התקבל היתר בניה לפרויקט במסגרתו נהרסו ארבעה בניינים שהיו בנויים על המקרקעין וכללו 48 יחידות דיור ישנות ויוקמו תחתם שני מגדלים בני 22 קומות הכוללים 144 יחידות דיור, כ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף מבני ציבור, מעל קומת קרקע וארבע קומות מרתפי חניה משותפים בשכונת תלפיות בירושלים. בחודש מרץ 2025, החלה החברה בעבודות לביצוע הפרויקט שצפויות להימשך כ- 50 חודשים.

שיווק יחידות הדיור החל במהלך חודש יוני 2024 ונכון למועד הדוח נחתמו 50 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 171 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (לא כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 443 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 97 מיליון ש"ח.

1.2 הרצליה Ville, שיכון ויצמן - מתחם 2, הרצליה (התחדשות עירונית)

בחודש מאי 2024 ניתנה החלטת רשות הרישוי המקומית הרצליה לאשר בתנאים את היתר הבניה למתחם 2 בשיכון ויצמן להקמת 6 בניינים מגורים ובהם 392 יחידות דיור (מהן 135 יחידות דיור המיועדות לבעלי הקרקע) וכן שטחי מסחר (המיועדים ברובם לבעלי הקרקע). ההכנסות משלב זה של הפרויקט (לא כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומבינציה) ששיווק יחידות הדיור בו בסמוך למועד אישור דוח זה צפויות להסתכם בסך של כ- 1,246 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 181 מיליון ש"ח. יצוין כי במתחם זה צפוי להיבנות בעתיד מבנה נוסף הכולל 56 יחידות דיור (כולן לשיווק על ידי החברה).

מתחם 2 הינו השלב השני בפרויקט הרצליה Ville הכולל פינני והריסה של 576 יחידות דיור ובניית 1,843 יחידות דיור בכ- 32 בניינים בני 7-30 קומות בשכונת ויצמן בהרצליה, השוכנת על ציר הכניסה לעיר. בשנת 2020 נחתם הסכם פיתוח עם עיריית הרצליה המסדיר את עקרונות ביצוע העבודות הציבוריות במסגרת הקו הכחול של התב"ע¹. בחודש אוגוסט 2023 נחתם הסכם פיתוח פרטני ביחס למתחם 5 שהקמתו החלה בחודש ספטמבר 2024 והיתר בניה לגביו התקבל בחודש מאי 2025. כמו כן, בחודש אפריל 2025 נחתם הסכם פיתוח פרטני ביחס למתחם 2.

1.3 שער העיר, גבעת שמואל - שלב ב' (התחדשות עירונית)

במסגרת הפרויקט ייהרסו 9 בניינים הבנויים כיום על המקרקעין, הכוללים 112 יחידות דיור של בעלי הזכויות במקרקעין (55 מהם זכאים ליחידת דיור בשלב א' של הפרויקט המוקם כיום במתכונת של פינני - פינני) ובמקומם צפויים להיות מוקמים 2 מגדלים בני 25 קומות הכוללים 210 יחידות דיור (153 יחידות לשיווק על ידי החברה), מעל קומות קרקע מסחריות ו- 5 קומות מרתפי חניה. בסמוך לאישור דוח זה

¹ הסכם פיתוח פרטני צפוי להיחתם בגין כל אחד ממתחמי התכנון של התב"ע.

החלה החברה את עבודות ההקמה של הפרויקט לאחר השלמת הליך פינוי הדיירים הותיקים וזאת מתוקף היתר הריסה, חפירה ודיפון שהתקבל בחודש דצמבר 2024.

בחודש דצמבר 2024 החלה החברה את שיווק יחידות הדיר בשלב ב' ונכון למועד הדוח נחתמו 35 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 91 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות משלב ב' של הפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה וללא רכיב המסחר) צפויות להסתכם בסך של כ- 526 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 100 מיליון ש"ח.

1.4 בית הכרם, ירושלים [חלק החברה - 75%]

פרויקט הממוקם בשדרות הרצל, שכונת בית הכרם בירושלים במסגרתו יוקם מגדל מעורב שימושים בן 30 קומות שיכלול 165 יחידות דיור מעל 4 קומות משרדים בשטח של 4,850 מ"ר ומעל שתי קומות מסחר בשטח של כ- 500 מ"ר. בנוסף יכלול הפרויקט 6 קומות מרתפי חניה. בחודש פברואר 2025 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים לאשר בתנאים את היתר הבניה לפרויקט. להערכת החברה, היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל במהלך הרבעון השני של שנת 2025 והיתר בניה ברבעון הראשון של שנת 2026, ועבודות ההקמה של הפרויקט צפויות להימשך כ- 60 חודשים. בכוונת החברה להתחיל את שיווק יחידות הדיר בפרויקט במהלך חודש יוני 2025 ולהערכת החברה ההכנסות (במונחי 100%) מהפרויקט צפויות להסתכם בסך של כ- 504 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי (במונחי 100%) צפוי להסתכם בסך של כ- 124 מיליון ש"ח.

1.5 ההסתדרות, נתניה

במסגרת הפרויקט ייהרסו 4 בניינים הבנויים כיום על המקרקעין, הכוללים 56 יחידות דיור של בעלי הזכויות במקרקעין ובמקומם צפויים להיות מוקמים 2 בנייני מגורים בני 18 קומות מעל קומת קרקע ו- 4 קומות מרתפי חניה ובנין מגורים נוסף בן 9 קומות מעל קומת קרקע ו- 4 קומות מרתפי חניה, הכוללים יחד 182 יחידות דיור (מתוכן 126 יחידות לשיווק על ידי החברה). בחודש מאי 2025 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה לאשר בתנאים את היתר הבניה לפרויקט ולהערכת החברה, היתר הבניה צפוי להתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026.

בכוונת החברה להתחיל את שיווק יחידות הדיר בפרויקט במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 ולהערכת החברה ההכנסות (במונחי 100%) מהפרויקט צפויות להסתכם בסך של כ- 408 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי (במונחי 100%) צפוי להסתכם בסך של כ- 61 מיליון ש"ח.

1.6 איינשטיין 19, תל אביב [חלק החברה - 50%]

במסגרת הפרויקט ייהרס מבנה "רכבת" בן ארבע קומות הכולל 32 יחידות דיור בשכונת נווה אביבים הבנוי כיום על המקרקעין, ובמקומו צפויים להיות מוקמים 2 בנייני מגורים בני 8-9 קומות ומעל קומת גג חלקית, הכוללים 78 יחידות דיור (46 יחידות לשיווק) מעל 4 קומות מרתפי חניה. בחודש דצמבר 2024 התקבלה החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב לאשר בתנאים את היתר הבניה לפרויקט ולהערכת החברה, היתר הבניה צפוי להתקבל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026.

בכוונת החברה להתחיל את שיווק יחידות הדיר בפרויקט במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 ולהערכת החברה ההכנסות (במונחי 100%) מהפרויקט צפויות להסתכם בסך של כ- 266 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי (במונחי 100%) צפוי להסתכם בסך של כ- 32 מיליון ש"ח.

לגילוי נוסף בקשר עם פרויקטים אשר סווגו כמהותיים מאוד - ראו חלק ז' לדוח זה.

2. עדכון ביחס להתקדמות תכנונית של פרויקטי התחדשות עירונית

2.1 קדושי מצרים 17-23, יהוד (התחדשות עירונית)

בחודש פברואר 2025 אושרה תכנית מפורטת 411-0810697, מתחם קדושי מצרים ביהוד מונוסון, בכפוף למספר תיקונים ובחודש מרץ 2025 פורסמה התכנית למתן תוקף. התכנית מאפשרת הריסה של 4 מבנים בני 5 קומות הכוללים 56 יחידות דיור והקמה במתכונת של פינוי - בינוי של 3 מבני מגורים בני 12 קומות מעל 4 קומות מסד למגורים ומעל קומת קרקע כפולה למסחר ולשימושים ציבוריים ובסך הכל 202 יחידות דיור בשטח כולל (עיקרי) של 17,795 מ"ר למגורים, 740 מ"ר למסחר ו-270 מ"ר לשימושים ציבוריים. בסמוך לאחר פרסומה למתן תוקף של התכנית, בכוונת החברה לפעול להשלמת התכנון המפורט של הפרויקט ולקדם היתרי בניה ולהערכת החברה, שיווק יחידות הדיור בפרויקט יחל בשנת 2027.

2.2 איסלנד 19-21 קולומביה 16 ירושלים (התחדשות עירונית)

בחודש מרץ 2025 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים על הפקדת תכנית מתאר מקומית 101-1284074 בתנאים המפורטים בהחלטה. בהתאם להוראות התכנית בהכנה, 3 מבני מגורים הכוללים ביחד 74 יחידות דיור והבנויים על המקרקעין כיום ייהרסו, ובמקום יוקמו שלושה מבנים, האחד בן 10 קומות ושניים נוספים בני כ-24 קומות כל אחד, ובהם 289 יחידות דיור וכן מבני ציבור.

2.3 הרב פרדס/שלם 35 רמת גן (התחדשות עירונית)

בחודש מרץ 2025 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב על הפקדת תכנית מפורטת 506-1004522 בתנאים המפורטים בהחלטה. בהתאם להוראות התכנית בהכנה, ייהרס בניין מגורים הכולל 36 יחידות דיור ו-12 חנויות, הבנוי כיום על המקרקעין, ובמקומו יוקם בנין בן עד 25 קומות ברוטו ובו עד 122 יחידות דיור וכן 550 מ"ר שטחי מסחר ו-500 מ"ר שטח למבני ציבור.

2.4 רופין/מוצקין פתח תקוה (התחדשות עירונית)

בחודש מרץ 2025 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז על הפקדת תכנית מתאר מקומית 410-0962290 בתנאים המפורטים בהחלטה. בהתאם להוראות התכנית בהכנה, ייהרסו 5 בנייני מגורים ובהם 80 יחידות דיור אחת הבנויים כיום על המקרקעין, ובמקומם יוקמו שני בניינים בני 34 קומות עיליות מעל 5 קומות מרתפים ובהם 276 יחידות דיור וכן 900 מ"ר (עיקרי ושירות) למסחר, 1,300 מ"ר (עיקרי ושירות) לתעסוקה וכן מבני ציבור.

3. עדכון ביחס לפרויקטים שנכללים כעתודות קרקע במסגרת סעיף 4.12.9 בפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח

התקופתי לשנת 2024

המסגר, תל אביב [חלק החברה 50%]

בחודש בפברואר 2025 התקשרה החברה ביחד עם דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים") המחזיקה עמה בזכויות בנכס המסגר (החברה יחד עם דלק נכסים ובנפרד - "שותפות אזוריים דלק"), בהסכם שיתוף פעולה (בס"ק זה: "ההסכם") עם בעלי זכויות ("בעלי הזכויות במגרש הצפוני") במקרקעין הממוקמים במגרש בשטח של כ- 888 מ"ר, הסמוך לרחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב, ("המגרש הצפוני"), אשר מטרתו, בין היתר, הגדלת פוטנציאל ההשבחה של המקרקעין וכמפורט להלן.

ההסכם כולל הוראות לביצוע עסקה משותפת בין הצדדים (בס"ק זה: "העסקה המשותפת"), אשר תכלול: (1) הכנת תב"ע חדשה אשר תחול על המקרקעין בהתאם למתווה כללי שהוסכם בין הצדדים, שעיקריו מיצוי זכויות הבניה בגין המקרקעין בשטח נכס המסגר, בדרך של תכנון להקמת מגדל בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים (בס"ק זה: "הפרויקט"), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בהתאם להוראות תוכנית תא/ 5000 ו/או תכנית (בהכנה) תא/ 5500, שינוי יעוד המגרש הצפוני לייעודים ציבוריים והעברת המגרש הצפוני לבעלות עיריית תל אביב יפו, וזאת בדרך של איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין ("התכנית החדשה"); (2) ניהול והקמת הפרויקט וכללי ודרכי פעולה משותפות ומוסכמות לצורך ייזום, תכנון ובניית הפרויקט עד להשלמתו ומסירתו לכל אחד מהצדדים; (3) קביעת דרכי פעולה לניהול המגדל כאמור אשר ייבנה במסגרת הפרויקט.

החלקים היחסיים של הצדדים להסכם בפרויקט יהיו כדלקמן: (1) שותפות אזוריים דלק - 83.5%; (2) בעלי הזכויות במגרש הצפוני - 16.5%. בהסכם נקבעו הוראות אשר בהתקיימם חלקם היחסי של הצדדים בפרויקט יעודכן בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם.

לפרטים נוספים בקשר עם ההסכם ראו חלק א', סעיף 2.1 ו' 1 בדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

שותפות אזוריים דלק פועלת לאישור התכנית החדשה להגדלת זכויות הבניה בנכס המסגר, להקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר, כאשר חלק שותפות אזוריים דלק צפוי להיות כ- 42,000 מ"ר. בחודש מרץ 2025 אושר קידום התכנית בפורום מהנדס העיר, בכפוף לתנאים. בהינתן שהתכנית החדשה תאושר למתן תוקף ותחול על המקרקעין, החברה מעריכה כי העלויות הצפויות הכרוכות בהקמת הפרויקט יעמדו על סך של כ- 910 מיליון ש"ח.

המידע הנכלל בסעיפים 1-3 לעיל ביחס לפרויקטים, בין היתר בדבר תכנית הפרויקט, הכנסות צפויות, היקפי רווח גולמי צפוי, כמות יחידות הדיר שיוקמו וכן מועדי תחילה של שיווק הפרויקט, 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 שהתממשותו 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) השלכות מלחמת "חרבות הברזל", אודותיה פורט בסעיף 5.7 להלן על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט; (ה) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.

4. פירוט ועדכון בדבר העסקאות וההתקשרויות העיקריות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

התקשרות עם הפניקס חברה לביטוח ("הפניקס")

ביום 29 בינואר 2025 התקשרה החברה עם הפניקס בהסכם מסגרת להשקעה על ידי הפניקס בפרויקטים אותם מקדמת ויוזמת החברה בתחום ההתחדשות העירונית, אשר לגביהם יתקיימו תנאים מקדימים ויוסכם בין הצדדים להחיל עליהם את הוראות ההסכם, הפניקס תשקיע במשך תקופה בת 72 חודשים, השקעה הונית בסכום כולל של עד 350 מיליון ש"ח בתאגידים של החברה אליהם יועברו פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, והכל בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים מסוימים ובכפוף ליתר התנאים העיקריים המפורטים בדיווח מידי של החברה מיום 29 בינואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-007523), המובא בדוח זה בדרך של הפניה וחלק א', סעיף 2.1 בדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

יצוין כי דירקטוריון החברה רואה בשיתוף פעולה זה שותפות אסטרטגית ארוכת טווח במסגרתה שילוב הניסיון, המומחיות והיכולת האופרטיבית של החברה בתחום היזמות למגורים עם הידע וההון הזמין של הפניקס יוכלו לייצר הזדמנות להרחבת היקפי הפעילות המשותפים של הצדדים.

5. עדכון מידע בדבר אירועים אחרים שהתרחשו במהלך תקופת הדוח ולאחריה

5.1 סיום העסקה מנכ"ל החברה

ביום 20 במרץ 2025, מר רון אבידן חדל לכהן בתפקידו כמנכ"ל החברה. החל מיום 1 ביוני מר עדי דנה יחל לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה. מר איל טישל מונה כממלא מקום המנכ"ל החל מיום 21 במרץ 2025 ועד מועד תחילת כהונת מר עדי דנה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מימים 20 בפברואר ו- 9 במרץ 2025, (מס' אסמכתאות: 2025-01-011925, 2025-01-015311 ו- 2025-01-015353), המובאים על דרך ההפניה.

5.2 העלאת דירוג

ביום 11 במרץ 2025 הודיעה מידרוג בע"מ ("מידרוג") על העלאת דירוג החברה ודירוג אגרות החוב (סדרות 12, 13, 14 ו- 15) שהנפיקה החברה ל- A1.il מ- A2.il והעלאת דירוג אגרות החוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה ל- Aa3.il מ- A1.il ושינתה את אופן הדירוג מחיובי ליציב. כמו כן, מידרוג הותירה על כנו את הדירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים (סדרה 1) שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיום 11 במרץ 2025 (אסמכתאות: 2025-15-016221 ו- 2025-01-016279), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

5.3 מגבלת החזקת מניות בריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ ("אזורים ליווינג") וסיווג מניות רדומות

נכון למועד דוח זה, החזקות החברה (בעקיפין) בשיעור העולה על 30% מאמצעי השליטה באזורים ליווינג סווגו כמניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות (ולכן אינן מקנות לחברה זכות להצביע באסיפה הכללית של אזורים ליווינג, לקבל דיבידנד, מניות הטבה או זכויות), זאת בהתאם למגבלות החלות על אזורים ליווינג כקרה להשקעות במקרקעין על פי הוראות פקודת מס הכנסה ותקנון אזורים ליווינג. למועד אישור דוח זה, החברה מחזיקה בסך של 39,040,027 מניות של אזורים ליווינג, מתוכן 29,633,429 הינן מניות רדומות כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008889), המובא בדרך הפניה וסעיף 2.2(ח) בדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

החל מיום 5 בפברואר 2025, חלק החברה באזורים ליווינג העולה על 30% ושאינו מקנה לחברה השפעה מהותית סווג כהשקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן בהתאם למחיר מניה מצוטט (במסגרת סעיף השקעות, הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים). במהלך תקופת הדוח רשמה החברה בגין השקעתה באזורים ליווינג הפסד מהפחתה לירידת ערך השקעה בחברה כלולה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, הפסד מהתאמה לשווי הוגן בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח וכן חלק בהפסדיה של אזורים ליווינג בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

5.4 עסקה של אזורים ליווינג עם מגדל חברה לביטוח בע"מ

ביום 24 במרץ 2025 אזורים ליווינג התקשרה בארבעה הסכמים מפורטים ומחייבים עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ (בס"ק זה: "מגדל") בקשר עם: (א) מכירת 49% בלתי מסוימים מהזכויות בפרויקט בצומת פת בירושלים בתמורה לסך של כ- 137 מיליון ש"ח ובתוספת החזר של 49% מעלויות הקמה שהושקעו; (ב) הסכם שיתוף המסדיר את יחסי השיתוף בין אזורים ליווינג לבין מגדל החל ממועד השלמת העסקה נשוא הסכם המכר וכן בתקופת הביניים; (ג) העמדת מימון להקמת פרויקט צומת פת על ידי מגדל לאזורים ליווינג כפי חלקה בזכויות ובעלויות; ו- (ג) הגדלת המימון לפרויקט "בית בפארק" באור יהודה על-ידי מגדל. העסקאות האמורות טרם הושלמו.

5.5 חלוקת דיבידנד

ביום 20 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, שהיוו נכון לאותו מועד 0.1894 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה ("הדיבידנד"). ביום 7 באפריל 2025 שולם הדיבידנד כאמור לבעלי המניות.

² ביום 5 בפברואר 2025 אזורים ליווינג הודיעה כי סך של 9,552,710 מניות אזורים ליווינג המוחזקות על-ידי החברה תהיינה מניות רדומות. ביום 6 באפריל 2025 אזורים ליווינג הודיעה כי סך נוסף של 80,719 מניות אזורים ליווינג המוחזקות על-ידי החברה תהיינה מניות רדומות בעקבות הקצאת סך דומה של מניות אזורים ליווינג לאזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת (שותפות בבעלותה (בעקיפין) של החברה שהינה חברת הניהול של אזורים ליווינג) בהתאם לתגמול ההוני לו היא זכאית על-פי תנאי הסכם הניהול עם אזורים ליווינג.

5.6 אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות

ביום 19 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר עדי דנה לתפקיד מנכ"ל החברה. תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל בהתאם להסכם העסקתו נדונו ואושרו על-ידי ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה בשיבותיהם מהימים 19 בפברואר 2025 ו-7 במאי 2025 והוא טעון אישור האסיפה הכללית של החברה, שזמנה ליום 11 ביוני 2025 ועל סדר יומה: (1) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר עדי דנה בתפקיד מנכ"ל החברה; (2) אישור הארכה ועדכון של תנאי כהונתו והעסקתו של מר חיים (הרש) פרידמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה; (3) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר ג'ק (ינקי) קליין כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל; (4) אישור עדכון מדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 7 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032041) הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

5.7 השפעת מלחמת "חברות הברזל" על פעילות החברה

כאמור בסעיף 8 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024, נכון למועד אישור דוח זה, עדיין קיים חוסר ודאות משמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה בישראל, וכתוצאה מכך בין היתר, לגבי יכולת העמידה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור להם התחייבה החברה, על עיתוי קבלת הכנסותיה והיקפן, על היקפי הביקושים בטווח הקצר והבינוני, על פגיעה ביכולתם של לקוחות קיימים לעמוד בתשלומים החוזיים, על עלויותיה של הקבוצה לרבות בקשר עם דרישות קבלנים לשאת בחלק מהגידול בעלויות הבניה, וכן ההשלכות על מקורות המימון שיועמדו למימון פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה.

יודגש כי המידע האמור לעיל כולל 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 המפורט לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה אשר כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה וכן אינם בשליטתה, לרבות גורמי הסיכון להם חשופה החברה, כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

פרויקטים בביצוע או בשיווק:

שם הפרויקט	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	שיעור השלמה ליום 31.3.2025 (%)	מועד סיום בנייה משוער	היקף בפרויקט יח"ד	לשינוי ע"י הקבוצה בלבד	סך יחידות שנמכרו ליום 31.3.2025	היקף מכירות מצטבר ליום 31.3.2025	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (***)	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יחידות - ללא רכיב קומבינציה	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שעל חשבון חשבו הכנסות צפויות (*****)	הכנסות שטרם הוכרו ליום 31.3.2025	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	סה"כ רווח גולמי הוכר שטרם הוכר ליום 31.3.2025	הכנסות שהוכרו בתקופה	רווח גולמי שהוכר בתקופה	יתרת עודפים צפויה (****)
פארק הים ^(*)	בת ים	100%	94%	רבעון 2 2025	113	66	66	190,163	250,301	190,163	29.1	14,604	47,107	2,748	9,882	1,724	10,749
חופים ^(*)	נתניה	100%	94%	רבעון 3 2025	115	63	28	105,989	287,290	133,401	33.3	133,401	74,716	39,119	9,644	2,969	93,878
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	87%	רבעון 4 2025	355	355	280	952,157	1,313,184	1,313,184	46.4	483,701	172,555	60,023	25,076	333,887	
Moment בת ים ^(*)	בת ים	100%	74%	רבעון 2 2026	714	572	547	1,211,028	1,452,992	1,452,992	23.9	441,339	217,750	74,206	147,271	21,471	98,834
N סוקולוב ^(*)	נתניה	100%	64%	רבעון 3 2026	264	202	145	356,690	578,451	578,451	24.9	303,802	122,869	66,170	57,373	13,115	161,022
שער העיר - שלב א' ^(*)	גבעת שמואל	100%	64%	רבעון 3 2026	157	102 ³	77	233,838	370,551	370,551	29.3	181,668	79,763	38,231	25,049	5,282	143,463
בוטיק הנביאים ^(*)	ירושלים	100%	37%	רבעון 3 2026	16	16	16	128,205	128,205	128,205	71.5	80,406	5,118	3,210	23,239	767	-
נופי ארנונה	ירושלים	100%	46%	רבעון 4 2026	48	48	22	79,982	148,186	148,186	32.7	111,676	37,159	27,247	10,673	2,706	68,519
Symphony	חולון	100%	56%	רבעון 4 2026	100	100	35	90,596	247,604	247,604	29.2	196,909	61,951	47,107	12,569	3,510	139,406
קריינצי החדשה - בנייני הבוטיק ^(*)	תל אביב	33%	19%	רבעון 4 2026	56	56	29	59,949	107,206	107,206	49.1	95,595	31,286	28,125	5,255	1,416	19,190
צמרות נהריה - שלב ג' ^(*)	נהריה	100%	51%	רבעון 4 2026	195	195	169	243,985	283,602	283,602	14.8	158,871	64,359	36,570	26,222	5,844	89,093
N ויצמן ^(*)	נתניה	100%	45%	רבעון 1 2027	292	221	124	299,116	650,859	650,859	26.3	476,628	129,855	96,741	39,504	8,762	171,935
רמז 8 ^(*)	תל אביב	100%	22%	רבעון 2 2027	23	9	-	102,145	102,145	102,145	74.8	95,939	10,620	3,076	129	21,945	
חופים East	נתניה	100%	26%	רבעון 2 2027	202	202	155	390,635	547,554	547,554	28.1	444,165	238,037	193,258	32,003	13,691	213,340
Central Park שלב ג' ^(*)	באר שבע	50%	18%	רבעון 4 2027	135	135	48	37,258	109,823	109,823	16.3	103,140	20,659	19,726	1,632	30	56,524
עיר הים - שלב א' ^(*)	חיפה	100%	17%	רבעון 1 2028	368	258	169	362,663	680,887	680,887	21.9	595,084	110,695	97,656	29,661	4,662	56,648
הרצליה, Ville מתחם 5 ^(*)	הרצליה	100%	4%	רבעון 2 2028	186	122 ³	56	231,166	620,885	620,885	39.6	620,885	157,820	157,820	-	-	154,945
עמוס 9-4 ^(*)	תל אביב	100%	0%	רבעון 3 2028	12	12	-	105,716	105,716	105,716	82.1	105,716	14,662	14,662	-	-	34,143
Arnona Residence ^(*)	ירושלים	100%	1%	רבעון 4 2028	144	96	50	174,073	444,894	444,894	37.1	442,866	96,927	96,539	2,028	389	91,323
שדרות פרנקפורט ^(*)	תל אביב	38%	0%	רבעון 1 2029	178	98	18	29,076	215,557	215,557	48.4	215,557	30,690	30,690	-	-	30,546
מלח הארץ	ירושלים	50%	4%	רבעון 2 2029	374	374	31	49,997	602,869	602,869	37.9	602,869	107,815	107,815	-	-	131,357
שער העיר - שלב ב' ^(*)	גבעת שמואל	100%	0%	רבעון 3 2029	210	153 ³	35	95,072	526,243	526,243	29.7	526,243	99,764	99,764	-	-	140,831
הר נוף חלב ודבש ^(*)	ירושלים	100%	7%	רבעון 3 2029	207	109	-	438,346	438,346	438,346	39.3	438,346	44,474	44,474	-	-	75,238
סה"כ					4,464	3,564	2,100	5,321,639	10,214,278	9,170,884		6,870,336	2,237,720	1,505,776	495,105	111,543	2,336,814

(*) פרויקטים בהם חקר נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה או פרויקט התחדשות עירונית. סך ההכנסות המוצגות בגין פרויקטים אלו כוללות את הכנסות משירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע (מרכיב הקומבינציה).

(**) שיעור ההשלמה 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.

(***) סך ההכנסות המוצגות כוללות הכנסות משירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע (מרכיב הקומבינציה).

(****) יתרת העודפים הצפויה המוצגת הינה בהתאם לדוחות הפיקוח למועד הדוח שנערכו לטובת הגוף המממן של הפרויקט, בניכוי העודפים המיוחסים לשטחי המסחר והתעסוקה המוקמים במסגרת הפרויקט (ככל ורלוונטי). יובהר כי החברה אינה נוהגת לשקלל במסגרת זו עדכון של שווי המלאי שטרם נמכר למחירי שוק נוכחיים. יצוין עוד כי החברה נוהגת להפקיד בחלק מחשבונות הליווי של הפרויקטים סכומים העולים על דרישת ההון העצמי שנקבעו במסגרת הסכמי הליווי וזאת כחלק מפעולות לחיסכון בעלויות מימון של החברה. כמפורט בסעיף 11.1 כמפורט להלן - יש באפשרות החברה למשוך מחשבונות הליווי סכומים עודפים אלו בטווח הקצר והחברה נוהגת לעשות כן בהתאם לצורכי התזרים שלה.

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

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

(*****) מחיר מכירה ממוצע למ"ר חושב כחלוקה של היקף ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות בפרויקט (כולל מע"מ) בהיקף שטחי המכר בפרויקט (במ"ר).

³ היקף יחידות הדיוור לשיווק עודכן בעקבות שינוי בשיבוץ של דיירים ותיקים בין שלבי הפרויקט.

⁴ הקמת הפרויקט הושהתה לטובת החלפת קבלן. נכון למועד אישור דוח זה החברה טרם התקשרה עם קבלן חדש.

שם הפרויקט	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	שיעור השלמה ליום 31.3.2025 (%) (**)	מועד סיום בנייה משוער	היקף יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק ע"י הקבוצה בלבד	סך יחידות שנמכרו ליום 31.3.2025	היקף מכירות מצטבר ליום 31.3.2025	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (***)	סה"כ הכנסות צפויות ממכירת יח"ד – ללא רכיב קומבינציה	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שעל בסיסו חושבו הכנסות צפויות	הכנסות שטרם הוכרו ליום 31.3.2025	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.3.2025	הכנסות שהוכרו בתקופה	רווח גולמי שהוכר בתקופה	יתרת עודפים צפויה
הנרקיס – מתחם Urban	ראשון לציון	100%	100%	-	99	99	97	162,897	172,115	172,115	16.8	9,217	32,600	2,948	-	-	-
הנרקיס – מתחם הפארק	ראשון לציון	100%	100%	-	152	152	150	254,472	262,514	262,514	17.1	8,058	30,610	3,296	-	-	-
הנרקיס – מתחם Avenue	ראשון לציון	100%	100%	-	212	212	209	357,286	364,436	364,436	16.8	6,988	52,046	1,887	(2,419) ⁵	(429)	-
Oliver	תל אביב	50%	100%	-	58	48	37	53,297	71,289	71,289	30.6	17,921	29,275	7,302	-	-	21,228
Central Park שלב א'	באר שבע	50%	100%	-	272	272	271	165,696	166,331	166,331	12.2	636	20,864	96	-	-	751
אחרים				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	575	676	-
סה"כ					793	783	764	993,648	1,036,685	1,036,685		42,820	165,395	15,529	(1,844)	247	21,979

(*) פרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה או פרויקטי התחדשות עירונית. סך ההכנסות המוצגות בגין פרויקטים אלו כוללות את הכנסות משירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע (מרכיב הקומבינציה).

(**) שיעור ההשלמה 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.

(***) סך ההכנסות המוצגות כוללות הכנסות משירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע (מרכיב הקומבינציה).

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

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

המידע הנכלל בטבלאות 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 שהתממשותם 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) השלכות מלחמת "חברות הברזל" על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט כמפורט בסעיף 5.7 לעיל; (ה) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.

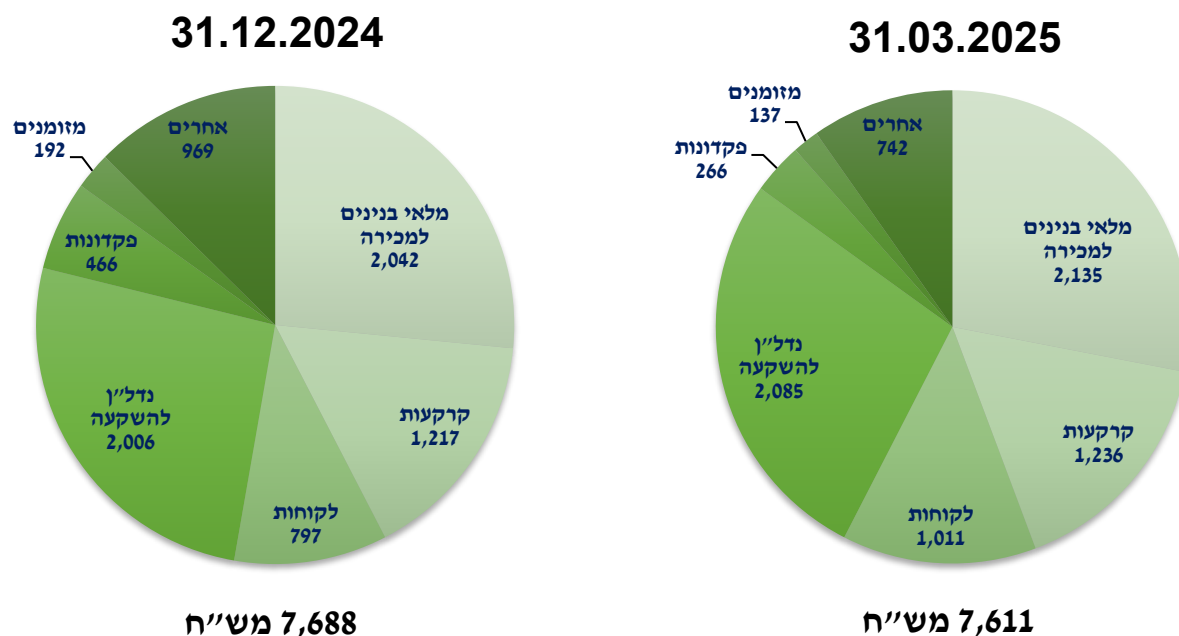
⁵ ביטול הכנסות ורווח גולמי שהוכרו בעבר בעקבות ביטול עסקת מכר.

7. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים (במיליוני ש"ח) מתוך סעיפי הדוחות הכספיים והסברים להתפתחויות העיקריות שחלו בתקופה.

7.1 נכסי החברה

להלן פילוח נכסי החברה לימים 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024:



פירוט שינויים עיקריים ביחס לנכסי החברה

7.1.1 מזומנים ושווי מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 31 במרץ 2025 הסתכמה לסך של כ- 137 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 192 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. לפירוט בדבר השינויים ביתרת המזומנים ושווי מזומנים, ראו סעיף 9 להלן.

7.1.2 מלאי בניינים למכירה

מלאי הבניינים למכירה גדל בסך של כ- 93 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח. הגידול במלאי בניינים למכירה נובע בעיקרו מזקיפה למלאי של עלויות הקמה של הפרויקטים בסך של כ- 474 מיליון ש"ח (כולל עלויות קומבינציה בסך של כ- 109 מיליון ש"ח). מנגד נגרעו לרווח והפסד עלויות בגין פרויקטים בשלבי הקמה ופרויקטים אשר הושלמו בסך של כ- 382 מיליון ש"ח.

7.1.3 קרקעות

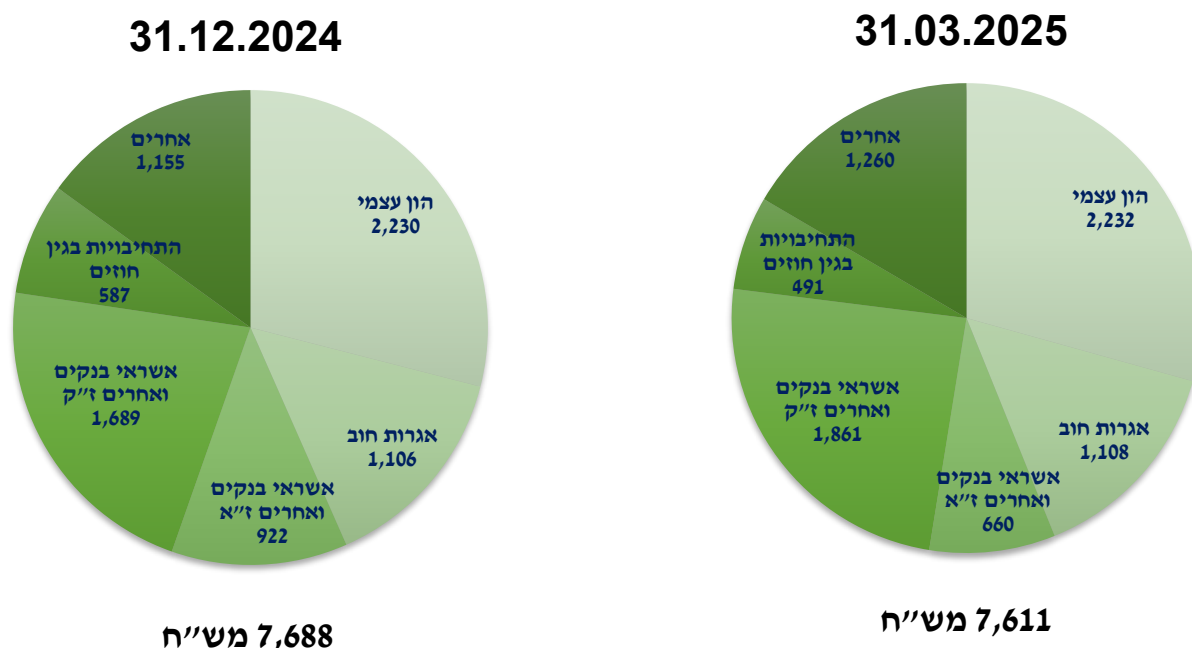
הגידול ביתרת קרקעות בסך של כ- 18 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעות שבוצעו בתקופת הדוח.

7.1.4 נדל"ן להשקעה

עיקר הגידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 79 מיליון ש"ח נובע מהשקעה בפרויקטי מגורים המיועדים להשכרה בהקמה בארצות הברית ובפרויקטים בישראל שכוללים שטחי מסחר ותעסוקה (כולל עלויות קומבינציה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח). כמו כן, בתקופת הדוח חל גידול בנדל"ן להשקעה כתוצאה מגידול ביתרת הנכסים בארצות הברית בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר.

7.2 התחייבויות והון

להלן פילוח ההתחייבויות העיקריות וההון של החברה לימים 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024:

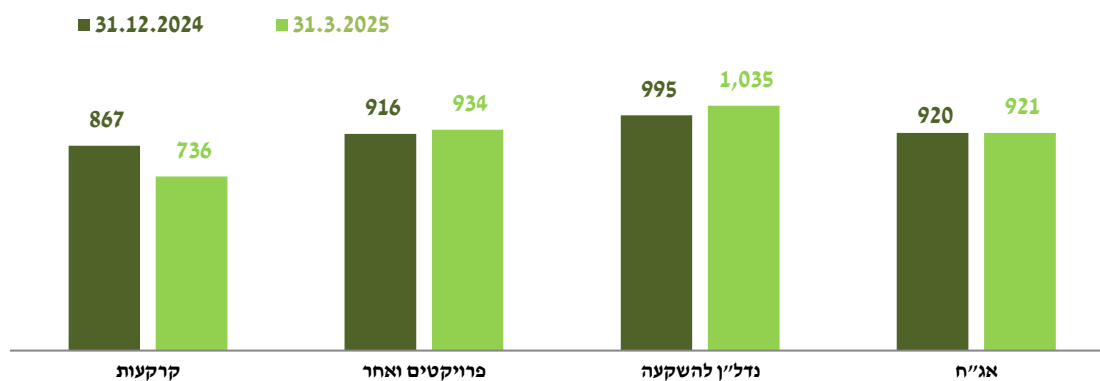


פירוט השינויים העיקריים בהתחייבויות החברה ובהון

7.2.1 התחייבויות פיננסיות של החברה

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

להלן פירוט רכיבי החוב של החברה ליום 31 במרץ 2025 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024^(*):



* אגרות החוב (סדרה 15) בסך של כ- 176 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - 186 מיליון ש"ח) המובטחות בשעבוד על הזכויות בפרויקט הרצליה הילס מוצגות תחת מימון נדל"ן להשקעה.

** הלוואות שניטלו לטובת רכישת מקרקעין ביעודים מעורבי שימושים יוחסו בהתאמה לסיווג המקרקעין.

*** הקיטון באשראי בגין קרקעות נובע בעיקרו מסיווג הלוואות שניתנו בעבר, לאשראי בגין פרויקטים ואחר בעקבות הפעלת הפרויקטים.

7.2.2 אשׂראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (זמן ארוך וזמן קצר)

במהלך תקופת הדוח קטן האשׂראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 91 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מפרעון אשׂראי לזמן קצר, נטו בסך של כ- 148 מיליון ש"ח שהועמד במסגרת ליווי פרויקטים בהקמה ואשׂראי סולו בניכוי נטילת אשׂראי לזמן ארוך בסך של כ- 39 מיליון ש"ח. בנוסף, חל גידול בהיקף האשׂראי כתוצאה מעליה של יתרת האשׂראי בארצות הברית בסך של כ- 13 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר.

7.2.3 אגרות חוב כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב

בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי ביתרת אגרות החוב של החברה.

7.2.4 התחייבויות בגין חוזים (ונכסי חוזים)

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

סעיף	31.3.25	31.12.24	שינוי	סעיף	תנועה
התחייבויות בגין חוזים	491	587	(95)	תקבולים מרוכשי דירות	129
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	(1,004)	(789)	(215)	הכרה בהכנסה ממכירת דירות	(439)
סך הכל, נטו	(513)	(202)	(310)	סך השינוי	(310)

7.3 הון

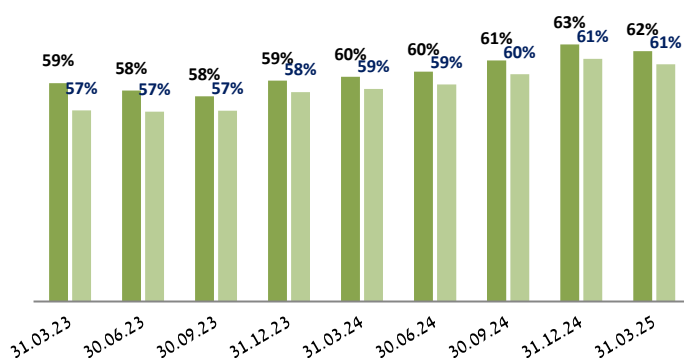
הגידול בהון של החברה במהלך תקופת הדוח בסך של כ- 2 מיליון ש"ח נובע מרווח לתקופה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח וגידול בקרן הון מהפרשי תרגום בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בעקבות עליית שער החליפין של הדולר. מנגד קטן ההון העצמי של החברה בעקבות ההחלטה בדבר תשלום דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח ששולם במהלך חודש אפריל 2025.

7.4 יחסים פיננסיים עיקריים

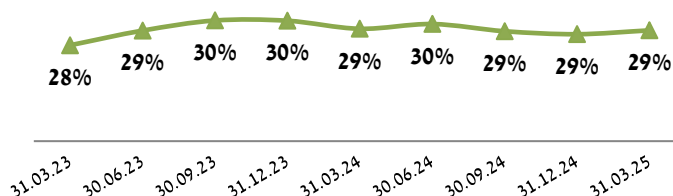
בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי ביחס הון למאזן וביחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו⁶.

שיעורי מינוף

■ חוב פיננסי ל- CAP ■ חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו



הון למאזן



⁶ להלן ההגדרות שנעשה בהן שימוש בתרשימים שלעיל:

יחס חוב ל- CAP – סך החוב הפיננסי של החברה מחולק בסך החוב הפיננסי וההון של החברה.
יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו – היחס שבין החוב הפיננסי נטו ובין סך ההון והחוב (CAP) נטו 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.
תיק נזיל – יתרת מזומנים בצירוף פיקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.
CAP נטו – הון בתוספת חוב פיננסי נטו.
הון – כמוצג בדוחות הכספיים (כולל זכויות מיעוט).
יחס הון למאזן – הון חשבוטאי מחולק בסך מאזן.

8. תוצאות הפעילות העסקית

להלן סעיפי דוח רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2025 ו-2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,650,316	314,885	485,292
101,798	24,556	26,450
1,752,114	339,441	511,742
1,280,095	243,487	381,471
24,969	5,743	7,668
1,305,064	249,230	389,139
447,050	90,211	122,603
(84)	-	-
446,966	90,211	122,603
(52,083)	(10,432)	(16,194)
(49,855)	(12,800)	(14,805)
(6,136)	(467)	(3,848)
338,892	66,512	87,756
48,953	10,791	11,858
(164,854)	(31,962)	(52,502)
(115,901)	(21,171)	(40,644)
(12,943)	(2,902)	(5,717)
210,048	42,439	41,395
(47,370)	(8,431)	(8,949)
162,678	34,008	32,446

הכנסות

ממכירת בנינים, קרקעות ושירותי בניה
דמי שכירות, דמי שימוש ושירותי ניהול

עלויות

עלות הבנינים, הקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו
עלות השרותים והוצאות אחזקה

רווח גולמי

ירידה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות יזום ראשוניות והוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו

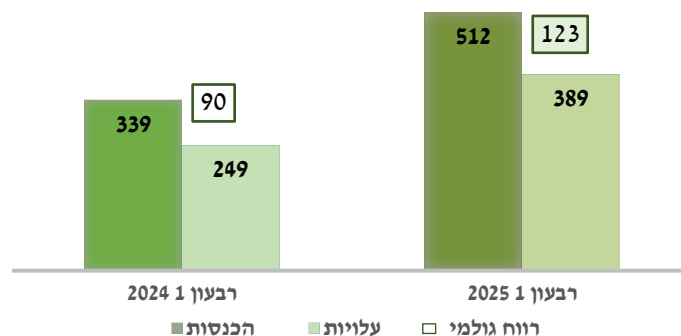
רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה מיוחס לבעלים של החברה

8.1 הכנסות החברה

להלן פירוט סך הכנסות החברה, העלויות שנקפו בגין בעלות המכר והרווח הגולמי שנוצר לחברה (במיליוני ש"ח), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:



8.1.1 הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ושירותי בניה

היקף ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 הסתכם לסך של כ- 485 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 315 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מהכנסות החברה קוּזו בתקופת הדוח סך של כ- 8 מיליון ש"ח וזאת על מנת לשקף את השפעת ההתאמה של סכום התמורה בחוזי המכר בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף שנוצר בשל עיתוי תנאי התשלום במנגנון של 20:80 המקנים ללקוח הטבה של מימון. רכיב המימון מוכר כהכנסות (או כהוצאות) ריבית במהלך תקופת ההקמה. למידע נוסף ראו באור 3 ט. בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.

להלן פירוט בדבר הרכב ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)		
438,748	273,572	ממכירת דירות
54,513	41,313	ממתן שירותי בניה ⁷
493,261	314,885	סה"כ

* הנתונים בטבלה לעיל הינם לפני השפעת התאמה של סכום התמורה בחוזי המכר בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף, שנוצר בשל תנאי התשלום במנגנון של 20:80 המקנים ללקוח הטבה של מימון [כמפורט לעיל].

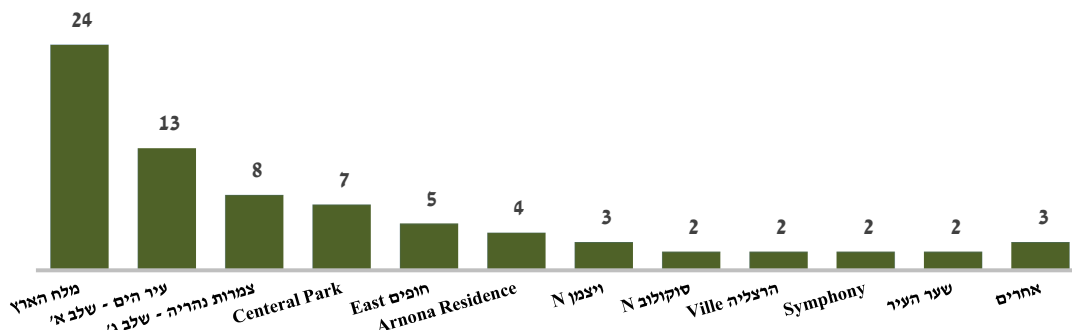
היקף ההכנסות ממכירת דירות המוכרות בתקופה מושפע ממכירת הדירות בפרויקטים שבבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח. לפילוח ההכנסות ממכירת דירות ומשירותי בניה לפי פרויקטים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025, ראו טבלאות בסעיף 4 לעיל.

מכירת דירות בתקופת הדוח

בתקופת הדוח מכרה החברה ⁸75 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 215 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) לעומת 78 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 188 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר יום 31 במרץ 2025 ועד למועד אישור דוח זה מכרה החברה 34 יחידות דיור נוספות בהיקף כספי כולל של כ- 107 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

להלן פירוט מכירות של יחידות דיור בתקופת הדוח בחלוקה לקבוצות אתרים



נכון למועד הדוח, לחברה 1,483 יחידות דיור לא מכורות בפרויקטים ששיוק יחידות הדיור

⁷ מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה (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.

⁸ בניכוי ביטול של עסקת מכר אחת.

בהם החל, מתוכן 1,103 (74%) יחידות דיור הינן בפרויקטים שסיום הקמתם צפוי ברבעון הראשון של שנת 2027 ולאחר מכן.

מחיר מכירה

המחיר הממוצע (לא כולל מע"מ) של יחידת דיור בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 2.86 מיליון ש"ח ליחידת דיור, לעומת מחיר של כ- 2.24 מיליון ש"ח ליחידת דיור בתקופה המקבילה אשתקד (כולל מע"מ: 3.38 מיליון ש"ח ו- 2.6 מיליון ש"ח בהתאמה). מחיר המכירה הממוצע מושפע בעיקרו מתמהיל המלאי הזמין למכירה בפרויקטים שבשיווק.

8.1.2 הכנסות מדמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול

היקף הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 23 מיליון ש"ח וזאת לעומת סך של כ- 19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד שכללו הכנסות מדמי שכירות מהנכסים בבאר שבע ובגליל ים שנמכרו בסוף שנת 2024. הגידול נובע בעיקר מהכנסות שנבעו מפרויקט Miroza 3, ביונקרס ארה"ב שבתקופה המקבילה אשתקד היה עדיין בהקמה וכן מעליה בדמי שכירות בעקבות עליה במדד המחירים לצרכן.

היקף הכנסות משירותי ניהול במהלך תקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע משינוי בהסכמי הניהול והיזום עם אזורים ליווינג שאושרו במהלך הרבעון השני של שנת 2024.

8.1.3 רווח גולמי

להלן פירוט בדבר הרכב הרווח הגולמי ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה (ללא רווח גולמי מדמי שכירות והוצאות אחרות הכלולים ברווח הגולמי הכולל של החברה)⁹:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)	
105,566	66,359
6,224	5,039
111,790	71,398
24.1%	24.3%
11.4%	12.2%
22.7%	22.7%

רווח גולמי:

ממכירת דירות

ממתן שירותי בניה¹⁰

סה"כ

שיעור רווח גולמי:

ממכירת דירות

ממתן שירותי בניה

סה"כ

בתקופת הדוח לא חל שינוי בשיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי מפעילות הנכסים המניבים ושירותי הניהול הסתכם בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ- 19 מיליון ש"ח.

⁹ הנתונים בטבלה לעיל הינם לפני השפעת התאמה של סכום התמורה בחוזי המכר בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף, שנוצר בשל תנאי התשלום במגנון של 80: 20 המקנים ללקוח הטבה של מימון.

¹⁰ 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).

8.2 הוצאות החברה

8.2.1 הוצאות מכירה

הוצאות המכירה הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 16 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העליה בהוצאות המכירה נבעה מגידול בעלויות פרסום בעקבות השקה של פרויקטים וכן מגידול בהכרה של עמלות מכירה בגין מכירת יחידות דיור, בהתאמה לגידול בהיקף ההכנסות.

8.2.2 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות ההנהלה והכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 15 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

8.2.3 הוצאות המימון, נטו

הוצאות המימון, נטו הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 41 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון נובע מהרחבת היקף האשראי שנטלה החברה, בעיקרו במסגרת פרויקטים שבליוי בעקבות צריכת אשראי בשל הטבות לרוכשים כאמור בסעיף 8.4 לעיל וכן מזקיפת ירידה בשווי הוגן של נכס פיננסי בסך של 5.5 מיליון ש"ח בעקבות סיווג של ההשקעה במניות רדומות של אזורים ליווינג כאמור בסעיף 5.3 לעיל.

מנגד, בתקופת הדוח נזקף סך של כ- 4 מיליון ש"ח כהכנסות מימון המשקפות את השפעת ההתאמה של סכום התמורה בחווי המכר בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף שנוצר בשל עיתוי תנאי התשלום במנגנון של 80:20 המקנים ללקוח הטבה של מימון.

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

הסעיף כולל את חלקה של החברה בתוצאותיה של אזורים ליווינג. חלקה של החברה בהפסדי אזורים ליווינג הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 6 מיליון ש"ח (לעומת הפסד בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בתוצאות של אזורים ליווינג בתקופה המקבילה אשתקד).

8.3 השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה

נכון למרץ 2025 שיעור האינפלציה השנתי עמד על 3.2%. בחודש ינואר 2024, החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית בכ-0.25% לשיעור של 4.5% ומאז הריבית נותרה בשיעור זה. למידע בדבר השפעת האינפלציה והריבית על פעילותה של החברה ראו סעיף 3.3 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024.

8.4 הטבות והסדרי תשלום בעסקאות למכירת דירות

בהמשך לאמור בסעיף 4.3.4 בפרק תיאור עסקי החברה בדבר ביצוע עסקאות מכר דירות במתכונת תשלום 80:20 (להבדיל מתשלום במקביל להתקדמות קצב הבניה כפי שהיה מקובל בעבר), יצוין כי ביום 6 באפריל 2025 פרסם בנק ישראל (הפיקוח על הבנקים) עדכון הוראות שתהינה בתוקף עד סוף שנת 2026 הקובעות שני עדכונים כדלקמן: (1) הבנקים יסווגו בסיכון גבוה של 150%, אשראי במסגרת הסכם ליווי לפרויקט בנייה למגורים בו שיעור החוזים למכירת דירה שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה (משמע - סך התקבולים שרשאי הרוכש על פי הסכם הרכישה לדחות למועד המסירה עולה על 40% ממחיר המכירה של הדירה) למועד המסירה (תשלום לא לינארי) עולה על 25%; (2) שיעור הביצועים של המערך הבנקאי בגין הלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן לא יעלה על 10% מסך הביצועים ברבעון קלנדרי בגין הלוואות לדיר.

תאריך החתך בפרויקטים פעילים לאומדן שיעור החוזים בהם התמורה משולמת באופן לא לינארי הינו 5 באפריל 2025. בפרויקטים כאמור, בהם שיעור החוזים הכוללים תשלום משמעותי ממחיר המכירה שיבוצע במועד המסירה עולה על 25%, תינתן האפשרות לבצע מכירה במתכונת האמורה לגבי עד 5% מסך יחידות הפרויקט וזאת ללא דרישת הקצאת הון נוספת על ידי הבנק.

למיטב ידיעת החברה, בכוונת המערכת הבנקאית לחייב את החברות היזמיות בתוספת עלויות (עמלות וריביות) ביחס לכל אחד מרכיבי האשראי בפרויקט (כספי, ערבויות) ככל שיחתמו חוזים אשר על פי הוראת הפיקוח על הבנקים יביאו לסיווג האשראי בפרויקט לסיכון של 150%.

נכון למועד אישור דוח זה, במרבית הסכמי המכר של יחידות דיור שנחתמו במהלך השנתיים האחרונות העניקה החברה לרוכשים הטבת תשלום נדחה (80:20 או מתכונת אחרת דומה), אולם מועד התשלום של עיקר התמורה (משמע - תשלום מצטבר העולה על 60% מסך התמורה בהסכם המכר) שנקבע בהסכמי המכר הינו קודם למועד המסירה. משכך, להערכת החברה, מרבית הפרויקטים של החברה (או כולם) אינם צפויים להיות מסווגים בסיכון של 150%.

למרות האמור, בכוונת החברה לבחון את יכולת הבנקים להשית על החברה עלויות נוספות בשל הדרישה לסיווג אשראי במסגרת הסכם ליווי לפרויקט בנייה בסיכון גבוה של 150% (ככל ויהיה רלוונטי) וזאת ביחס להוראות הסכמי ליווי שנחתמו על ידה בעבר.

להערכת החברה, במסגרת הסכמי ליווי אשר יחתמו בעתיד עם גופים מהמערכת הבנקאית יכללו מגבלות ביחס ליכולת לבצע מכירות במתכונת 80:20 (או מתכונת אחרת דומה) או לחלופין יקבעו מראש תעריפים מוגדלים (עמלות וריביות) למקרים בהם יידרש האשראי בפרויקט להיות מסווג כאשראי בסיכון גבוה.

הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לסיווג סיכון הפרויקט והכללת מגבלות ביחס ליכולת לבצע מכירות במתכונת 80:20 במסגרת הסכמי ליווי כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי ומבוסס 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.

9. תזרים המזומנים, נטו

9.1 תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 256 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 66 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי מפעילות שוטפת נבע בעיקר מקיטון בהון החוזר התפעולי בסך של כ- 326 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד: גידול בסך של כ- 18 מיליון ש"ח) ומהשקעות במלאי קרקעות בסך של 17 מיליון ש"ח בניכוי הרווח התזרימי לאחר מס בתקופה (רווח נקי לאחר התאמות) בסך של כ- 87 מיליון ש"ח (61 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

9.2 תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות השקעה בסך של כ- 345 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 118 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי נבע משחרור מחשבון נאמנות סך של 197 מיליון ש"ח בגין התקבולים ממכירת 3 נכסים מניבים (שהושלמה בדצמבר 2024) בנוסף לקיטון במזומנים בחשבונות ליווי בסך של כ- 200 מיליון ש"ח. כמו כן חל פרעון של פקדונות לזמן קצר בסך של כ- 9 מיליון ש"ח והתקבלה ריבית במזומן בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

מנגד, השקיעה החברה סך של כ- 52 מיליון ש"ח בפרויקטים מעורבי שימושים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה. כמו כן, שולמו מסים בגין מכירת הנכסים המניבים בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

9.3 תזרימי המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של כ- 144 מיליון ש"ח, לעומת תזרים חיובי בסך של כ- 63 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפרעון של הלוואות לזמן קצר בסך של 148 מיליון ש"ח ותשלום ריבית בסך של כ- 36 מיליון ש"ח, בקיזוז קבלת אשראי לזמן ארוך בסך של 39 מיליון ש"ח. יצוין כי בתקופה המקבילה אשתקד התקבלה תמורה מהקצאה פרטית בדרך של הרחבה אגרות חוב (סדרה 14) בסך של כ- 170 מיליון ש"ח.

10. הון חוזר

ליום 31 במרץ 2025, לחברה הון חוזר חיובי אשר מסתכם לסך של כ- 39 מיליון ש"ח, זאת לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 253 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 343 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווג של הלוואות שאינן שוטפות שניתנו לטובת מימון רכישת מקרקעין לחלויות שוטפות. להערכת החברה, קיימת סבירות גבוהה שהלוואות אלו יועמדו מחדש עד להבשלת הפרויקט והתקשרות בהסכמי ליווי.

11. נזילות ומקורות המימון

11.1 ליום 31 במרץ 2025, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 137 מיליון ש"ח וכן פקדונות לז"ק בסך של כ- 32 מיליון ש"ח. בנוסף, נכון למועד הדוח, לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות (שאינן במסגרת ליווי פרויקטים) בסך של 170 מיליון ש"ח. יצוין עוד, כי נכון למועד הדוח, לחברה עודפי הון עצמי שהושקע בפרויקטים בליווי (מעבר להון העצמי הנדרש בהתאם להסכמי הליווי) בסך של כ- 400 מיליון ש"ח, שיש באפשרות החברה למשוך מחשבונות הליווי בטווח הקצר.

11.2 לפרטים נוספים בדבר עיקרי אמצעי המימון של הקבוצה, ראו הגילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לדוח זה להלן.

11.3 דירוג אשראי

ביום 11 במרץ 2025, העלתה מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרות אג"ח 12, 13 ו-14) שהנפיקה החברה ל- "A1.il" מ- "A2.il" ואת דירוג אגרות החוב (סדרת אג"ח 15) שהנפיקה החברה המובטחות בשעבודים ל- "Aa3.il" מ- "A1.il" ושינתה את אופק הדירוג מחיובי ליציב. כמו כן מידרוג הותירה על כנו דירוג "P-1.il" עבור נייר ערך מסחרי נע"מ¹¹.

¹¹ לפרטים ראו דיווח החברה מיום 11 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016279).

11.4 אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרץ 2025 הסתכם לסך של 2,232 מיליון ש"ח.

11.5 התחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך

יתרת אשראי שהועמד לחברה לזמן קצר ליום 31 במרץ 2025 מסתכמת לסך של 2,129 מיליון ש"ח (הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, נע"מ וחלויות שוטפות של אגרות חוב) ולזמן ארוך בסך של 1,499 מיליון ש"ח (כולל אגרות חוב בסך של 839 מיליון ש"ח).

סך האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בישראל המסווג במסגרת ההתחייבויות השוטפות הסתכם לכ- 1,594 מיליון ש"ח. מתוך סך זה כ- 545 מיליון ש"ח הינו אשראי כספי במסגרת ליווי פרויקטים וכ- 1,049 מיליון ש"ח הינן הלוואות וחלויות שוטפות בגין הלוואות שהועמדו למימון מקרקעין ונדל"ן להשקעה (בעיקר בגין הקרקעות בהר נוף דרום, רוממה ובית הכרם). החברה מעריכה בסבירות גבוהה שהלוואות אלו יועמדו מחדש עד להבשלת הפרויקט והתקשרות בהסכמי ליווי.

בנוסף, הלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 267 מיליון ש"ח שהועמדה בארה"ב כנגד שעבוד הזכויות בפרויקט Miroza 2 סווגה כחלות שוטפת במסגרת ההתחייבויות השוטפות. כחלק מתנאי ההלוואה המקוריים לחברה ניתנה האופציה להארכת הלוואה זו לשתי תקופות נוספות של שנה.

בדרך כלל הלוואות החברה מבנקים ונותני אשראי אחרים בישראל אינן צמודות ונושאות ריבית מבוססת פריים בשיעור שנתי של 6.2%-7.45%. סך האשראי הבנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר בסך של 678 מיליון ש"ח אשר מקורו בהלוואות מבנקים ואחרים בארה"ב, נקובות בדולר ארה"ב ונושאות ריבית שנתית משוקללת בשיעור של כ- 8.26%.

11.6 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 2024 וכן סעיף 22 להלן.

11.7 תניית הפרה צולבת

נכון ליום 31 במרץ 2025, לחברה ו/או חברות הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בישראל בהיקף כולל של כ- 1.7 מיליארד ש"ח, שיש ביניהן תניית הפרה צולבת ואשר כל אחת מהן אינה מהווה הלוואה מהותית. לפרטים נוספים בדבר תניית הפרה צולבת - ראו סעיף 10.4 לפרק תיאור עסקי החברה.

12. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

על פי נתוני הדוחות הכספיים, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים והון חוזר שלילי ותזרים מזומנים שלילי שאינו מתמשך בדוחות הכספיים הנפרדים כהגדרתו של מונח זה בתקנה 10 (ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנה 10(ב)(14)") שעניינה גילוי תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד. לאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את הנסיבות לקיומו תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, את תזרים המזומנים החזוי של החברה, את ההנחות ששימשו בעריכתו וסבירות התממשות, את יכולתה של החברה להגיב לתרחישים שונים, את היכולת לגייס חוב במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית ובשים לב ליתרת הנזילות והמקורות הכספיים של החברה (כמפורט לעיל), דירקטוריון החברה קבע כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות וכי ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה.

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים של החברה ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)(14), לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה שנקבעו בתקנה 10(ב)(14).

המידע כאמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות הקבוצה מבוססות, בין היתר, על מידע הקיים בחברה, נכון למועד דוח זה, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד דוח זה. אולם, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס לכל אחד מהגורמים המפורטים להלן או השפעותיהם על פעילות החברה ועסקיה תתממשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור. במסגרת הגורמים הפוטנציאליים לאי התממשות הערכות ותחזיות החברה נכללים, בין היתר, האטה, מיתון או פגיעה במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן בישראל, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, לרבות כתוצאה ממלחת "חרבות ברזל" אודותיה פורט בסעיף 5.7 לעיל, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 19 בפרק תיאור עסקי החברה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

13. 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 2024.

14. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

במהלך תקופת הדוח ועד למועד דוח זה, לא חל שינוי ביחס לאמור בחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

15. 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 2024.

16. מבקר פנים

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו את סעיף 12 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

17. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים שחלו לאחר מועד הדוחות הכספיים, ראו באורים 8 ו-9 לדוחות הכספיים ובסעיפים 1 - 5 לעיל.

18. 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 31 במרץ 2025, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' - הערכות שווי

19. לחברה אין הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025.

20. הערכת השווי בקשר עם פרויקט הרצליה הילס, אשר שימשה לקביעת שווי ההוגן של נכס זה בדוחות הכספיים, צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024 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

21. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

שם הסדרה	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
סדרה מהותית ¹²	לא	לא	כן	לא
מס' נייר ערך	7150360	7150410	7150444	7150451
מועד הנפקה	2.8.2016 22.10.2017 (הרחבת סדרה) 3.10.2018 (הקצאה פרטית)	25.7.2019 21.6.2020 (הרחבת סדרה) 15.1.2023 (הרחבת סדרה)	8.12.2020 29.8.2021 (הרחבת סדרה) 9.1.2024 (הרחבת סדרה)	15.6.2021
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	399,604 (כולל הרחבת סדרה והקצאה פרטית)	477,410 (כולל הרחבת סדרה)	768,804 (כולל הרחבות הסדרה)	192,038
שווי נקוב ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	56,984	224,123	653,483	163,232
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	56,984	224,123	653,483	186,759
ערך בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)	56,976	220,338	643,772	186,702
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	449	1,653	4,166	47
השווי הבורסאי ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	57,109	218,879	619,241	168,472
סוג הריבית ושיעורה	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 מועדי תשלומי הקרן	3.05% (כולל הרחבת סדרה) 7 תשלומים שנתיים עוקבים (שישה תשלומים כל אחד 14.29% מהערך הנקוב של אגרות החוב ותשלום אחרון בשיעור 14.26% מהערך הנקוב של אגרות החוב) אשר ישולמו ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019-2025.	3.3% (כולל הרחבת סדרה) (א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021, 5% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025, 16% מסך הקרן ו- (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2026, 26% מסך הקרן.	2.76% (א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025, 15% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר 2026, 23% מסך הקרן; (ג) ביום 31 בדצמבר של שנת 2027, 35% מסך הקרן ו- (ד) ביום 31 בדצמבר של שנת 2028, 12% מסך הקרן.	0.1% (א) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028, 5% מקרן אגרות החוב (סדרה 15) בכל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני 2029, 65% מקרן אגרות החוב (סדרה 15).
בסיס ההצמדה ותנאיה	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
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	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.			

¹² 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 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא	לא	לא	לא
פרטים בדבר הנאמן	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; כתובת: 48, תל אביב 6618001.	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: 48, תל אביב 6618001.	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il; כתובת: 48, תל אביב 6618001.	משמרת, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344; דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il; כתובת: 48, תל אביב 6618001.
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
דירוג ביום ההנפקה	A2/Stable	A2/Stable	A2/Stable	A1.il(p)/Stable ⁴
דירוג נוכחי ¹³	A1/Stable	A1/Stable	A1/Stable	Aa3/Stable
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
נכסים משועבדים ⁶	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 מעת לעת כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות. 2. משכנתא בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה המשעבדות במקרקעין (להגדרתם בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)). 3. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה המשעבדות על פי הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15). 4. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדות בהכנסות המושעבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות החברה על

⁴ 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 מיידי 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. לפרטים בדבר הדירוג העדכני כאמור, לרבות היסטורית דירוגים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-016279), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

⁶ 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 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
				פי הסכמי השכירות הקיימים בפרויקט נכון למועד יצירת השעבוד כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15). שעבוד קבוע והמחאות זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הפרויקט כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15).
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	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, מניות 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.			
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	- 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 סעיף זה כחוב מהותי. Cross Default במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- 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 במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- 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 במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.	- 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 במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.

22. פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות לסדרות אגרות החוב

של החברה שבמחזור

אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.9.2024	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים 31.03.2025 בסמוך למועד אישור דוח זה	פעולות שנוקטת החייבת לצורך ריפוי ההפרה	סדרות 12-15
יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 78%.	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו – 61%	מתקיים	ל.ר.	
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.	הון עצמי חשבונאי- 2,232 מיליון ש"ח	מתקיים	ל.ר.	
התחייבות להיקף חוב סולב ⁷ 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).	יחס חוב סולב של אזורים בנין לסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים - 0.3%	מתקיים	ל.ר.	
התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ⁸ לא יעלה על שיעור של: 80% (התחייבות חלה רק לגבי סדרה 15)	יחס החוב נטו לבטוחות - 58%	מתקיים	ל.ר.	

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.

⁷ לפי סעיף 7.3.1.2 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 סולב צולב, משמעו אשראי כספי שניתל 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.

⁸ לפי סעיף 8.3.1 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 הבטוחות של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 7.10 לשטר הנאמנות.

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

23. 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) 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) ("שטר 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 לתקופה של שנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	שנה שוטפת (2025) לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2025	(נתונים לפי חלק החברה בנכס) (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
322,970	322,970	שווי הנכס
25,149	6,338	NOI בתקופה
18,780	-	רווחי שערך בתקופה
משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8%	7.9%	שיעור תשואה שנתי (%)
משרדים - 118 מסחר - 206	משרדים - 122 מסחר - 220	דמי שכירות ממוצעים למ"ר [חודשי] (בש"ח) (*)
ל.ר.	ל.ר.	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה [חודשי] (בש"ח)

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

23.1 להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי ששימשה את החברה לעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31.03.2025 בקשר עם פרויקט "הרצליה הילס", נדל"ן מניב בישראל המשועבד

לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15):

31 בדצמבר 2024	31 במרץ 2025	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 45.92%
322,970	322,970	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי (*)
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי ?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי ?
מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2024)	מכתב עדכון ליום 31 בדצמבר 2024 (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2024)	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
		ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach):
שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטחי משרדים ברוטו: 28,357 מ"ר שטחי מסחר ברוטו: 2,769 מ"ר חניה: 651 מקומות חניה	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%) 7
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (**)
משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (**)
משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (**)
25,044	25,044	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (**) (באלפי ש"ח)
-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
6.5-9%	6.5-9%	Rate Discount שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
		ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):
(21,370)	(21,370)	שינוי בשווי (באלפי ש"ח) - עלייה של 0.5% בשיעור היוון
24,760	24,760	שינוי בשווי (באלפי ש"ח) - ירידה של 0.5% בשיעור היוון

(*) 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- 15% משווי הנדל"ן בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 במרץ 2025. לפיכך מעריך השווי אינו עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות. לפרטים אודות מעריך השווי כנדרש בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך, ראו עמודים 3-4 להערכת השווי המצורפת לדוח.

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

חלק ז' - גילוי בקשר עם פרויקטים אשר סווגו כמהותיים מאוד

24. פרויקט Exchange רמת גן

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025 רבעון 1	
222,017	222,017	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
17,086	17,086	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
464,486	489,668	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
25,224	25,224	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
25,113	29,245	עלויות אחרות
753,926	783,240	סה"כ עלות מצטברת
219,556	213,902	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
7	7	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
109,731	87,570	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווות בעתיד (אומדן)
13,587	9,805	עלויות אחרות
123,325	97,382	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
83%	87%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4 2025	רבעון 4 2025	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025 רבעון 1	
11	1	יחידות דיור (נטו מביטולים)
1,015	76	יחידות דיור (מ"ר)
45.9	48.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
279	280	יחידות דיור
25,647	25,691	יחידות דיור (מ"ר)
33.3	33.4	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
1,299,621	1,313,184	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
926,211	942,250	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
71%	72%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
76	75	יחידות דיור
7,751	7,707	יחידות דיור (מ"ר)
252,024	248,709	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
4	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
49	38	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

25. פרויקט Moment בת ים

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025 רבעון 1	
293,258	293,259	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
33,821	33,821	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
513,203	598,237	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
1,147	1,147	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
54,250	56,165	עלויות אחרות
895,679	982,629	סה"כ עלות מצטברת
153,361	114,520	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
1,413	1,413	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
275	275	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
314,974	238,112	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווות בעתיד (אומדן)
14,727	12,812	עלויות אחרות
331,389	252,612	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
63%	74%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2026 2 רבעון	2026 2 רבעון	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

(**) עלויות בגין קרקע כוללות רכיב קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025 רבעון 1	
5	1	יחידות דיור (נטו מביטולים)
729	137	יחידות דיור (מ"ר)
24.8	22.4	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
546	547	יחידות דיור
60,129	60,266	יחידות דיור (מ"ר)
18.7	18.8	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
1,278,664	1,287,697	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
1,198,709	1,211,189	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
94%	94%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
26	25	יחידות דיור
3,478	3,341	יחידות דיור (מ"ר)
67,446	64,572	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025 רבעון 1	
141,352	142,029	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
25,796	25,774	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
108,609	135,971	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
859	859	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
10,173	10,442	עלויות אחרות
286,789	315,075	סה"כ עלות מצטברת
176,436	173,959	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
33,024	28,714	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
80	102	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
189,039	167,188	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
9,484	9,925	עלויות אחרות
231,627	205,929	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
36%	45%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1 2027	רבעון 1 2027	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

(**) עלויות בגין קרקע כוללות רכיב קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025 רבעון 1	
32	3	יחידות דיור (נטו מביטולים)
3,262	367	יחידות דיור (מ"ר)
22.8	23.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
121	124	יחידות דיור
13,549	13,916	יחידות דיור (מ"ר)
20.3	20.4	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
558,509	564,764	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
286,666	294,427	סה"כ הכנסות צפויות שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
51%	52%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
100	97	יחידות דיור
11,793	11,427	יחידות דיור (מ"ר)
214,447	212,136	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
3	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
23	23	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

27. פרויקט N סוקולוב, נתניה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025 רבעון 1	
115,487	117,114	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
20,251	20,251	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
143,103	176,547	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
583	583	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
11,056	11,489	עלויות אחרות
290,480	325,984	סה"כ עלות מצטברת
116,907	108,033	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
25,629	21,169	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
317	317	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
129,299	102,328	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
5,474	5,787	עלויות אחרות
160,719	129,601	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
52%	64%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 2026	רבעון 3 2026	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

(**) עלויות בגין קרקע כוללות רכיב קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025 רבעון 1	
29	2	יחידות דיור (נטו מביטולים)
3,650	255	יחידות דיור (מ"ר)
20.8	20.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
143	145	יחידות דיור
16,608	16,863	יחידות דיור (מ"ר)
20.0	20.0	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
501,033	508,508	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
345,667	357,192	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
69%	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
59	57	יחידות דיור
7,497	7,242	יחידות דיור (מ"ר)
120,497	116,935	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
2	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
20	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025 רבעון 1	
35,834	35,834	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
20,664	20,664	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
46,743	63,626	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
958	958	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
5,232	5,464	עלויות אחרות
109,431	126,546	סה"כ עלות מצטברת
69,134	67,936	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
9	9	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
504	504	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
181,588	170,548	עלויות בגין תכנון, בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	0	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
12,139	11,907	עלויות אחרות
194,240	182,968	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
19%	26%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2 2027	רבעון 2 2027	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025 רבעון 1	
41	5	יחידות דיור (נטו מביטולים)
4,772	573	יחידות דיור (מ"ר)
23	24	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
150	155	יחידות דיור
16,132	16,705	יחידות דיור (מ"ר)
23	23	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
537,494	547,554	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
371,985	391,107	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
69%	71%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
52	47	יחידות דיור
6,858	6,286	יחידות דיור (מ"ר)
93,509	88,435	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
4	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
23	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025 רבעון 1	
3,437	3,437	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
584	584	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
8,102	8,523	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
-	95	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
682	1,055	עלויות אחרות
12,805	13,694	סה"כ עלות מצטברת
12,805	13,694	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
322,932	322,932	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
24,125	24,125	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
613,862	613,441	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
41,140	40,672	עלויות אחרות
1,002,059	1,001,170	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1 2030	רבעון 1 2030	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט:

נכון למועד הדוח החברה לא החלה בשיווק יחידות הדיור בפרויקט זה.

לעניין קיומם של רכיב מימון מהותי בעסקאות למכירת דירות והטבות לרוכשים (מכירה במתכונת של 80: 20 והלוואות קבלן) ראו סעיף 8.1.1 וסעיף 8.4 לעיל.

המידע בטבלאות שבחלק ז' זה לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר, על ניסיונה והנחותיה של החברה בדבר קצב ההקמה והתממשות התחייבויות שקיבלה מרוכשים. יובהר כי המידע האמור יכול ולא יתממש או יתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שאינם בשליטת החברה, לרבות השלכות מלחמת "חרבות הברזל", אודותיה פורט בסעיף 5.3 לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט והתממשות איזה מגורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 19 בפרק תיאור עסקי החברה.

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

איל טישל
ממלא מקום המנהל הכללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 במאי 2025



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 במרץ 2025

<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

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובניין בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובניין בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ופעילות משותפת אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-17.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3.4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותה תאריך. המידע הכספי לתקופות 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 לתקופות 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהמים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במאי 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.נ. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il

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

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

31 בדצמבר	31 במרץ		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
נכסים שוטפים			
192,079	134,616	137,046	מזומנים ושווי מזומנים
466,281	724,559	266,310	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
54,818	14,059	95,330	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
796,687	388,792	1,010,656	לקוחות והכנסות לקבל
344,352	106,877	134,647	חייבים ויתרות חובה
2,041,875	1,936,625	2,134,694	מלאי בנינים וקרקעות למכירה
3,896,092	3,305,528	3,778,683	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים			
1,217,147	1,289,668	1,235,513	מלאי קרקעות
172,389	156,776	155,423	השקעות, הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
358,137	353,035	318,141	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,529	12,070	12,528	נכסים בגין הטבות לעובדים
2,005,722	2,015,406	2,084,836	נדל"ן להשקעה
16,006	15,651	15,623	רכוש קבוע, נטו
10,460	10,531	10,460	נכסי זכות שימוש
3,792,390	3,853,137	3,832,524	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
7,688,482	7,158,665	7,611,207	סה"כ נכסים

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

31 בדצמבר	31 במרץ		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			התחייבויות שוטפות
1,689,207	984,320	1,860,599	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
268,639	268,426	268,671	חלויות שוטפות של אגרות חוב
299,351	237,084	325,894	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
205,250	194,907	222,465	זכאים אחרים
21,292	16,073	23,545	התחייבויות מסים שוטפים
16,266	17,945	14,837	הפרשות
467,027	462,762	532,561	התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה
586,501	870,831	491,415	התחייבויות בגין חוזים
3,553,533	3,052,348	3,739,987	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
836,884	1,093,680	839,117	אגרות חוב
922,348	774,199	659,698	הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
144,537	128,045	139,111	התחייבויות מסים נדחים
1,349	1,618	1,350	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,905,118	1,997,542	1,639,276	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
435,674	435,516	435,674	הון מניות
1,065,252	1,073,295	1,074,919	קרנות הון ואחרים
728,905	599,964	721,351	יתרת רווח
2,229,831	2,108,775	2,231,944	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
7,688,482	7,158,665	7,611,207	סה"כ התחייבויות והון

לוי שטרסלר
מנהל כספים

איל טישל
ממלא מקום מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 במאי 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,650,316	314,885	485,292
101,798	24,556	26,450
1,752,114	339,441	511,742
1,280,095	243,487	381,471
24,969	5,743	7,668
1,305,064	249,230	389,139
447,050	90,211	122,603
(84)	-	-
446,966	90,211	122,603
(52,083)	(10,432)	(16,194)
(49,855)	(12,800)	(14,805)
(6,136)	(467)	(3,848)
338,892	66,512	87,756
48,953	10,791	11,858
(164,854)	(31,962)	(52,502)
(115,901)	(21,171)	(40,644)
(12,943)	(2,902)	(5,717)
210,048	42,439	41,395
(47,370)	(8,431)	(8,949)
162,678	34,008	32,446
0.77	0.16	0.15

הכנסות

ממכירת בנינים, קרקעות ושירותי בניה
דמי שכירות, דמי שימוש ושירותי ניהול

עלויות

עלות הבנינים, הקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו
עלות השירותים והוצאות אחזקה

רווח גולמי

ירידה בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנחלה וכלליות

הוצאות יזום ראשוניות והוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה מיוחס לבעלים של החברה

רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
162,678	34,008	32,446
רווח לתקופה		
מרכיבים אחרים של הרווח הכולל:		
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:		
271	-	-
מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לעובדים, נטו ממס		
סכומים אשר סווגו בעבר ו/או יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:		
1,652	7,662	9,667
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס		
1,923	7,662	9,667
סה"כ רווח כולל, אחר		
164,601	41,670	42,113
סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס		
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:		
164,601	41,670	42,113
בעלים של החברה		

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,674	1,088,200	(38,583)	6,076	9,559	728,905	2,229,831
-	-	-	-	-	32,446	32,446
-	-	9,667	-	-	-	9,667
-	-	9,667	-	-	32,446	42,113
-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
435,674	1,088,200	(28,916)	6,076	9,559	721,351	2,231,944

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 31 במרץ, 2025 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,516	1,086,267	(40,235)	6,076	12,960	565,956	2,066,540
-	-	-	-	-	34,008	34,008
-	-	7,662	-	-	-	7,662
-	-	7,662	-	-	34,008	41,670
-	-	-	-	565	-	565
435,516	1,086,267	(32,573)	6,076	13,525	599,964	2,108,775

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

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 31 במרץ, 2024 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	כספיים של פעילויות חוץ דוחות הנובעות התאמות	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,516	1,086,267	(40,235)	6,076	12,960	565,956	2,066,540
-	-	-	-	-	162,678	162,678
-	-	1,652	-	-	-	1,652
-	-	-	-	-	271	271
-	-	1,652	-	-	162,949	164,601
-	-	-	-	(1,310)	-	(1,310)
158	1,933	-	-	(2,091)	-	-
435,674	1,088,200	(38,583)	6,076	9,559	728,905	2,229,831

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

רווח לשנה

מרכיבים אחרים של 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

מימוש מניות חסומות לעובדים למניות רגילות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות

162,678	34,008	32,446	
12,943	2,902	5,717	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
67	-	-	שינוי בגין הטבות לעובדים
2,012	543	599	פחת והפחתות
(11,553)	-	3,932	ירידת ערך השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
4,318	-	-	רווח ממימוש השקעות ואחרים, נטו
84	-	-	הפסד משינוי בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
(968)	-	(315)	תגמול הוני בגין שירותי ניהול
(1,310)	565	-	תשלום מבוסס מניות
115,901	21,171	40,644	עלויות מימון, נטו
1,373	303	289	הפרשות לירידת ערך נכסים פיננסיים, נטו
47,370	8,431	8,949	הוצאות מסים על הכנסה
(23,769)	(6,925)	(5,253)	מסים על הכנסה ששולמו במזומן, נטו
16,899	5,557	(655)	קיטון (גידול) בלקוחות אחרים והכנסות לקבל
(15,036)	15,640	12,662	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(728,697)	(48,041)	(393,776)	גידול במלאי בנינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים, נטו
84,049	30,437	39,084	גידול בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
14,674	14,529	16,840	גידול בזכאים אחרים והתחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה
(318,965)	79,120	(238,836)	מזומנים נטו שנבעו (שימוש) מפעילות שוטפת (לפני שינויים בקרקעות)
(45,818)	(13,037)	(17,099)	שינוי בקרקעות, נטו
(364,783)	66,083	(255,935)	מזומנים, נטו שנבעו (שימוש) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(236,114)	(46,643)	(52,344)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(18,449)	-	-	השקעה בהנפקת זכויות ומימוש אופציות של חברה מוחזקת כלולה
16,215	4,706	-	השקעה והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(12,085)	29,578	8,755	שינוי פקדונות לזמן קצר בבנקים, נטו
29,396	8,414	4,339	ריבית שהתקבלה במזומן
788	104	(663)	שינוי בהלוואות ופקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו
151,129	(107,149)	199,971	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
11,718	-	196,976	תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
-	-	(7,703)	מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
(18,235)	(6,939)	(4,533)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(75,637)	(117,929)	344,799	מזומנים, נטו שנבעו (שימוש) מפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
539,383	(103,154)	(147,602)
225,225	21,333	39,006
170,264	170,264	-
(268,597)	-	-
(156,716)	(25,178)	(35,810)
509,559	63,265	(144,405)
69,139	11,419	(55,541)
122,791	122,791	192,079
149	406	508
192,079	134,616	137,046

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון התחייבויות לזמן ארוך לבנקים, אגרות חוב ואחרים
ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

עליה (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 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
35,756	28,656	23,911
(205,793)	-	-
-	-	40,000
(170,037)	28,656	63,911

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

מכירת נדל"ן להשקעה וקרקעות באשראי

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

1. כללי

א. 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 31 במרץ 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות, בעסקאות משותפות ופעילויות משותפות. החברה הינה חברה הנשלטת ע"י מר חיים (הרש) פרידמן ובני משפחתו, באמצעות חברת אדריס 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 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 במאי 2025.

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 שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, 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 הביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים 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 הביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח הביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

החברה בחנה את הצורך בעדכון שווי נכסיה 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 2024.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים של הקבוצה לשנת 2024.

4. דיווח מגזרי

א. כללי

לפעילות הנמשכת של הקבוצה ארבעה מגזרים ברי דיווח. מגזרים אלה כוללים פרויקטים ונכסים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה.

- בניה למגורים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שהינו מגורים להשכרה בישראל - באמצעות חברה כלולה. מגזר זה כולל את נתוני קרן הריט אזורים ליווינג (חברה כלולה), ופעילות הניהול של הקרן על ידי החברה.
- נכסים מניבים - נדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שהינו מגורים להשכרה בארה"ב.

תוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממיוש נכסי המגזר. בתוצאות המגזר נכלל חלקה היחסי של החברה בנתונים הכספיים של חברות כלולות מסוימות (במגזר הבניה למגורים) או איחוד מלא (במגזר המגורים להשכרה בישראל) של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומבוטלות בטור ההתאמות.

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים	בנייה למגורים
		ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל
		באלפי ש"ח			
511,742	(16,411)	12,248	20,107	9,613	486,185
122,314	138	7,734	1,304	8,450	104,688

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

נכלל בתוצאות המגזר:

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

- 14,884 - (14,884) - -

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים	בניה למגורים
		ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל
				באלפי ש"ח	
339,441	(14,944)	7,070	20,501	10,884	315,930
89,908	(4,980)	3,984	8,842	9,617	72,445

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

נכלל בתוצאות המגזר:

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

- 8,861 - (8,861) - -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024					
סה"כ	התאמות	מגורים להשכרה		נכסים מניבים	בניה למגורים
		ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל
1,752,114	(60,687)	36,504	76,383	49,553	1,650,361
445,676	(48,647)	(54,229)	57,794 (*)	119,775	370,983

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

נכלל בתוצאות המגזר:

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

(84) 7,253 (75,343) (7,253) 75,259 -

237 - - 237 -

פחת, הפחתות וירידות ערך

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה- בגין ביטול הפסד מירידת ערך בסך 11.5 מיליון ש"ח שנכלל במסגרת תוצאות המגזר שדווחו בעבר.

4. דיווח מגזרי (המשך)

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
445,676	89,908	122,314
	סך רווח והפסד בגין מגזרים בני דיווח	
	סכומים שאינם מיוחסים:	
	הוצאות מכירה	
(52,083)	(10,432)	(16,194)
(49,855)	(12,800)	(14,805)
	הוצאות הנהלה וכלליות	
(4,846)	(164)	(3,559)
48,953	10,791	11,858
(164,854)	(31,962)	(52,502)
	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
	הכנסות מימון	
	הוצאות מימון	
(12,943)	(2,902)	(5,717)
210,048	42,439	41,395
	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
	רווח לפני מסים על ההכנסה	

5. מגבלת החזקת מניות באזורים ליווינג וסיווג מניות רדומות

נכון למועד דוח זה, החזקות החברה (בעקיפין) בשיעור העולה על 30% מאמצעי השליטה בריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("אזורים ליווינג") סווגו כמניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות (ולכן אינן מקנות לחברה זכות להצביע באסיפה הכללית של אזורים ליווינג, לקבל דבידנד, מניות הטבה או זכויות), זאת בהתאם למגבלות החלות על אזורים ליווינג כקרה להשקעות במקרקעין על פי הוראות פקודת מס הכנסה ותקנון אזורים ליווינג. למועד אישור דוח זה, החברה מחזיקה בסך של 39,040,027 מניות של אזורים ליווינג, מתוכן 9,633,429 הינן מניות רדומות כאמור.

החל מיום 5 בפברואר 2025, חלק החברה העולה על 30% באזורים ליווינג ושאינו מקנה לחברה השפעה מהותית, סווג כהשקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן בהתאם למחיר מניה מצוטט (במסגרת סעיף השקעות, הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים). בנוסף, במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הפסד מהפחתה לירידת ערך השקעה בחברה כלולה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח וכן הפסד מהתאמה לשווי הוגן בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח.

6. הסכם מסגרת עם חברת הפניקס להשקעה בפרויקט התחדשות עירונית

ביום 29 בינואר 2025 התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס"), בהסכם מסגרת להשקעה על ידי הפניקס בפרויקטים אותם מקדמת ויוזמת החברה בתחום ההתחדשות העירונית, אשר לגביהם יתקיימו תנאים מקדימים ויוסכם בין הצדדים להחיל עליהם את הוראות ההסכם, הפניקס תשקיע במשך תקופה בת 72 חודשים, השקעה הוגנת בסכום כולל של עד 350 מיליון ש"ח בתאגידים של החברה אליהם יועברו פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, והכל בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים מסוימים ובכפוף ליתר התנאים העיקריים המפורטים בבאור א. 1. בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024. נכון למועד הדוחות הכספיים טרם בוצעו השקעות.

7. חלוקת דיבידנד

ביום 20 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, שהיוו נכון לאותו מועד 0.1894 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה ("הדיבידנד"). ביום 7 באפריל 2025 שולם הדיבידנד כאמור לבעלי המניות.

8. העלאת דירוג

ביום 11 במרץ 2025 הודיעה מידרוג בע"מ ("מידרוג") על העלאת דירוג החברה ודירוג אגרות החוב (סדרות 12, 13 ו-14) שהנפיקה החברה ל-A1.il מ-A2.il והעלאת דירוג אגרות החוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה ל-Aa3.il מ-A1.il ושינתה את אופן הדירוג מחיובי ליציב. כמו כן, מידרוג הותירה על כנו דירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים (סדרה 1) שהנפיקה החברה.

9. סיום העסקה מנכ"ל החברה

ביום 20 במרץ 2025, מר רון אבידן חדל לכהן בתפקידו כמנכ"ל החברה. ביום 20 לפברואר 2025 הודיעה החברה כי החל מיום 1 ביוני 2025 מר עדי דנה יחל לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה. בהתאם, הודיעה החברה כי החל מיום 21 במרץ 2025, ימונה מר איל טישל לממלא מקום המנכ"ל עד מועד תחילת כהונת מר עדי דנה.

10. אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות

ביום 19 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר עדי דנה לתפקיד מנכ"ל החברה. תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל בהתאם להסכם העסקתו נדונו ואושרו על-ידי ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 19 בפברואר 2025 ו-7 במאי 2025 והוא טעון אישור האסיפה הכללית של החברה, שזומנה ליום 11 ביוני 2025 ועל סדר יומה: (1) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר עדי דנה בתפקיד מנכ"ל החברה; (2) אישור הארכה ועדכון של תנאי כהונתו והעסקתו של מר חיים (הרש) פרידמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה; (3) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר ג'ק (ינקי) קליין כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל; (4) אישור עדכון מדיניות התגמול של החברה. להלן פירוט בדבר תנאי הכהונה וההעסקה שאושרו כאמור על ידי ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה:

א. מר חיים (הרש) פרידמן – יו"ר דירקטוריון החברה

מר פרידמן יכהן כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה, בהיקף משרה של 90%.

תקופת העסקה - שלוש שנים, בתוקף למפרע החל מיום 11 במרץ 2025 ועד ליום 10 במרץ 2028. כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים ("ההודעה המוקדמת"). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יו"ר הדירקטוריון ימשיך למלא את התפקיד לפי החלטת החברה. בתקופת ההודעה המוקדמת יו"ר הדירקטוריון (בין אם יידרש להמשיך למלא את התפקיד ובין אם לאו) יקבל מהחברה את מלוא התגמול לו הוא זכאי.

תמורה חודשית (במונחי עלות העסקה) - עלות העסקתו החודשית של יו"ר הדירקטוריון תעמוד על סך של 200 אלפי ש"ח והיא תשולם כנגד חשבונית שתוצא לחברה על-ידי חברה בשליטתו המלאה של יו"ר הדירקטוריון. בונוס שנתי מבוסס יעדים - בגין כהונתו יהא יו"ר הדירקטוריון זכאי לבונוס שנתי הנגזר מרווח מתואם לפני מס ולפני מענקים של החברה, כמפורט להלן:

(1) מתחת לרווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים של 150 מיליון ש"ח בשנה מסוימת, לא יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון לבונוס שנתי כלל.

(2) מעל רווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים של 150 מיליון ש"ח בשנה מסוימת, יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון למענק שנתי השווה לסך של שישה תגמולים חודשיים (במונחי עלות לחברה).

(3) בגין כל 25 מיליון ש"ח של רווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים מעבר לסך של 150 מיליון ש"ח, יהיה יו"ר הדירקטוריון זכאי לסכום נוסף השווה לתגמול חודשי אחד (במונחי עלות לחברה). תחשיב הזכאות למענק בגין חלק יחסי של מדרגה הינו לינארי, כך שבגין מדרגת רווח שהעמידה בה היתה חלקית, ישולם החלק היחסי מתגמול חודשי אחד (במונחי עלות לחברה).

(4) סכום הבונוס השנתי לו יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון יוגבל לתקרה השווה לסך של עד 12 תגמולים חודשיים (במונחי עלות לחברה).

(5) בשנה קלנדרית בה לא כיהן יו"ר הדירקטוריון במהלך כל השנה (בתחילת תקופת ההתקשרות או בסיומה), יחושב הבונוס בהתבסס על הדוחות הכספיים השנתיים, באופן יחסי לתקופת מתן השירותים בפועל באותה שנה.

מענק הסתגלות בגין סיום כהונה - יו"ר הדירקטוריון יהא זכאי למענק הסתגלות (בנוסף לסכום שישולם בגין תקופת ההודעה המוקדמת) בסך השווה לגמול הקבוע החודשי, במונחי שכר ברוטו (קרי, ללא תנאים נלווים וללא תנאים סוציאליים), כשהוא מוכפל ב-6.

תנאים נלווים - החברה תישא בסכומי השתתפות בהוצאות רכב וטלפון בסך של 10 אלפי ש"ח בחודש.

החזר הוצאות - יוחזרו למר פרידמן הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת תפקידו ואשר נכללו בגדרי רשימה סגורה.

10. אסיפה כללית של בעלי המניות (המשך)

א. מר חיים (הרש) פרידמן – יו"ר דירקטוריון החברה (המשך)

אי תחרות; מניעת ניגוד עניינים – במסגרת ההתקשרות יו"ר הדירקטוריון יתחייב לשמירת סודיות, אי תחרות ושמירה על קניינה הרוחני של החברה, וכן למניעת ניגוד עניינים, הכל כמקובל בחברה ובכפוף לחובות להן כפוף יו"ר הדירקטוריון מכוח הדין.

כתב שיפוי, ביטוח - בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שנתקיימה ביום 9 בינואר 2014, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הוענק ליו"ר הדירקטוריון כתב שיפוי, כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה (דהיינו - סך השווה ל- 25% מהונה העצמי של החברה בלבד או 50 מיליון ש"ח, לפי הגבוה). בנוסף, זכאי מר פרידמן לכיסוי ביטוחי בפוליסת ביטוח נושאי המשרה באותם תנאים שניתנים ליתר נושאי המשרה בחברה.

ב. מר עדי דנה – מנכ"ל החברה

תקופת ההעסקה - ארבע שנים בתוקף החל מיום 1 ביוני 2025 ולמשך תקופה בלתי קצובה.

במהלך תקופת ההעסקה כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת של 90 ימים ("ההודעה המוקדמת"). מובהר כי בכל מקרה שהחברה תדרוש מהמנכ"ל להמשיך ולעבוד במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ימשיך המנהל למלא את תפקידיו בחברה במהלך אותה תקופה. תקופת ההודעה המוקדמת תלקח בחשבון לצורכי חישוב המענקים ולצורך חישוב תקופת ההבשלה של יחידות המניה החסומות.

בהסכם ההעסקה נקבע כי ככל שהחברה תחליט על סיום העסקתו של המנכ"ל בטרם חלוף תקופה של 24 חודשים ממועד התחילה ("התקופה הראשונה"), תשלם החברה למנכ"ל פיצוי חד פעמי מוסכם, בגובה שלוש פעמים התמורה החדשית, למעט אם סיום ההעסקה היה בנסיבות המקנות סיום לאלתר ללא הודעה מוקדמת, כמוגדר בהסכם ההעסקה. לאחר תום התקופה הראשונה, תפקע הזכויות לתשלום כאמור והמנכ"ל לא יהא זכאי לתשלום כלשהו מכוחו.

החברה תהא רשאית לסיים את ההתקשרות עם המנכ"ל לאלתר, וללא הודעה מוקדמת, בנסיבות מסוימות שנקבעו בהסכם (כגון במקרים של הפרה יסודית של ההסכם, בנסיבות השוללות זכויות לפיצויי פיטורין על פי דין וכדומה).

תמורה חודשית (במונחי שכר ברוטו) - סך של 150 אלף ש"ח ("התמורה החודשית").

תנאים נלווים - המנכ"ל יהיה זכאי לתנאים נלווים כדלקמן: (1) המנכ"ל יהא זכאי לחופשה שנתית של עשרים ושניים ימים בגין שנים עשר חודשי כהונה מלאים, אשר אינם ניתנים לצבירה (מעל לשנתיים), או לפדיון מעבר לזכויות לפדיון הקבועה בדין; (2) ככל שיבחר בכך המנכ"ל, החברה תעמיד, על חשבונה, לרשות המנכ"ל לצורכי עבודתו, רכב בשווי של עד 450,000 ש"ח; (3) החברה תעמיד לרשות המנכ"ל טלפון ומחשב נייד לשימוש של המנכ"ל במסגרת ולצורך מתן שירותי הניהול; (4) החזר הוצאות סבירות - שיוצאו בקשר עם מילוי תפקידו, בהתאם לנוהלי החברה; (5) ימי מחלה - המנכ"ל יהיה זכאי לימי מחלה כקבוע בחוק; (6) דמי הבראה - המנכ"ל יקבל תשלום שנתי בגין 14 ימי הבראה בשנה קלנדרית; (7) ביטוח מנהלים וקרן השתלמות - החברה תעביר מדי חודש לפוליסת ביטוח מנהלים בחברת ביטוח שיבחר המנכ"ל, או לקרן פנסיה שיבחר המנכ"ל, סכומים בשיעור של 8.33% מן השכר ברוטו לו זכאי המנכ"ל על חשבון פיצויי פיטורים ו- 6.5% מהמשכורת החודשית המבוטחת בתכנית על חשבון תגמולים וביטוח אובדן כושר עבודה. בנוסף החברה תעביר, עד לתקרה הקבועה בדין, לקרן ההשתלמות שיבחר המנכ"ל 7.5% מהשכר ברוטו של המנכ"ל; (8) נסיעות לחו"ל - המנכ"ל יהיה זכאי למימון מלא / החזר הוצאות מלא בגין כל נסיעותיו לחו"ל בקשר עם תפקידו בחברה.

בונוס שנתי מבוסס יעדים - בגין כהונתו יהא מנכ"ל החברה זכאי לבונוס שנתי הנגזר מהרווח המתואם המאוחד לפני מס ולפני מענקים של החברה, כמפורט להלן:

(1) מתחת לרווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים של 150 מיליון ש"ח בשנה מסוימת, לא יהיה זכאי המנכ"ל לבונוס שנתי כלל.

(2) מעל רווח מאוחד ומתואם לפני מס ולפני מענקים של 150 מיליון ש"ח בשנה מסוימת, יהיה זכאי המנכ"ל לבונוס שנתי השווה לסך של 6 משכורות חודשיות (במונחי שכר ברוטו).

10. אסיפה כללית של בעלי המניות (המשך)

ב. מר עדי דנה – מנכ"ל החברה (המשך)

בונס שנתי מבוסס יעדים (המשך)

- (3) בגין כל 25 מיליון ש"ח של רווח מאוחד מתואם לפני מס ולפני מענקים מעבר לסך של 150 מיליון ש"ח, יהיה המנכ"ל זכאי לסכום נוסף השווה למשכורת חודשית אחת (במונחי שכר ברוטו). תחשיב הזכויות לבונס בגין חלק יחסי של מדרגה הינו לינארי.
- (4) סכום הבונס השנתי לו יהיה זכאי מנכ"ל החברה לא יעלה על סך השווה לשנים עשרה משכורות חודשיות (במונחי שכר ברוטו).
- (5) במקרה שבו הרווח המאוחד ומתואם לפני מס ולפני מענקים יהיה מתחת ל – 300 מיליון ש"ח, ועדת התגמול של החברה ולאחריה הדירקטוריון של החברה יהיו רשאים לאשר בונס שנתי בשיקול דעת של עד שלוש משכורות חודשיות (במונחי שכר וטו) אשר יוענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול.
- תגמול הוני - יוענק למנכ"ל 123,762 יחידות מניה חסומות (RSU) בשווי כולל של 2 מיליון ש"ח של החברה ("יחידות המניה החסומות" או ה- "RSU") בתנאים המפורטים להלן:
- (1) יחידות המניה החסומות יוענקו ללא תמורה, כחלק מהתגמול לו הוא זכאי בגין עבודתו. כל יחידת מניה חסומה ניתנת להמרה למניה רגילה אחת של החברה. עם המרתן, תראה החברה את מניות המימוש כנפרעות במלואן.
- (2) יחידות המניה החסומות יבשילו ויהיו ניתנות למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, כאשר תקופת ההבשלה תחל מיום 1 ביוני 2025.
- (3) יחידות מניה חסומות שלא הבשילו במועד סיום ההתקשרות מכל סיבה שהיא, תפקענה מאליהן ולא יהיה להן כל תוקף עבור המנכ"ל.
- (4) במקרה שהחברה תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, אשר המועד הקובע לקבלתו חל לאחר מועד הענקת יחידות ה- RSU ולפני מועד הבשלתן, אם יבשילו, החברה תשלם לניצע במועד המימוש של אותן יחידות RSU סכום במזומן השווה (ברוטו) לסכום הדיבידנד שהיה משולם לו אילו החזיק במועד הקובע לחלוקת הדיבידנד במספר מניות רגילות של החברה השווה למספר המניות שיתקבלו בפועל (במועד ההבשלה) בגין המימוש של יחידות ה- RSU שיבשילו בפועל, אם יבשילו ("סכום שווה דיבידנד"). סכום שווה דיבידנד יועבר במועד המימוש של אותן יחידות RSU לניצע לאחר ניכוי מס במקור כנדרש על פי הדין.
- (5) ה- RSU יוקצו בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("סעיף 102") במסלול רווח הון, ובכפוף לתכנית התגמול ההוני. בתנאי תכנית התגמול ההוני נקבעו הסדרים לגבי הקצאת ה- RSU לנאמן, לגבי נשיאה בנטל המס וכדומה. בהתאם לדרישות סעיף 102, החברה מינתה נאמן שיחזיק בנאמנות לטובת הניצע את ה- RSU שתוקצינה. בהתאם לסעיף 102, תקופת החסימה של ה- RSU תהיה 24 חודשים ממועד ייעוד האופציות אצל הנאמן, או תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 ולכללים שיחול על הניצע.
- אומדן השווי ההוגן של יחידות המניה החסומות והרישום החשבונאי בגינן:
- השווי ההוגן של ה- RSU המוקצות כמפורט לעיל מסתכם בכ- 16.16 ש"ח לכל RSU ובסך הכל 2 מיליון ש"ח, כאשר ההנחות העיקריות ששימשו בבסיס חישוב השווי ההוגן של ה- RSU הינן: (1) שער הנעילה של מניית החברה ביום 6 במאי 2025 (יום המסחר שקדם למועד אישור הדירקטוריון את ההקצאה עמד על 16.16 ש"ח; (2) בהתאם לתקן לא שוקללה חסימה בתקופת ההבשלה; (3) תשואת הדיבידנד שהונחה הינה 0%.
- שווי ההטבה הגלומה בהענקת המניות יירשם בדוחות הכספיים של החברה כהוצאה לאורך תקופת ההבשלה של המניות, החל ממועד הענקת המניות, בהתחשב בכמות המניות שצפויות להבשיל.
- פטור, שיפוי וביטוח - המנכ"ל זכאי לכתב פטור ולהתחייבות לשיפוי מהחברה בנוסח הקבוע על פי מדיניות התגמול המעודכנת של החברה אשר הוענק לו במועד תחילת כהונתו, וכן הינו מבוטח על ידי החברה בביטוח אחריות נושאי משרה כמקובל בחברה.
- אי תחרות; מניעת וניגוד עניינים - תנאי ההתקשרות עם המנכ"ל כוללים הוראות בדבר שמירת סודיות, אי תחרות ושמירה על קניינה הרוחני של החברה, וכן סעיף בדבר מניעת ניגוד עניינים, והכל כמקובל בחברה.

10. אסיפה כללית של בעלי המניות (המשך)

ג. ג'ק (ינקי) קליין - סגן יו"ר דירקטוריון פעיל

תקופת ההעסקה - שלוש שנים בתוקף למפרע החל מיום 13 במאי 2025 ועד ליום 13 במאי 2028, והיא ניתנת לסיום בהודעה מוקדמת של שלושים יום על ידי מי מהצדדים.

היקף המשרה - מר קליין ישמש כסגן יו"ר פעיל בהיקף של 100% משרה. בין תחומי פיקוחו ואחריותו של מר קליין - פעילות החברה בארה"ב וליווי נושאים ופרויקטים אסטרטגיים של החברה.

גמול חודשי - מר קליין זכאי לגמול חודשי בסך של 30,000 דולר ארה"ב בתוספת מע"מ כדין.

החזר הוצאות - יוחזרו למר קליין הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת תפקידו ואשר נכללו בגדרי רשימה סגורה יוחזרו.

כתב שיפוי, ביטוח - בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שנתקיימה ביום 9 במרץ 2015,

ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הוענק למר קליין כתב שיפוי, כמקובל בקרב נושאי המשרה

בחברה (דהיינו - סך השווה ל- 25% מהונה העצמי של החברה בלבד או 50 מיליון ש"ח, לפי הגבוה). בנוסף, זכאי מר

קליין לכיסוי ביטוחי בפוליסת ביטוח נושאי המשרה באותם תנאים שניתנים ליתר נושאי המשרה בחברה.

11. התחייבויות תלויות

א. תביעת גהה

בהמשך לבאור 19 לדוח הכספי של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 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. בחודש מאי 2023 הוגשו סיכומיה של גהה ובחודש אפריל 2024 הוגשו סיכומיהן של

החברה ושל החברה המאוחדת בשאלת האחריות.

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 המאוחדת 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 המאוחדת

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.

11. התחייבויות תלויות (המשך)

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 כנגד ריט אזורים, חברת הניהול של החברה, החברה ונושאי משרה ודירקטורים בריט אזורים.

בהמשך לאמור בבאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024, ביום 24 בנובמבר 2024 התקיים דיון קדם משפט נוסף שלאחריו סוכם כי הצדדים יגישו רשימת מועדים מוסכמים לקיום דיוני חקירות כמו כן, לתיק בית המשפט צורפה עמדת סגל הרשות לניירות ערך מספר מספר 29-101 בעניין "מעמדן של חברות הניהול בקרן ריט, שפורסמה ביום 7 בינואר 2025 ("עמדת סגל הרשות"). הצדדים הגישו את התייחסותם לאופן השלכת עמדת סגל הרשות על ההליך המשפטי. ביהמ"ש קבע דיון קדם משפט נוסף שיתקיים ביום 25 ביוני 2025 לצורך דיון באופן המשך בירור ההליך. בשלב זה טרם נקבעו מועדים לחקירות. בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ- 50%. ולפיכך החברה לא רשמה בדוחותיה הכספיים הפרשה בגין הליך משפטי זה.

12. 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 31 במרץ			
2024		2024		2025	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
1,052,972	1,105,523	1,304,780	1,370,236	1,063,701	1,114,103

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).



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 המיוחדים לחברה עצמה
ליום 31 במרץ 2025**

מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2025

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

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים 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 בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאים, 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 שניודע 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 ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במאי 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
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
ת.נ. 45396

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

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

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,745	1,062	1,012
2	2	1
468,639	268,426	468,671
17,502	21,804	26,781
1,069	720	1,156
488,957	292,014	497,621
836,884	1,093,680	839,117
24,390	24,390	24,390
2,198,681	2,078,123	2,240,562
3,059,955	3,196,193	3,104,069
3,548,912	3,488,207	3,601,690

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
 הלוואות ופקדונות לזמן קצר
 הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
 חייבים חברות קשורות
 חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות
 הלוואות ושטרי 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 31 במרץ		
2024	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
200,000	-	200,000	התחייבויות
268,639	268,426	268,671	אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים
1,033	814	1,981	חלויות שוטפות של אגרות חוב
12,525	16,039	59,977	ספקים ונותני שירותים
-	456	-	זכאים אחרים
482,197	285,735	530,629	הפרשות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
836,884	1,093,680	839,117	אגרות חוב
-	17	-	התחייבות בגין הטבות לעובדים
836,884	1,093,697	839,117	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
435,674	435,516	435,674	הון מניות
1,065,252	1,073,295	1,074,919	קרנות הון ואחרים
728,905	599,964	721,351	יתרת רווח
2,229,831	2,108,775	2,231,944	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,548,912	3,488,207	3,601,690	סה"כ התחייבויות והון

לוי שטרסלר מנהל כספים	איל טישל ממלא מקום מנהל כללי	חיים (הרש) פרידמן יו"ר הדירקטוריון
--------------------------	---------------------------------	---------------------------------------

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 27 במאי 2025

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 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(369)	-	-
369	-	-
1,310	(565)	241
(12)	(78)	-
1,667	(643)	241
52,088	10,883	11,446
(51,778)	(10,636)	(11,455)
310	247	(9)
160,701	34,404	32,214
162,678	34,008	32,446
-	-	-
162,678	34,008	32,446

עלויות

עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח (הפסד) מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הכנסות מימון, נטו

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
162,678	34,008	32,446
271	-	-
1,652	7,662	9,667
1,923	7,662	9,667
164,601	41,670	42,113
164,601	41,670	42,113

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
בחברות מוחזקות, נטו ממס

סכומים אשר סווגו בעבר 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

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 31 במרץ	
	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
162,678	34,008	32,446
(160,701)	(34,404)	(32,214)
(2)		-
(1,310)	565	-
(310)	(247)	9
(6,773)	(2,713)	(3,051)
150	(69)	948
5,246	1,203	1,137
(1,022)	(1,657)	(725)
(111,667)	(180,264)	-
31,267	31,267	1
(20,000)	(20,000)	-
31,840	254	-
(68,560)	(168,743)	1

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס
שינוי בגין הטבות לעובדים
תשלום מבוסס מניות
הכנסות מימון, נטו
גידול בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
גידול (קיטון) בזכאים אחרים
מזומנים, נטו ששימשו (שנבעו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

פרעון (מתן) הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
שינוי פקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו
שטרי הון ושטרי חוב של חברות מוחזקות
ריבית שהתקבלה במזומן
מזומנים נטו ששימשו(שנבעו) לפעילות 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 31 במרץ	
	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
200,000	-	-
(268,597)	-	-
170,264	170,264	-
(31,545)	(7)	(9)
70,122	170,257	(9)
540	(143)	(733)
1,205	1,205	1,745
1,745	1,062	1,012

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
פרעון אגרות חוב
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
ריבית ששולמה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	-	40,000

דיבידנד שהוכרז

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 31 במרץ 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים) 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 2024 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 שיושמה 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 2024, למעט המפורט בבאור 3 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025.

3. התחייבויות תלויות

- א. בקשר עם תביעת געה, ראו באור 11א' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.
- ב. בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ראו באור 11ב' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

4. חלוקת דיבידנד

ביום 20 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, שהיוו נכון לאותו מועד 0.1894 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה ("הדיבידנד"). ביום 7 באפריל 2025 שולם הדיבידנד כאמור לבעלי המניות.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 31 במרץ 2025

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 אזוריס 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. איל טישל, ממלא מקום מנכ"ל.

2. לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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, בפקוח 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, בקורות 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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("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 31 במרץ 2025 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים

הצהרת ממלא מקום מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970:

אני, איל טישל, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אזורי חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2025 ("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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2024 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.

27 במאי 2025

תאריך

איל טישל, ממלא מקום מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

אני, לוי שטרסלר, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אזורי חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2025 ("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 הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של 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 2024 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.

27 במאי 2025

תאריך

לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים