



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025
- תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2025
- תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2025
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2025
- נספח א'- הערכת שווי של "הרצליה הילס"

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>. 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 עסקי החברה

לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 30 ביוני 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"), פעילות העסקית של החברה מתבצעת בעיקר באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה - אזורים בנין בע"מ (1965) ("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") וכן הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2025 שפורסם ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038155).

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 55 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 197 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות מהפרויקט (לא כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 451 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 93 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 134 יחידות דיור המיועדות לבעלי הקרקע) וכן שטחי מסחר (המיועדים ברובם לבעלי הקרקע). להערכת החברה, לאחר שניתנה הודעת פינוי לדיירי המתחם בחודש יולי 2025, עבודות הביצוע יחלו במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 מתוקף היתר הריסה, חפירה ודיפון שהתקבל בחודש אוגוסט 2025.

שיווק יחידות הדיור החל במהלך חודש מאי 2025 ונכון למועד הדוח נחתמו 8 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 25 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, ההכנסות משלב זה של הפרויקט (לא כולל רכיב המסחר וכולל מרכיב הקומבינציה) צפויות להסתכם בסך של כ- 1,250 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בכ- 155 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 פינוי 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 הסכם פיתוח פרטני צפוי להיחתם בגין כל אחד ממתחמי התכנון של התב"ע.

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 המוקדם כיום במתכונת של בינוי - פינוי) 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. בחודש מאי 2025 החלה החברה את עבודות ההקמה של הפרויקט לאחר השלמת הליך פינוי הדיירים הוותיקים וזאת מתוקף היתר הריסה, חפירה ודיפון שהתקבל בחודש דצמבר 2024.

בחודש דצמבר 2024 החלה החברה את שיווק יחידות הדיור בשלב ב' ונכון למועד הדוח נחתמו 42 הסכמי מכר בתמורה כוללת בסך של כ- 117 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- 528 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 107 מיליון ש"ח.

1.4 בית הכרם JLM, 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 ולהערכת החברה התנאים יושלמו והיתר הבניה יתקבל ברבעון השני של שנת 2026. בחודש יוני 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון ובכוונת החברה להתחיל במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 את עבודות ההקמה של הפרויקט שצפויות להימשך כ- 60 חודשים. בחודש יולי 2025 החלה החברה את שיווק יחידות הדיור בפרויקט 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 חלב ודבש, ירושלים

בחודש אפריל 2021, אזורים בנין התקשרה עם צד שלישי ("הבעלים") בהסכם קומבינציה ביחס לזכויותיו במקרקעין ברחוב קצנלבוגן בשכונת הר-נוף בעיר ירושלים. במסגרת הפרויקט, שעבודות הביצוע בו החלו על בסיס היתר חפירה ודיפון, יוקמו 207 יחידות דיור בבניין בן 18 קומות ב- 3 בנייני מגורים נוספים בני 9 קומות, מעל קומות מסחר בשטח של כ- 2,200 מ"ר ו- 3 קומות מרתפי חניה וכן מבני ציבור. עם קבלת היתר הבניה שצפוי להתקבל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025, בכוונת החברה להמשיך את עבודות ההקמה של הפרויקט שצפויות להימשך כ- 50 חודשים. במהלך תקופת הדוח השלימו החברה והבעלים את הליך בחירת הדירות בפרויקט ובחודש אוגוסט 2025 החלה החברה את שיווק יחידות הדיור (109 יחידות לשיווק על ידי החברה). להערכת החברה ההכנסות מהפרויקט (כולל מרכיב הקומבינציה וללא רכיב המסחר) צפויות להסתכם בסך של כ- 438 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 44 מיליון ש"ח.

1.6 N 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 ובנין מגורים נוסף בן 9 קומות מעל קומת קרקע ו- 4 קומות מרתפי חניה, הכוללים יחידות דיור 182 יחידות דיור (מתוכן 126 יחידות דיור 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 הרביעי של שנת 2025.

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

1.7 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 דיור 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 הדיור 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. בכוונת החברה לפעול להשלמת התכנון המפורט של הפרויקט ולקדם היתרי בניה ולהערכת החברה, שיווק יחידות הדיור בפרויקט יחל בשנת 2027.

2.2 איסלנד 21-19 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, ייהרסו 3 מבני מגורים הבנויים כיום על המקרקעין וכוללים 74 יחידות דיור ותחתם יוקמו 3 בניינים, האחד בן 24 קומות ושניים נוספים בני כ-19 קומות כל אחד, ובהם 289 יחידות דיור בשטח עיקרי של 28,895 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של 400 מ"ר וכן מבני ציבור בשטח של 1,400 מ"ר.

2.3 הרב פרדס/שלם 35 רמת גן (התחדשות עירונית) [חלק החברה - 50%]

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, בניין מגורים הכולל 36 יחידות דיור ו-12 חנויות הבנוי כיום על המקרקעין ייהרס, ותחתיו יוקם בנין בן עד 25 קומות ברוטו ובו עד 122 יחידות דיור בשטח עיקרי של 10,126 מ"ר 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 וחנות אחת הבנויים כיום על המקרקעין, ובמקומם יוקמו שני בניינים בני 34 קומות עיליות מעל 5 קומות מרתפים ובהם 276 יח"ד וכן 900 מ"ר (עיקרי ושירות) למסחר, 1,300 מ"ר (עיקרי ושירות) לתעסוקה וכן מבני ציבור.

2.5 ארמון הנציב ד' ירושלים – התחדשות עירונית

בחודש יוני 2025 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית מחוז ירושלים לאחר דיון בהתנגדויות לאשר את התוכנית שמספרה 101-0992032 (בכפוף לתיקונים שבוצעו). בהתאם להוראות התוכנית ייהרסו 65 יח"ד ובמקומם יוקמו סה"כ 332 יח"ד, מתוכם 20 יח"ד מותנות בהקמת קרן תחזוקה. יבנו שני מגדלים של עד 30 קומות (28 קומות ושתי קומות מותנות) ובניין של 11 קומות, בשטח כולל של 29,640 מ"ר עיקרי ובנוסף 1,760 מ"ר עיקרי ליח"ד המותנות, מעל 6 קומות מרתפי חניה, שטחי מסחר בשטח עיקרי של 755 מ"ר מוסדות ומבנים ציבוריים בשטח עיקרי של 1000 מ"ר.

2.6 ידע/עם/ביאליק רמת גן (התחדשות עירונית)

בחודש מאי 2025 התקבלה החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית להפקיד להתנגדויות את תוכנית 506-0961169, תוך הגדלת שטחי הבניה המרביים שנקבעו בהחלטת הועדה מחודש אפריל 2024. בהתאם למסמכי התכנית ייהרסו 5 בנייני מגורים ובהם 50 יחידות דיור ובמקומם יוקמו 132 יחידות דיור במגדל בן 36 קומות בשטח עיקרי של 17,900 מ"ר מעל 4 קומות מרתפי חניה וכן מסחר בשטח של 500 מ"ר ומבנה ציבור בשטח של 500 מ"ר.

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 0-1 לעיל ביחס לפרויקטים, בין היתר בדבר תכנית הפרויקט, הכנסות צפויות, היקפי רווח גולמי צפוי, כמות יחידות הדיור 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 שהתממשותם אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה.

המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר בהתחשב בגורמים הבאים: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה; (ה) הליכים צפויים מול הרשויות, לרבות רשויות התכנון והבניה, בהתאם לניסיון החברה ו- (ו) עיתוי צפוי של חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטים של פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במקרה שבו יתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקוש

לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלבנטי בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט הרלבנטי; (ד) השלכות מלחמת "חרבות ברזל", אודותיה פורט בסעיף 5.8 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

4.1 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 מיידי של החברה מיום 29 בינואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-007523), המובא בדוח זה בדרך של הפניה וחלק א', סעיף 2.1 ז' בדוח הדירקטוריון לשנת 2024. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הצדדים הסכימו על החלת תנאי הסכם המסגרת ביחס לשני פרויקטים לגביהם התקיימו התנאים המקדמיים כאמור, אך נכון לאותו מועד טרם התמלאו התנאים לביצוע השקעות על ידי הפניקס על פי הסכם המסגרת.

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.

4.2 התקשרות במזכר הבנות למימון מחדש בארה"ב

ביום 11 ביולי 2025 התקשרו חברה בת בארה"ב ושתי חברות מסוג LLC בבעלותה המלאה של החברה (בשרשור) ("הלוואה"), במזכר הבנות (Term Sheet) לא מחייב עם גוף פיננסי מארה"ב ("המלווה" ו-"מזכר ההבנות", לפי העניין), להעמדת הלוואה בסך של 145 מיליון דולר אשר תשמש למימון מחדש של הלוואות בסך של כ- 138 מיליון דולר שמועד פרעון חל במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025² ושניטלו על-ידי הלוואות בעבר, בקשר עם הנכסים המניבים Miroza 2 ו-Miroza 3 המצויים בבעלות הלוואות. להערכת החברה, הסכם ההלוואה צפוי להיחתם במהלך המחצית הראשונה של חודש ספטמבר 2025.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13 ביולי 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-051405), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה וביאור 10 בדוחות הכספיים.

² לחברה אופציה להארכת מועד הפרעון של הלוואות אלו בשנה נוספת, אולם אין בכוונת החברה לממש אופציה זו, ככל ותשלים את ההתקשרות להעמדת הלוואה כאמור.

4.3 רכישת קרקע ביונקרס, ארה"ב

ביום 22 ביולי 2025 השלימה חברה בת (בבעלות ובשליטה מלאה (בעקיפין) של החברה) בארה"ב רכישת קרקע בעיר יונקרס הממוקמת במחוז ווסצ'סטר בניו יורק, ארה"ב בתמורה לסך של 21.84 מיליון דולר שמומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. על פי התכנית הקיימת, על הקרקע האמורה מתוכננות להבנות 672 יח"ד בייעוד להשכרה למגורים בשני בניינים בני 32 קומות וכן שטחי מסחר וחניון תת קרקעי.

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

5.1 מנכ"ל החברה

ביום 20 במרץ 2025, מר רון אבידן חדל לכהן בתפקידו כמנכ"ל החברה. החל מיום 1 ביוני מר עדי דנה החל לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה. החל מיום 21 במרץ 2025 ועד ליום 1 ביוני 2025 מר איל טישל כיהן כממלא מקום המנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מימים 20 בפברואר 2025, 9 במרץ 2025 ו-27 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-011925 ; 2025-01-015311 ; 2025-01-015353 ; 2025-01-037883 ו-2025-01-037883), המובאים על דרך ההפניה.

5.2 דירוג החברה וניירות הערך הנסחרים

ביום 11 במרץ 2025 הודיעה חברת הדירוג 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 אופק הדירוג מחיובי ליציב. כמו כן, מידרוג הותירה על כנו את הדירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים (סדרה 1) שהנפיקה החברה. בימים 28 במאי 2025 ו-15 ביוני 2025 הודיעה מידרוג על אישור דירוג החברה ואישור דירוג אגרות החוב (סדרות 12-14) בדירוג A1.il, אישור דירוג אגרות החוב (סדרה 15) בדירוג Aa3.il ודירוג אגרות החוב (סדרה 16) בדירוג A1.il ואישור הדירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים (סדרה 1) שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 11 במרץ 2025, 28 במאי 2025 ו-15 ביוני 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-016279 ; 2025-01-038280 ו-2025-01-042618), 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 39,114,084 מניות של אזורים ליווינג, מתוכן 9,707,486³ הינן מניות רדומות כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008889), המובא בדרך הפניה וסעיף 2.2(ח) בדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

³ ביום 5 בפברואר 2025 אזורים ליווינג הודיעה כי סך של 9,552,710 מניות אזורים ליווינג המוחזקות על-ידי החברה תהיינה מניות רדומות. בימים 6 באפריל 2025 ו-12 ביוני 2025 אזורים ליווינג הודיעה כי סך נוסף של 80,719 ו-74,057 (בהתאמה) 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.

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, וכן את חלקה בהפסדיה של אזורים ליווינג בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. מנגד הכירה החברה ברווח מהתאמה לשווי הוגן של הנכס הפיננסי בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

5.4 התקשרות 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- (ד) הגדלת המימון לפרויקט "בית בפארק" באור יהודה על-ידי מגדל. ביום 13 במאי 2025 התקבל אישור הממונה על התחרות, המהווה תנאי מתלה להשלמת העסקאות. אזורים ליווינג ומגדל פועלות לקיום תנאים מקובלים נוספים שנקבעו בהסכמים ולהשלמת העסקאות.

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.

5.6 הנפקת אגרות חוב (סדרה 16)

בחודש יוני 2025 הנפיקה החברה אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה 16) של החברה בהיקף של 259,906 אלפי ש"ח ערך נקוב ("אגרות החוב (סדרה 16)"), שהוצעו לציבור בהצעה אחידה באמצעות דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042697) ("דוח הצעת המדף") שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 3 באוגוסט 2022 שפורסם ביום 2 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-080028) וכפי שהוארך עד ליום 2 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-078772) ("תשקיף המדף"), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה. למידע נוסף בדבר אגרות חוב (סדרה 16) של החברה, ראו סעיף 21 להלן וכן באור 9 לדוחות הכספיים הנכללים בדוח זה.

5.7 אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות

ביום 17 ביוני 2025 קיבלה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה את ההחלטות שלהלן: (1) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר עדי דנה בתפקיד מנכ"ל החברה (לרבות תגמול הוני כמפורט בסעיף 5.8 להלן); (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 כמנהל פעילות ארה"ב; (4) אישור עדכון מדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה ותוצאותיה מהימים

7 במאי 2025, 9 ביוני 2025 ו- 17 ביוני 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-032041 ; 2025-01-041262 ו- 2025-01-043265) הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

5.8 הקצאת יחידות מניה חסומות (RSU) למנכ"ל החברה

ביום 17 ביוני 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הקצאת סך של 123,762 יחידות מניה חסומות (RSU) למר עדי דנה, במסגרת אישור תנאי כהונתו והעסקתו כמנכ"ל החברה. ביום 19 ביוני 2025 התקבל אישור הבורסה והושלמה הקצאת יחידות המניה החסומות (RSU) כאמור למר עדי דנה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 19 ביוני 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-043830 ו- 2025-01-043832) הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה וכן באור 13ב' לדוחות הכספיים.

5.9 תשקיף מדף

ביום 24 ביולי 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 25 ביולי 2025 שעל פיו תוכל החברה להציע ניירות ערך, כמפורט בתשקיף המדף האמור. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 24 ביולי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-055166) הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

5.10 השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" על פעילות החברה

כאמור בסעיף 8 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024, ונכון למועד אישור דוח זה, עדיין קיים חוסר ודאות 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.

בנוסף לאמור לעיל, ב- 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע צבאי ישיר מול איראן, שהגיבה בשיגור מאסיבי של טילים וכטב"מים לעבר רחבי מדינת ישראל. במהלך המבצע שארך 12 ימים פיקוד העורף הנהיג מגבלות והנחיות מחמירות על מנת להגן על האוכלוסייה האזרחית שכללו הגבלות על שהייה במקומות עבודה, התקהלויות, פעילות תחבורה ציבורית, סגירה של מוסדות חינוך וסגירה של המרחב האווירי של ישראל. לאור זאת, המשק עבר לפעילות חירום בלבד כשכלל העסקים, המוסדות והארגונים שלא הוגדרו כחיוניים נדרשו להעביר את הפעילות לעבודה מרחוק.

בשל האמור, חלק מאתרי הבנייה, בעיקר אלו שהיו בשלבים ראשוניים של בנייה וללא מרחב מוגן, נסגרו זמנית עקב הוראות בטיחות, באתרים שנפתחו חל איסור על הפעלת מנופים ועגורנים ובחלק מהרשויות נדרשו הסדרי תנועה מיוחדים. כתוצאה מכך התפוקה וקצב התקדמות העבודות באתרי בניה שהמשיכו לפעול, ירדה בתקופה זו באופן משמעותי על רקע האילוצים הביטחוניים והוראות הבטיחות שונות. בהתאמה, בתקופה הנ"ל כמעט ולא בוצעו עסקאות מכר דירות בשל היותם של משרדי המכירות של החברה סגורים לקהל.

יצוין בנוסף כי החברה בחנה את האומדנים שלה בדבר היקפי ההכנסות, תקציבי הפרויקטים (לרבות בקשר עם השפעות המלחמה) ורווחיותם וכן את התחזיות בדבר מועדי הסיום של פרויקטים בהקמה ועדכנה אותם בהתאם.

לאור האמור לעיל, ברבעון השני של שנת 2025 חל קיטון בהיקף ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה והרווחיות הגולמית שהכירה החברה בהשוואה לשלוש הרבעונים שקדמו לו, וזאת בשל הקשר הישיר בין קצב ההכרה בהכנסה לבין היקף מכירת הדירות בפרויקטים, קצב התקדמות הביצוע וכן השפעת עדכון עלות ההקמה.

יצוין כי אחד מהטילים ששוגרו לישראל מאיראן נפל בסמוך לפרויקט Exchange ברמת גן. מבדיקות מקיפות שבוצעו עד לאישור דוח זה, עולה כי נגרמו נזקי הדף שכוללים בעיקר שברים בזיגוג חזיתות הבניין ופגיעה בחיפוי אלומיניום חיצוני בחלק מהחזית המזרחית של הבניין. למרות שנכון למועד אישור דוח זה עדיין אין בידי החברה אומדן מדויק של ההיקף הכספי של הנזק, להערכת החברה, הוא אינו משמעותי ביחס לעלות הכוללת של הפרויקט והחברה פועלת אל מול קרן הפיצויים (מכח חוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א - 1961) למימון זכויותיה לקבלת שיפוי מלא, לרבות קבלת מקדמות בגין הנזק שנגרם. החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בהיקף האומדן הראשוני של עלות התיקון ובהתאמה הכירה בנכס שיפוי באותו היקף.

בשלב זה אומדת החברה את תקופת הזמן שתידרש לביצוע התיקונים הנדרשים, בשים לב שחלקם תלוי ביבוא של רכיבים שנפגעו לצורך החלפתם בחדשים. במקביל החברה ממשיכה לפעול לקבלת תעודת גמר לפרויקט במועד שתוכנן, גם כשחלק מפעולות התיקון שצפויות לארוך מספר חודשים, לא יסתיימו עד לאותו מועד.

יובהר כי מעבר לאמור לעיל, עבודות הביצוע בפרויקט המשיכו להתקיים כסדרן מיד לאחר הסרת הטלת המגבלות שהוטלו עקב מבצע עם כלביא.

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, לרבות ביחס לקבלת שיפוי מלא מקרן הפיצויים, לעלויות התיקון ולאפשרות לקבל תעודות גמר בטרם סיום עבודות התיקון 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 30.6.2025 (%)	מועד סיום בנייה משוער	היקף יח"ד בפרויקט	סך יחידות שנמכרו ליום 30.6.2025	היקף מכירות מצטבר ליום 30.6.2025	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט ⁵	סה"כ הכנסות צפויות יח"ד - ללא רכיב קומבינציה	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	סה"כ רווח שטרם הוכר ליום 30.6.2025	רווח גולמי שהוכר בתקופה	הכנסות שהוכרו בתקופה	רווח גולמי שהוכר בתקופה	יחידות עודפים צפויות ⁷
חופים ^(*)	נתניה	100%	96%	רבעון 3 2025	115	30	116,220	287,990	230,931	33.4	120,841	34,902	22,904	6,808	100,833
Exchange רמת גן	רמת גן	100%	89%	רבעון 4 2025 ⁸	355	281	949,939	1,316,395	1,316,395	46.5	472,384	167,079	74,551	27,506	376,956
Moment בת ים ^(*)	בת ים	100%	80%	רבעון 2 2026	714	547	1,214,232	1,456,610	1,290,894	23.9	358,904	61,140	233,325	29,949	59,345
N סוקולוב ^(*)	נתניה	100%	73%	רבעון 3 2026	264	145	357,741	580,751	510,573	25.0	267,838	59,167	95,637	21,059	142,979
שער העיר - שלב א' ^(*)	גבעת שמואל	100%	70%	רבעון 3 2026	157	102	235,263	372,795	310,006	29.9	164,160	36,934	44,802	10,565	156,151
בוטיק הנביאים ^(*)	ירושלים	100%	53%	רבעון 3 2026	16	16	128,205	128,205	128,205	71.5	59,916	2,264	43,729	1,440	-
נופי ארנונה	ירושלים	100%	59%	רבעון 4 2026	48	22	80,156	148,360	148,360	32.8	101,341	24,518	21,182	5,644	48,860
Symphony	חולון	100%	69%	רבעון 2 2026	100	35	90,945	247,930	247,930	29.2	184,996	43,791	24,809	7,285	155,012
צמרות נהריה - שלב ג'	נהריה	100%	61%	רבעון 2 2026	195	173	250,423	284,322	284,322	14.9	131,948	29,966	53,865	11,445	110,909
N ויצמן ^(*)	נתניה	100%	56%	רבעון 1 2027	292	221	308,168	654,047	567,479	26.4	433,083	89,417	86,237	18,297	157,954
קריניצי החדשה - בנייני הבוטק ^(*)	תל אביב	33%	25%	רבעון 2 2027	56	30	61,489	107,377	107,377	49.1	91,982	26,506	9,038	2,381	20,666
רמז 8 ^(*)	תל אביב	100%	31%	רבעון 2 2027	23	9	-	102,383	74,493	74.8	93,642	10,229	5,611	284	25,831
חופים East	נתניה	100%	33%	רבעון 2 2027	202	155	391,441	549,305	549,305	28.2	418,472	182,176	59,448	25,481	232,287
Central Park שלב ג'	באר שבע	50%	25%	רבעון 4 2027	135	55	43,198	110,405	110,405	16.4	99,467	19,534	5,887	646	56,617
עיר הים - שלב א' ^(*)	חיפה	100%	27%	רבעון 1 2028	368	258	372,463	685,071	556,428	22.0	550,771	90,237	78,158	11,826	109,005
הרצליה Ville, מתחם 5	הרצליה	100%	8%	רבעון 2 2028	186	122	228,772	623,796	539,547	41.1	599,244	151,880	24,553	5,457	154,837
עמוס 9-7	תל אביב	100%	0%	רבעון 3 2028	12	12	-	105,716	105,716	82.1	105,716	14,371	-	-	33,858
Arnona Residence ^(*)	ירושלים	100%	2%	רבעון 4 2028	144	96	196,899	450,711	374,183	37.5	445,003	91,611	5,708	1,076	98,650
מלח הארץ	ירושלים	50%	4%	רבעון 2 2029	374	374	72,979	608,609	608,609	38.3	608,609	95,093	-	-	132,458
שדרות פרנקפורט ^(*)	תל אביב	38%	0%	רבעון 3 2029	178	98	29,702	220,767	169,905	48.0	220,767	19,110	-	-	19,454
שער העיר - שלב ב' ^(*)	גבעת שמואל	100%	1%	רבעון 3 2029	210	153	116,746	528,230	458,469	29.6	528,230	106,848	-	-	145,390
הר נוף חלב ודבש ^(*)	ירושלים	100%	7%	רבעון 4 2029	207	109	-	438,346	324,977	39.3	438,346	44,474	-	-	75,856
הרצליה Ville, מתחם 2 ^(*)	הרצליה	100%	0%	רבעון 1 2031	392	258	25,160	1,249,764	1,014,695	39.5	1,249,764	155,164	-	-	160,400
סה"כ					4,743	3,756	5,270,142	11,257,886	10,029,205	879	7,745,424	1,556,411	889,442	187,148	2,574,307

- (*) פרויקטים בהם הקרקע נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה או פרויקט התחדשות עירונית. סך ההכנסות המוצגות בגין פרויקטים אלו כוללות את הכנסות משירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע (מרכיב הקומבינציה).
- (**) התונים הכספיים לרבות העודפים המוצגים בטבלה הינם בגין יחידות הדיוור בלבד ואינם כוללים הכנסות, רווחים ועודפים נוספים שיבצע בגין שטחי המסחר והתעסוקה שנבנים במסגרת הפרויקטים.
- (***) נתונים בדבר היקף יחידות דיוור בטבלה זאת מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים). התונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד.

- 4 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.
- 5 סך ההכנסות הצפויות בפרויקט וסך ההכנסות שהוכרו בתקופה כוללות הכנסות משירותי בניה לבעלי הזכויות בקרקע (מרכיב הקומבינציה) וכן את השפעת הטבות המימון השונות הניתנות במסגרת הסכמי המכר.
- 6 מחיר מכירה ממוצע למ"ר חושב כחלוקה של היקף ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות בפרויקט (כולל מע"מ) בהיקף שטחי המכר בפרויקט (במ"ר).
- 7 יתרת העודפים הצפויה המוצגת הינה בהתאם לדוחות הפיקוח למועד הדוח שנערכו לטובת הגוף המממן של הפרויקט, בניכוי העודפים המייחסים לשטחי המסחר והתעסוקה המוקמים במסגרת הפרויקט (ככל ורלוונטי). יובהר כי החברה **אננה** 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. עיקר הנייגוים שחלו ביתרת העודפים המוצגת נובעת מהפקדות שבוצעה החברה או ממשיכות שבוצעה החברה כאמור לעיל.
- 8 למועד בדבר פגיעת טיל בסמוך לפרויקט ולגבי ההשפעה האפשרית ביחס למועד השלמת הפרויקט - ראו סעיף 5.10 לעיל.
- 9 הקמת הפרויקט הושהתה לטובת החלפת קבלן. נכון למועד אישור דוח זה החברה טרם התקשרה עם קבלן אחר. מועד השלמת הפרויקט יעודכן לאחר התקשרות עם קבלן חליפי.

שם הפרויקט	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	היקף יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	סך יחידות שנמכרו ליום 30.6.2025	הכנסות שטרם הוכרו ליום 30.6.2025	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 30.6.2025	הכנסות שהוכרו בתקופה	רווח גולמי שהוכר בתקופה	יתרת עודפים צפויה
פארק הים (*)	בת ים	100%	113	66	66	-	-	24,932	4,265	-
הנרקיס – מתחם Urban	ראשון לציון	100%	99	99	97	9,266	2,997	-	-	8,451
הנרקיס – מתחם הפארק	ראשון לציון	100%	152	152	151	5,155	2,333	2,555	615	6,063
הנרקיס – מתחם Avenue	ראשון לציון	100%	212	212	211	2,652	662	1,863	742	-
Oliver	תל אביב	50%	58	48	38	15,471	5,809	1,582	626	18,903
Central Park - שלב א'	באר שבע	50%	272	272	271	636	96	-	-	326
אחרים			-	-	-	-	-	3,054	7,512	-
סה"כ			906	849	834	33,180	11,897	33,986	13,761	33,744

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

(**) נתונים בדבר היקף יחידות דיור 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 שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד נערך, בין היתר, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה ו- (ה) קצב התקדמות עבודות ההקמה וקבלת טופס גמר.

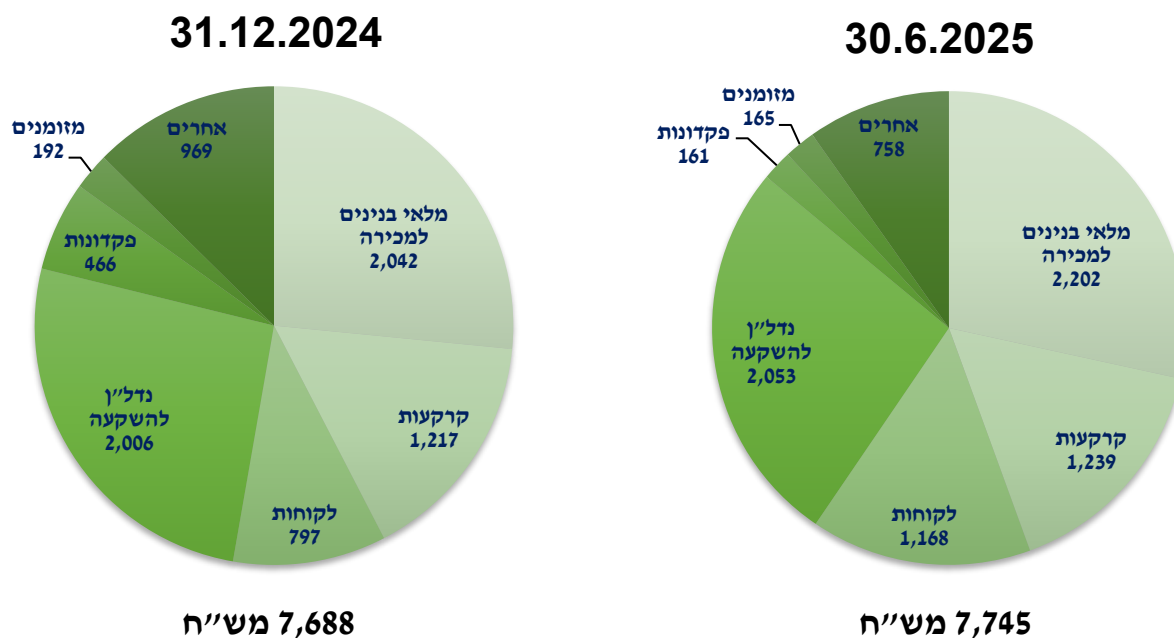
הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (א) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (ב) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (ד) השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט כמפורט בסעיף 5.8 לעיל; (ה) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.

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 30 ביוני 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 :



פירוט שינויים עיקריים ביחס לנכסי החברה

7.1.1 מזומנים ושווי מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 30 ביוני 2025 הסתכמה לסך של כ- 165 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- 160 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח. הגידול במלאי בניינים למכירה נובע בעיקרו מזקיפה למלאי של עלויות הקמה של הפרויקטים בסך של כ- 885 מיליון ש"ח (כולל עלויות קומבינציה בסך של כ- 191 מיליון ש"ח). מנגד נגרעו לרווח והפסד עלויות בגין פרויקטים בשלבי הקמה ופרויקטים אשר הושלמו בסך של כ- 727 מיליון ש"ח.

7.1.3 קרקעות

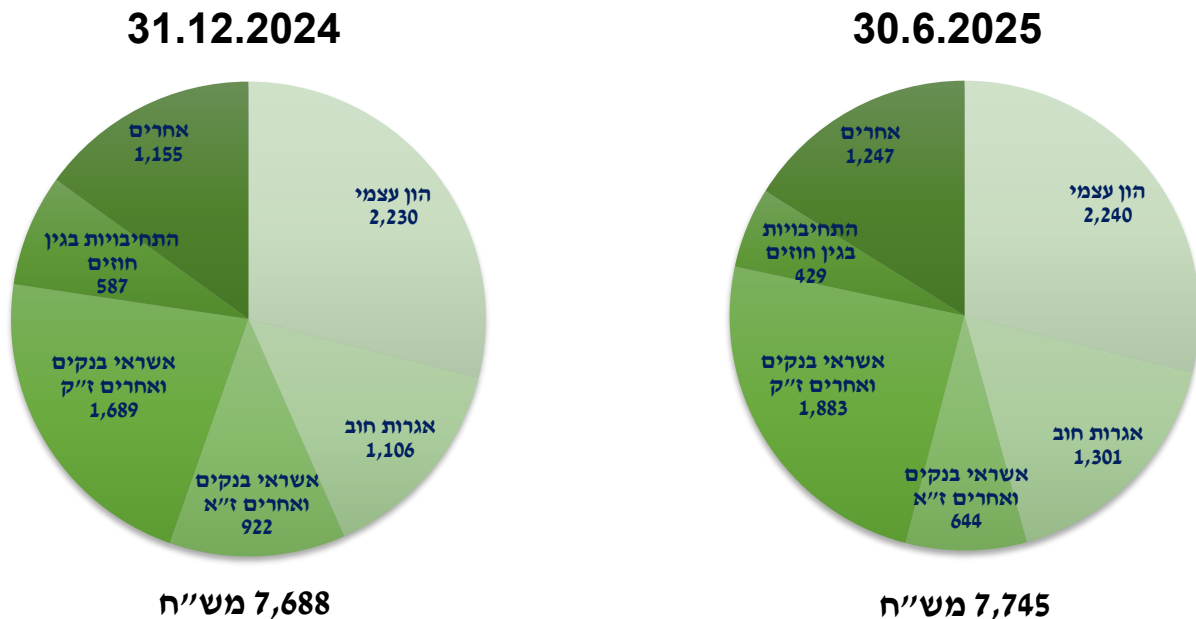
הגידול ביתרת קרקעות בסך של כ- 22 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעות שבוצעו בתקופת הדוח.

7.1.4 נדל"ן להשקעה

עיקר הגידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 47 מיליון ש"ח נובע מהשקעה בפרויקטי מגורים המיועדים להשכרה בהקמה בארצות הברית ובפרויקטים בישראל שכוללים שטחי מסחר ותעסוקה בסך של כ- 104 מיליון ש"ח (כולל עלויות קומבינציה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח). בנוסף, במהלך התקופה הכירה החברה בעליית ערך של הנכסים בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. מנגד, בתקופת הדוח חל קיטון ביתרת הנכסים בארצות הברית בסך של כ- 84 מיליון ש"ח בעקבות ירידת שער החליפין של הדולר.

7.2 התחייבויות והון

להלן פילוח ההתחייבויות העיקריות וההון של החברה לימים 30 ביוני 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 :

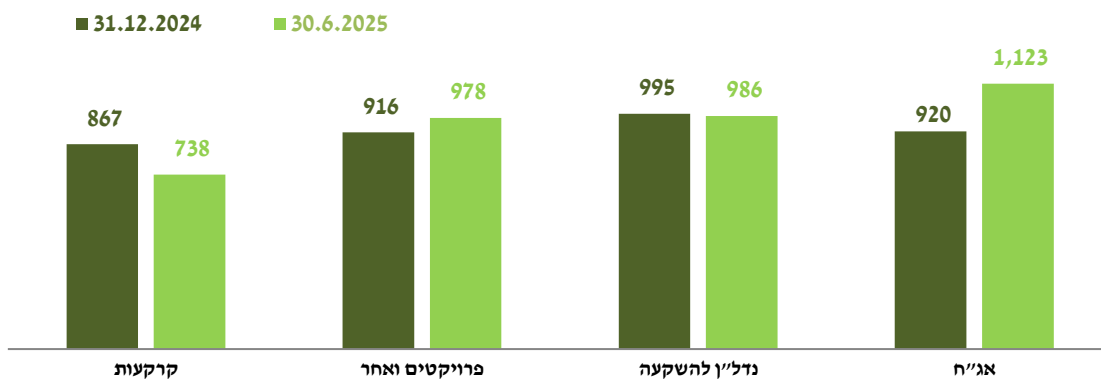


פירוט השינויים העיקריים בהתחייבויות החברה וההון

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 30 ביוני 2025 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024^(*):



* אגרות החוב (סדרה 15) בסך של כ- 178 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 שניטלו בעבר, לאשראי בגין פרויקטים ואחר בעקבות הפעלת הפרויקטים.

7.2.2 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (זמן ארוך וזמן קצר)

במהלך תקופת הדוח קטן האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 85 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מפרעון אשראי לזמן קצר, נטו בסך של כ- 100 מיליון ש"ח שהועמד במסגרת ליווי פרויקטים בהקמה וכן מקיטון שחל כתוצאה מירידה של יתרת האשראי בארצות הברית בסך של כ- 47 מיליון ש"ח בעקבות ירידת שער החליפין של הדולר. מנגד חל גידול ביתרת האשראי לזמן ארוך בסך של כ- 52 מיליון ש"ח.

7.2.3 אגרות חוב כולל חלויות שוטפות של אגרות חוב

הגידול בהיקף אגרות החוב נבע מהנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה 16) בסך נטו של כ- 258 מיליון ש"ח. מנגד, ביום 30 ביוני 2025 פרעה החברה סך של 11 מיליון ש"ח במסגרת פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה 15) וכן סך של 57 מיליון ש"ח במסגרת פדיון מלא של אגרות חוב (סדרה 12).

7.2.4 התחייבויות בגין חוזים (ונכסי חוזים)

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

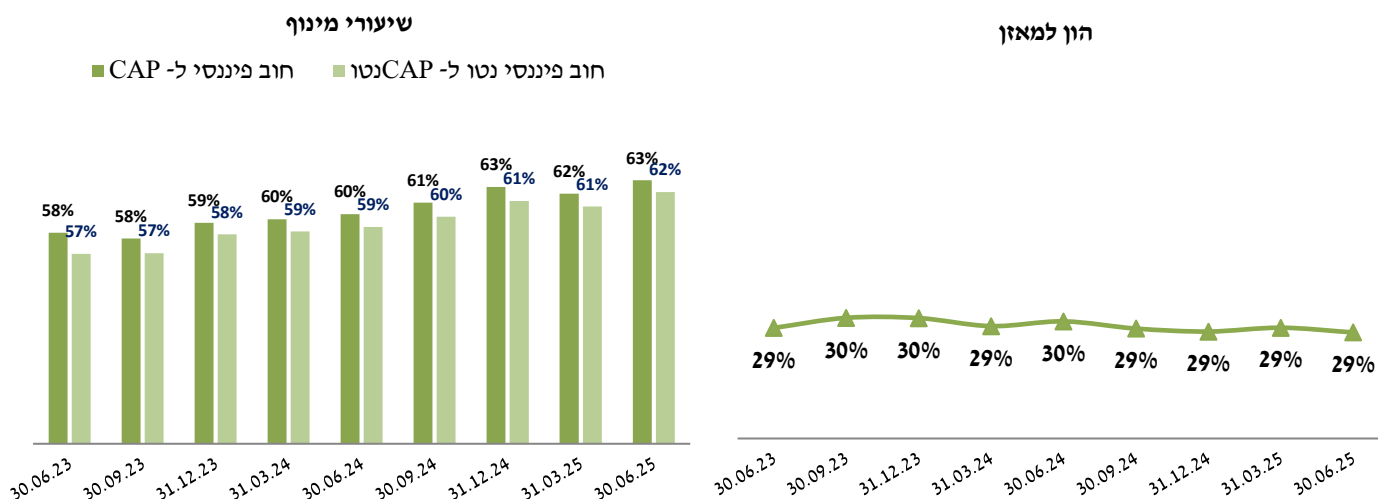
סעיף	30.6.25	31.12.24	שינוי	סעיף	תנועה
התחייבויות בגין חוזים	429	587	(158)	תקבולים מרוכשי דירות	280
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	(1,161)	(789)	(372)	הכרה בהכנסה ממכירת דירות	(810)
סך הכל, נטו	(732)	(202)	(530)	סך השינוי	(530)

7.3 הון

הגידול בהון של החברה במהלך תקופת הדוח בסך של כ- 11 מיליון ש"ח נובע מרווח לתקופה בסך של כ- 88 מיליון ש"ח. מנגד קטן ההון העצמי של החברה בעקבות תשלום דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח ובשל קיטון בקרן הון מהפרשי תרגום בסך של כ- 38 מיליון ש"ח בעקבות ירידת שער החליפין של הדולר.

7.4 יחסים פיננסיים עיקריים

בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי ביחס הון למאזן וביחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו¹⁰.



¹⁰ 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 חשבוני מחולק בסך מאזן.

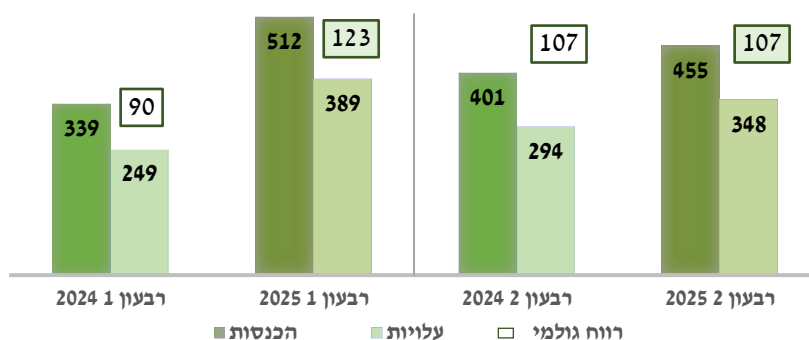
8. תוצאות הפעילות העסקית

להלן סעיפי דוח רווח והפסד לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ו- 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 במרץ		באלפי ש"ח
	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,650,316	377,749	427,542	692,634	912,834	הכנסות ממכירת בנינים, קרקעות ושירותי בניה דמי שכירות, דמי שימוש ושירותי ניהול
101,798	22,942	27,686	47,498	54,136	
1,752,114	400,691	455,228	740,132	966,970	
1,280,095	288,158	341,049	531,645	722,520	עלויות עלות הבנינים, הקרקעות שנמכרו והעבודות שבוצעו עלות השרותים והוצאות אחזקה
24,969	5,329	6,755	11,072	14,423	
1,305,064	293,487	347,804	542,717	736,943	
447,050	107,204	107,424	197,415	230,027	רווח גולמי עליה (ירידה) בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו
(84)	21,196	12,988	21,196	12,988	
446,966	128,400	120,412	218,611	243,015	
(52,083)	(11,077)	(13,319)	(21,509)	(29,513)	רווח מפעולות הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות יזום ראשוניות והוצאות אחרות, נטו
(49,855)	(12,364)	(11,415)	(25,164)	(26,220)	
(6,136)	(1,258)	(211)	(1,725)	(4,059)	
338,892	103,701	95,467	170,213	183,223	
48,953	11,639	17,980	22,430	29,838	הוצאות מימון, נטו הכנסות מימון הוצאות מימון חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(164,854)	(40,828)	(46,141)	(72,790)	(98,643)	
(115,901)	(29,189)	(28,161)	(50,360)	(68,805)	
(12,943)	8,161	1,793	5,259	(3,924)	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
210,048	82,673	69,099	125,112	110,494	
(47,370)	(13,650)	(13,435)	(22,081)	(22,384)	
162,678	69,023	55,664	103,031	88,110	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 לתקופות המקבילות אשתקד :



8.1.1 הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ושירותי בניה

היקף ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 הסתכם לסך של כ- 913 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 693 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מהכנסות החברה קוּזו בתקופת הדוח סך של כ- 11 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 80:20 המקנים ללקוח הטבת 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:

(בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
		2025	2024	2025	2024
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ממכירת דירות		810,975	618,405	372,227	344,833
ממתן שירותי בניה ¹¹		112,454	79,811	57,941	38,498
סה"כ		923,429	698,216	430,168	383,331

* 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 80:20 המקנים ללקוח הטבה של מימון [כמפורט לעיל].

היקף ההכנסות ממכירת דירות המוכרות בתקופה מושפע ממכירת הדירות בפרויקטים שבבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח. הגידול בהיקף ההכנסות לעומת התקופות המקבילות אשתקד נבע מגידול בהיקף הפעילות והפרויקטים שבהקמה.

כמפורט בסעיף 5.10 לעיל, ברבעון השני של שנת 2025 חל קיטון בהיקף ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושירותי בניה שהכירה החברה בהשוואה לשלושת הרבעונים שקדמו לו, וזאת בשל הקשר הישיר בין קצב ההכרה בהכנסה לבין היקף מכירת הדירות בפרויקטים שבהקמה וקצב התקדמות הביצוע. יצוין כי החברה טרם החלה להכיר בהכנסה בפרויקטים שהקמתם החלה מתוקף היתר חפירה ודיפון [מלח הארץ, חלב ודבש ושער העיר - שלב ב'] בשל היות הסכמי המכר מותלים בקבלת היתר בניה.

לפילוח ההכנסות ממכירת דירות ומשירותי בניה לפי פרויקטים שהוכרו בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, ראו טבלאות בסעיף 6 לעיל.

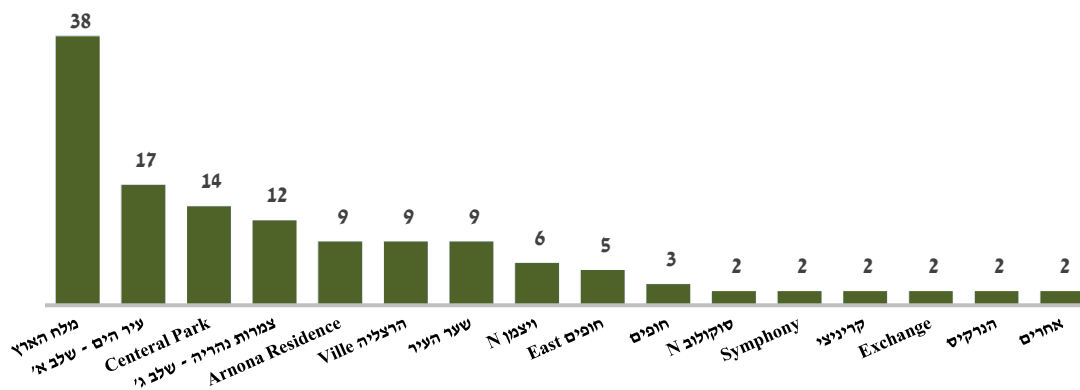
התקשרות בהסכמי מכר למכירת דירות בתקופת הדוח

בתקופת הדוח מכרה החברה ¹²134 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 394 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) לעומת 198 יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ- 447 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בתקופה המקבילה אשתקד.

¹¹ מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה (לרבות בפרויקטי התחדשות עירונית) בתמורה למתן שירותי בניה, מוכר כנכס בדוח הכספי במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. ההתחייבות למתן שירותי הבניה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ולעלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו.

¹² בניכוי ביטול של 8 עסקאות מכר.

להלן פירוט מכירות של יחידות דיור בתקופת הדוח בחלוקה לקבוצות אתרים:



מחיר מכירה ממוצע

המחיר הממוצע (לא כולל מע"מ) של יחידת דיור בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 2.94 מיליון ש"ח ליחידת דיור, לעומת מחיר של כ- 2.65 מיליון ש"ח ליחידת דיור בתקופה המקבילה אשתקד (כולל מע"מ: 3.47 מיליון ש"ח ו- 3.13 מיליון ש"ח בהתאמה). מחיר המכירה הממוצע מושפע בעיקרו מתמהיל המלאי הזמין למכירה בפרויקטים שבשיווק.

התקשרות בהסכמי מכר למכירת דירות לאחר תקופת הדוח

לאחר יום 30 ביוני 2025 ועד למועד אישור דוח זה מכרה החברה 61 יחידות דיור נוספות בהיקף כספי כולל של כ- 202 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

מלאי דירות לא מכורות

נכון למועד הדוח, לחברה 1,682 יחידות דיור לא מכורות בפרויקטים ששיווק יחידות הדיור בהם החל¹³, מתוכן 1,340 (80%) יחידות דיור הינן בפרויקטים שסיום הקמתם צפוי ברבעון הראשון של שנת 2027 ולאחר מכן.

8.1.2 הכנסות מדמי שכירות, דמי שימוש ושרותי ניהול

היקף ההכנסות מדמי שכירות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 46 מיליון ש"ח וזאת לעומת סך של כ- 40 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 בישראל בעקבות עליה במדד המחירים לצרכן.

היקף ההכנסות משירותי ניהול במהלך תקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 8 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

¹³ לרבות פרויקט חלב ודבש ששיווק יחידות הדיור בו החל רק בחודש אוגוסט 2025.

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)¹⁴:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		(בלתי מבוקר)
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רווח גולמי:				
90,892	83,635	157,251	189,201	ממכירת דירות
4,281	5,484	9,320	11,708	ממתן שירותי בניה ¹⁵
95,173	89,119	166,571	200,909	סה"כ
שיעור רווח גולמי:				
26.4%	22.5%	25.4%	23.3%	ממכירת דירות
11.1%	9.5%	11.7%	10.4%	ממתן שירותי בניה
24.8%	20.7%	23.9%	21.8%	סה"כ

שיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות בתקופת הדוח הסתכם בשיעור של כ- 23.3% לעומת שיעור של כ- 25.4% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח חל קיטון בשיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד על רקע עדכון תקציב של חלק מהפרויקטים, בעיקר בעקבות השפעות מלחמת חבירות ברזל ומבצע עם כלביא. הרווח הגולמי מפעילות הנכסים המניבים ושירותי הניהול הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 40 מיליון ש"ח ואילו בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ- 36 מיליון ש"ח.

8.2 הוצאות החברה

8.2.1 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות המכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 30 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה 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- 26 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

8.2.3 הוצאות המימון, נטו

הוצאות המימון, נטו הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 69 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 50 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות המימון נובע מהרחבת היקף האשראי שנטלה החברה, בעיקרו במסגרת פרויקטים שבליוי בעקבות צריכת אשראי כספי בשל הטבות לרוכשים כאמור בסעיף 8.4. מנגד, בתקופת הדוח נזקף סך של כ- 11 מיליון ש"ח כהכנסות מימון המשקפות 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 וכן מזקיפת עליה

¹⁴ 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.

¹⁵ 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).

בשווי הוגן של נכס פיננסי בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בעקבות סיווג של ההשקעה במניות רדומות של אזורים ליווינג כאמור בסעיף 5.3 לעיל.

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- 4 מיליון ש"ח (לעומת רווח בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בתוצאות של אזורים ליווינג בתקופה המקבילה אשתקד).

8.3 השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה

נכון ליוני 2025 שיעור האינפלציה השנתי עמד על 3.1%. בחודש ינואר 2024, החליטה הוועדה המוניתרית 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 20:80 (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%. 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 20:80 (או מתכונת אחרת דומה) או לחלופין יקבעו מראש תעריפים מוגדלים (עמלות וריביות) למקרים בהם יידרש האשראי בפרויקט להיות מסווג כאשראי בסיכון גבוה.

יצוין כי במרבית הסכמי המכר של יחידות דיור שנחתמו במהלך השנתיים האחרונות העניקה החברה לרוכשים הטבת תשלום נדחה (20:80 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%.

בתקופת הדוח שיעור של כ- 95% מהסכמי המכר שנחתמו עם רוכשים כללו תנאי תשלום מטיבים, קרי במתכונת תשלום בה רכיב משמעותי מהתמורה (40% ומעלה) תשולם בסמוך למועד המסירה ושיעור של כ- 50% מהסכמי המכר שנחתמו בתקופת הדוח כללו סבסוד ריבית במסגרת של מתן הלוואות קבלן. יובהר כי הטבות המימון הנגזרות מתנאי התשלום המטיבים או מסבסוד הלוואות הקבלן מקוזזות מהכנסות החברה.

הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לסיווג סיכון הפרויקט והכללת מגבלות ביחס ליכולת לבצע מכירות במתכונת שאינה לינארית 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- 467 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 106 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי מפעילות שוטפת נבע בעיקר מקיטון בהון החוזר התפעולי בסך של כ- 602 מיליון ש"ח לעומת סך של 218 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומהשקעות במלאי קרקעות בסך של 29 מיליון ש"ח (סך של 23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) בניכוי הרווח התזרימי לאחר מס בתקופה (רווח נקי לאחר התאמות) בסך של כ- 165 מיליון ש"ח (כ- 135 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

9.2 תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות השקעה בסך של כ- 435 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 44 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי נבע משחרור סך של 203 מיליון ש"ח מחשבון נאמנות בגין התקבול ממכירת 3 נכסים מניבים (שהושלמה בדצמבר 2024) בנוסף לקיטון במזומנים בחשבונות ליווי בסך של כ- 306 מיליון ש"ח. כמו כן חל פרעון של פקדונות לזמן קצר בסך של כ- 26 מיליון ש"ח והתקבלה ריבית במזומן בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

מנגד, השקיעה החברה סך של כ- 92 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 וניתנו הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

9.3 תזרימי המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, לעומת תזרים חיובי בסך של כ- 177 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מתמורת הנפקת אגרות חוב סדרה 16 בסך של כ- 258 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 52 מיליון ש"ח. מנגד פרעה החברה הלוואות לזמן קצר בסך של 100 מיליון ש"ח, נטו, אגרות חוב בסך של כ- 68 מיליון ש"ח וכן שילמה ריבית בסך של כ- 96 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח שילמה החברה דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח.

10. הון חוזר

ליום 30 ביוני 2025, לחברה הון חוזר חיובי אשר מסתכם לסך של כ- 291 מיליון ש"ח, זאת לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 382 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2025, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 165 מיליון ש"ח וכן פקדונות לז"ק בסך של כ- 16 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- 500 מיליון ש"ח, שיש באפשרות החברה למשוך מחשבונות הליווי בטווח הקצר.

11.2 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"מ¹⁶. לפרטים נוספים אודות הדירוג, ראו סעיף 5.2 לעיל.

11.3 אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של 2,240 מיליון ש"ח.

11.4 אשראי שהועמד לחברה

האשראי שהועמד לחברה ליום 30 ביוני 2025 מסתכם לסך של 3,828 מיליון ש"ח. סך של 2,095 מיליון ש"ח (הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, נע"מ וחלויות שוטפות של אגרות חוב) מוצג במסגרת ההתחייבויות השוטפות וסך של 1,733 מיליון ש"ח (כולל אגרות חוב בסך של 1,089 מיליון ש"ח) מוצג במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות.

סך האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בישראל המסווג במסגרת ההתחייבויות השוטפות הסתכם לכ- 1,883 מיליון ש"ח. מתוך סך זה כ- 618 מיליון ש"ח הינו אשראי כספי במסגרת ליווי פרויקטים וכ- 1,545 מיליון ש"ח הינן הלוואות וחלויות שוטפות בגין הלוואות שהועמדו למימון מקרקעין (בעיקר בגין הקרקעות בהר נוף דרום, רוממה ובית הכרם) ונדליין להשקעה (הנכסים בארה"ב). החברה מעריכה בסבירות גבוהה שהלוואות אלו יועמדו מחדש עד להבשלת הפרויקט והתקשרות בהסכמי ליווי או במסגרת מימון מחדש.

למידע בדבר התקשרות במזכר הבנות בקשר עם מימון מחדש של ההלוואות שניטלו בקשר עם הנכסים המניבים Miroza 2 ו- Miroza 3, ראו סעיף 4.2 לעיל.

בדרך כלל הלוואות החברה מבנקים ונותני אשראי אחרים בישראל אינן צמודות ונושאות ריבית מבוססת פריים בשיעור שנתי של 4.83%-7.45%. סך האשראי הבנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר בסך של

¹⁶ לפרטים ראו דיווח החברה מיום 11 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016279).

636 מיליון ש"ח אשר מקורו בהלוואות מבנקים ואחרים בארה"ב, נקובות בדולר ארה"ב ונושאות ריבית שנתית משוקללת בשיעור של כ- 8.35%.

11.5 לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה ראו הגילוי בחלק ה' לדוח זה להלן.

11.6 התחייבויות עיקריות של הקבוצה כלפי גופים מממנים

החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 16-13) לעמידה באמות מידה פיננסיות. לפרטים בדבר התניות פיננסיות אלו, אופן עמידתה של החברה בהן והסכמות עם הבנקים האמורים ראו סעיף 10 לפרק תיאור עסקי החברה, באור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, באור 9 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 וכן סעיף 22 להלן.

11.7 תניית הפרה צולבת

נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה ו/או חברות הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בישראל בהיקף כולל של כ- 2,524 מיליון ש"ח, שיש ביניהן תניית הפרה צולבת ואשר כל אחת מהן אינה מהווה כשלעצמה הלוואה מהותית. לפרטים נוספים בדבר תניית הפרה צולבת - ראו סעיף 10.4 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח השנתי לשנת 2024.

12. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

על פי נתוני הדוחות הכספיים, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים והון חוזר חיובי ותזרים מזומנים חיובי 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 ממלחמת "חרבות ברזל" אודותיה פורט בסעיף 5.8 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 11 ו- 12 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 30 ביוני 2025, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' - הערכות שווי

19. לחברה אין הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד ששימשו לקביעת נתונים בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025.

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

חלק ה' - גילוי בדבר אגרות החוב של החברה

21. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה¹⁷

שם הסדרה	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15	סדרה 16
סדרה מהותית ¹⁸	לא	כן	לא	לא
מס' נייר ערך	7150410	7150444	7150451	1223486
מועד הנפקה	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	16.6.2025
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	477,410 (כולל הרחבת סדרה)	768,804 (כולל הרחבות הסדרה)	192,038	259,906
שווי נקוב ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	224,123	653,483	153,630	259,906
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	224,123	653,483	178,024	259,906
ערך בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)	220,987	644,818	177,971	257,529
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	-	-	-	596
השווי הבורסאי ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	219,573	624,599	161,757	266,923
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.55%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.1%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.77%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה מועדי תשלומי הקרן	3.3% (כולל הרחבת סדרה) (א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ו-2021, 5% מסך הקרן; (ב) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025, 23% מסך הקרן; (ג) 2025, 16% מסך הקרן ו- (ד) ביום 31 בדצמבר של שנת 2026, 26% מסך הקרן.	2.76% (א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-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% מסך הקרן, בכל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני 2029, 65% מסך הקרן	6.05% (א) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ו-2029, 10% מסך הקרן בכל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני 2030, 20% מסך הקרן; (ג) ביום 30 ביוני 2031 ו-2032, 30% מסך הקרן.
בסיס ההצמדה ותנאיה	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.	אין
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.			

¹⁷ ביום 30 ביוני 2025, בוצע פדיון מלא של קרן אגרות החוב (סדרה 12), ואגרות החוב נפרעו במלואן בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. לפרטים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 30 ביוני 2025 (047100-01-2025), אשר המידע המובא בו נכלל על דרך ההפניה.

¹⁸ סדרה הינה מהותית אם סך התחייבויות החברה על פיה, בדוחות הכספיים המאוחדים, מהוות חמישה אחוזים או יותר מסך התחייבויות החברה.

שם הסדרה	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15	סדרה 16
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא	לא	לא	לא
פרטים בדבר הנאמן	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: דרך מנחם בגין 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: דרך מנחם בגין 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: דרך מנחם בגין 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: דרך מנחם בגין 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	A1.1(p)/Stable ¹⁹	A1.il / Stable
דירוג נוכחי	A1/Stable	A1/Stable	Aa3/Stable	A1.il / Stable
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון	לא	לא	לא	לא
מידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון	לא	לא	לא	לא
מידי/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח	לא	לא	לא	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
נכסים משועבדים ²⁰	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 (כהגדרתם בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15)). 3. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשונים 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, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדות בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד זכויות החברה על פי הסכמי השכירות הקיימים בפריקט נכון למועד יצירת השעבוד	אין

¹⁹ ביום 13 ביוני 2021 פרסמה מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג מותנה של A1.il(p) באופק יציב לאגרות החוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה בהיקף של עד 195 מיליון ש"ח. ביום, 27 ביולי 2021 ובעקבות התקיימות התנאים לשם הורדת סימול הדירוג כמותנה, פרסמה מידרוג דירוג של A1.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה 15) שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 ביוני 2021 ומיום 27 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-099762 ו-2021-01-123195, בהתאמה), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

²⁰ 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 13	סדרה 14	סדרה 15	סדרה 16
			כמפורט בסעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 15). 5. שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הפרויקט כמפורט בסעיף 7 לשרט 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 אזוריים בנין ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב, וכן מגבלות על הרחבת סדרות האג"ח שעניין דרוג ועמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה.			
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	- 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 אזוריים 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 אזוריים 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 אזוריים בנין שהערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר, לפי העניין, במועד ההעמדה לפירעון מיידי הינו גבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה 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 30.6.2025	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים בסמוך למועד אישור דוח זה 30.06.2025	פעולות שנוקטת החייבת לצורך ריפוי ההפרה	סדרות 12-16
יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 78%.	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו – 62%	מתקיים	ל.ר.	
הון עצמי מינימלי – התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מ: לגבי סדרה 13: 700 מיליון ש"ח. לגבי סדרות 14 ו-15: 850 מיליון ש"ח. לגבי סדרה 16: 1,100 מיליון ש"ח.	הון עצמי חשבונאי-2,240 מיליון ש"ח	מתקיים	ל.ר.	
התחייבות להיקף חוב סולו צולב של אזורים בנין שלא יעלה על שיעור של 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (ההתחייבות לא חלה לגבי סדרות 12, 13 ו-16).	יחס חוב סולו צולב 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% (ההתחייבות חלה רק לגבי סדרה 15)	יחס החוב נטו לבטוחות - 53%	מתקיים	ל.ר.	

התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 13-16) 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 13), שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 14), שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 15) ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 16), 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 סולו 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, ושוכלל 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: 102753-01-2021) ("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	שנה שוטפת (2025)		(נתונים לפי חלק החברה בנכס) (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
322,970	322,970	336,620	שווי הנכס
25,149	6,338	12,955	NOI בתקופה
18,780	-	13,650	רווחי שערך בתקופה
משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	משרדים - 100% מסחר - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8%	7.9%	7.7%	שיעור תשואה שנתי (%)
משרדים - 118 מסחר - 206	משרדים - 122 מסחר - 220	משרדים - 122 מסחר - 217	דמי שכירות ממוצעים למ"ר [חודשי] (בש"ח) (*)
ל.ר.	ל.ר.	משרדים - 158	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 30.06.2025 בקשר עם פרויקט "הרצליה הילס", נדל"ן מניב בישראל המשועבד

לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 15):

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 45.92%	30 ביוני 2025	31 בדצמבר 2024
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	336,620	322,970
זהות מעריך השווי (*)	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי ?	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	30 ביוני 2025	מכתב עדכון (היעדר שינוי בשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2024)
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות
ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach):		
שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	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
שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	100%	100%
שיעור תפוסה בשנה + 2 (%) 7	100%	100%
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%
דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (**)	משרדים: 126 ש"ח למ"ר מסחר: 216 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 931 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: 126 ש"ח למ"ר מסחר: 216 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 931 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 (**)	משרדים: 126 ש"ח למ"ר מסחר: 216 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 931 ש"ח למקום חניה	משרדים: 119 ש"ח למ"ר מסחר: 201 ש"ח למ"ר מקומות חניה: 714 ש"ח למקום חניה
תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (**) (באלפי ש"ח)	26,454	25,044
הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	-	-
Rate Discount שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.5-9%	6.5-9%
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):		
שינוי בשווי (באלפי ש"ח) - עלייה של 0.5% בשיעור היוון	(20,810)	(21,370)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח) - ירידה של 0.5% בשיעור היוון	24,120	24,760

(*) 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- 16% משווי נכסי הנדל"ן בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני 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	רבעון 2	
222,017	222,017	222,017	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
17,086	17,086	17,086	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
464,486	489,668	510,051	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
25,224	25,224	25,224	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
25,113	29,245	30,070	עלויות אחרות
753,926	783,240	804,448	סה"כ עלות מצטברת
219,556	213,902	235,004	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
7	7	7	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
109,731	87,570	73,147	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
13,587	9,805	12,829	עלויות אחרות
123,325	97,382	85,983	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה
83%	87%	89%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4 2025	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	רבעון 2	
11	1	1	יחידות דיור (נטו מביטולים)
1,015	76	111	יחידות דיור (מ"ר)
45.9	48.7	38.3	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
279	280	281	יחידות דיור
25,647	25,691	25,802	יחידות דיור (מ"ר)
33.3	33.4	33.4	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
1,299,621	1,313,184	1,316,395	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
926,211	942,250	950,766	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במטבע המסחרי)
71%	72%	72%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
76	75	74	יחידות דיור
7,751	7,707	7,596	יחידות דיור (מ"ר)
252,024	248,709	246,293	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
4	1	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
49	38	41	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

21 למידע בדבר פגיעת טיל בסמוך לפרויקט ולגבי ההשפעה האפשרית ביחס למועד השלמת הפרויקט - ראו סעיף 5.10 לעיל.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025		
	רבעון 1	רבעון 2	
293,258	293,259	293,259	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
33,821	33,821	33,821	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
513,203	598,237	647,790	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
1,147	1,147	1,147	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
54,250	56,165	61,484	עלויות אחרות
895,679	982,629	1,037,501	סה"כ עלות מצטברת
153,361	114,520	169,329	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
1,413	1,413	1,413	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
275	275	279	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
314,974	238,112	196,762	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
14,727	12,812	7,493	עלויות אחרות
331,389	252,612	205,947	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
63%	74%	80%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2 2026	רבעון 2 2026	רבעון 2 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	רבעון 2	
5	1	-	יחידות דיור (נטו מביטולים)
729	137	-	יחידות דיור (מ"ר)
24.8	22.4	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
546	547	547	יחידות דיור
60,129	60,266	60,266	יחידות דיור (מ"ר)
18.7	18.8	18.8	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
1,278,664	1,287,697	1,290,894	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
1,198,709	1,211,189	1,214,326	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו (במטבע המסחרי)
94%	94%	94%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
26	25	25	יחידות דיור
3,478	3,341	3,341	יחידות דיור (מ"ר)
67,446	64,572	64,948	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
-	-	22	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	רבעון 2	
141,352	142,029	143,333	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
25,796	25,774	25,774	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
108,609	135,971	167,007	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
859	859	859	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
10,173	10,442	10,569	עלויות אחרות
286,789	315,075	347,542	סה"כ עלות מצטברת
176,436	173,959	169,229	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
33,024	28,714	27,410	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
80	102	102	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
189,039	167,188	137,120	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
9,484	9,925	9,807	עלויות אחרות
231,627	205,929	174,439	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
36%	45%	56%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1 2027	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	רבעון 2	
32	3	3	יחידות דיור (נטו מביטולים)
3,262	367	365	יחידות דיור (מ"ר)
22.8	23.1	23.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
121	124	127	יחידות דיור
13,549	13,916	14,281	יחידות דיור (מ"ר)
20.3	20.4	20.4	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
558,509	564,764	567,479	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
286,666	294,427	303,529	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
51%	52%	53%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
100	97	94	יחידות דיור
11,793	11,427	11,062	יחידות דיור (מ"ר)
214,447	212,136	206,588	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
3	2	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
23	23	22	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	רבעון 2	
115,487	117,114	117,543	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
20,251	20,251	20,251	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
143,103	176,547	199,903	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
583	583	583	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
11,056	11,489	12,874	עלויות אחרות
290,480	325,984	351,154	סה"כ עלות מצטברת
116,907	108,033	102,884	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
25,629	21,169	21,442	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
317	317	317	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
129,299	102,328	80,176	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
5,474	5,787	4,402	עלויות אחרות
160,719	129,601	106,337	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
52%	64%	73%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 2026	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	רבעון 2	
29	2	-	יחידות דיור (נטו מביטולים)
3,650	255	-	יחידות דיור (מ"ר)
20.8	20.1	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
143	145	145	יחידות דיור
16,608	16,863	16,863	יחידות דיור (מ"ר)
20.0	20.0	20.0	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
501,033	508,508	510,573	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
345,667	357,192	358,273	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
69%	70%	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
59	57	57	יחידות דיור
7,497	7,242	7,242	יחידות דיור (מ"ר)
120,497	116,935	117,625	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
2	-	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
20	-	21	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	רבעון 2	
35,834	35,834	35,834	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
20,664	20,664	20,664	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
46,743	63,626	79,105	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
958	958	958	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
5,232	5,464	5,551	עלויות אחרות
109,431	126,546	142,112	סה"כ עלות מצטברת
69,134	67,936	67,936	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
9	9	9	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
504	504	504	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
181,588	170,548	156,104	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
12,139	11,907	11,830	עלויות אחרות
194,240	182,968	168,447	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
19%	26%	33%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2 2027	רבעון 2 2027	רבעון 2 2027	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025		
	רבעון 1	רבעון 2	
41	5	-	יחידות דיור (נטו מבטולים)
4,772	573	-	יחידות דיור (מ"ר)
23	24	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
150	155	155	יחידות דיור
16,132	16,705	16,705	יחידות דיור (מ"ר)
23	23	23	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
537,494	547,554	549,305	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
371,985	391,107	392,034	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו (במטבע המסחרי)
69%	71%	71%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
52	47	47	יחידות דיור
6,858	6,286	6,286	יחידות דיור (מ"ר)
93,509	88,435	88,916	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	רבעון 2	
3,437	3,437	4,281	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
584	584	990	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
8,102	8,523	8,581	עלויות מצטברות בגין תכנון, בניה ונלוות
-	95	273	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
682	1,055	2,175	עלויות אחרות
12,805	13,694	16,300	סה"כ עלות מצטברת
12,805	13,694	16,300	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)
322,932	322,932	318,872	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
24,125	24,125	23,719	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
613,862	613,441	679,401	עלויות בגין תכנון בניה ונלוות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
41,140	40,672	56,308	עלויות אחרות
1,002,059	1,001,170	1,078,300	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1 2030	רבעון 1 2030	רבעון 1 2031	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	2025		
	רבעון 1	רבעון 2	
-	-	8	יחידות דיור (נטו מביטולים)
-	-	729	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	34.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	8	יחידות דיור
-	-	729	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	34.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	1,025,690	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
-	-	25,160	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
-	-	2%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	-	250	יחידות דיור
-	-	29,613	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	849,172	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	17	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח/מ"ר
-	-	29	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

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 ברזל", 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.

עדי דנה
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 21 באוגוסט 2025



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 30 ביוני 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
6-10	תמצית דוחות על שינויים בהון ביניים מאוחדים
11-12	תמצית דוחות על תזרימי מזומנים ביניים מאוחדים
13-23	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 30 ביוני 2025, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברות שאוחדו ופעילות משותפת אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-15.71% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3.58% וכ-3.75% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים 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 מזוהים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 21 באוגוסט 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	30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
נכסים שוטפים			
192,079	150,970	164,520	מזומנים ושווי מזומנים
466,281	607,115	160,661	מזומנים ופקדונות בשימוש בחשבונות ליווי
54,818	12,952	78,314	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
796,687	511,809	1,167,898	לקוחות והכנסות לקבל
344,352	118,283	154,553	חייבים אחרים
2,041,875	1,954,497	2,201,805	מלאי בנינים למכירה
3,896,092	3,355,626	3,927,751	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים			
1,217,147	1,300,545	1,239,391	מלאי קרקעות
172,389	162,937	166,838	הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך
358,137	350,093	320,318	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,529	12,054	12,528	נכסים בגין הטבות לעובדים
2,005,722	2,126,631	2,052,602	נדל"ן להשקעה
16,006	16,097	15,148	רכוש קבוע, נטו
10,460	10,531	10,460	נכסי זכות שימוש
3,792,390	3,978,888	3,817,285	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
7,688,482	7,334,514	7,745,036	סה"כ נכסים

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

31 בדצמבר	30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
התחייבויות שוטפות			
1,689,207	996,513	1,882,808	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
268,639	268,478	211,828	חלויות שוטפות של אגרות חוב
299,351	257,878	295,404	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
205,250	185,566	211,370	זכאים אחרים
21,292	16,293	33,358	התחייבויות מסים שוטפים
16,266	15,998	15,189	הפרשות
467,027	475,501	557,221	התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה
586,501	757,298	429,257	התחייבויות בגין חוזים
3,553,533	2,973,525	3,636,435	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
836,884	1,030,894	1,089,477	אגרות חוב
922,348	1,005,855	644,013	הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
144,537	132,985	133,284	התחייבויות מסים נדחים
1,349	1,618	1,350	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,905,118	2,171,352	1,868,124	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
הון			
435,674	435,516	435,674	הון מניות
1,065,252	1,085,134	1,027,788	קרנות הון ואחרים
728,905	668,987	777,015	יתרת רווח
2,229,831	2,189,637	2,240,477	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
7,688,482	7,334,514	7,745,036	סה"כ התחייבויות והון

לוי שטרסלר
סמנכ"ל כספים

עדי דנה
מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 21 באוגוסט 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,650,316	377,749	427,542	692,634	912,834
101,798	22,942	27,686	47,498	54,136
1,752,114	400,691	455,228	740,132	966,970
1,280,095	288,158	341,049	531,645	722,520
24,969	5,329	6,755	11,072	14,423
1,305,064	293,487	347,804	542,717	736,943
447,050	107,204	107,424	197,415	230,027
(84)	21,196	12,988	21,196	12,988
446,966	128,400	120,412	218,611	243,015
(52,083)	(11,077)	(13,319)	(21,509)	(29,513)
(49,855)	(12,364)	(11,415)	(25,164)	(26,220)
(6,136)	(1,258)	(211)	(1,725)	(4,059)
338,892	103,701	95,467	170,213	183,223
48,953	11,639	17,980	22,430	29,838
(164,854)	(40,828)	(46,141)	(72,790)	(98,643)
(115,901)	(29,189)	(28,161)	(50,360)	(68,805)
(12,943)	8,161	1,793	5,259	(3,924)
210,048	82,673	69,099	125,112	110,494
(47,370)	(13,650)	(13,435)	(22,081)	(22,384)
162,678	69,023	55,664	103,031	88,110
0.77	0.33	0.26	0.49	0.42

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

עליה (ירידה) בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות ייזום ראשוניות והוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק הקבוצה ברווחי (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)

רווח לתקופה
מרכיבים אחרים של הרווח הכולל:
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח
רווח והפסד, נטו ממס:
 מדידה מחדש של ההתחייבות נטו בגין
 הטבה מוגדרת לעובדים, נטו ממס
סכומים אשר סווגו בעבר ו/או יסווגו
בעתיד לדוח רווח והפסד, נטו ממס:
 הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות
 חוץ, נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל, אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה, נטו ממס
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
 בעלים של החברה

מתייחס לבעלים של החברה						
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
-	-	-	-	-	88,110	88,110
-	-	(37,551)	-	-	-	(37,551)
-	-	(37,551)	-	-	88,110	50,559
-	-	-	-	87	-	87
-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
435,674	1,088,200	(76,134)	6,076	9,646	777,015	2,240,477

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר :

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

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

מתייחס לבעלים של החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנזבעות מתרגום דוחות 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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

435,516	1,086,267	(40,235)	6,076	12,960	565,956	2,066,540
-	-	-	-	-	103,031	103,031
-	-	18,936	-	-	-	18,936
-	-	18,936	-	-	103,031	121,967
-	-	-	-	1,130	-	1,130
435,516	1,086,267	(21,299)	6,076	14,090	668,987	2,189,637

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

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

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות 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	(28,916)	6,076	9,559	721,351	2,231,944
-	-	-	-	-	55,664	55,664
-	-	(47,218)	-	-	-	(47,218)
-	-	(47,218)	-	-	55,664	8,446
-	-	-	-	87	-	87
435,674	1,088,200	(76,134)	6,076	9,646	777,015	2,240,477

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל, 2025 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות 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	(32,573)	6,076	13,525	599,964	2,108,775
-	-	-	-	-	69,023	69,023
-	-	11,274	-	-	-	11,274
-	-	11,274	-	-	69,023	80,297
-	-	-	-	565	-	565
435,516	1,086,267	(21,299)	6,076	14,090	668,987	2,189,637

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל, 2024 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ וחברות מאוחדות שלה

תמצית דוח על שינויים בהון ביניים מאוחד

מתייחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות 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
-	-	-	-	-	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 נקי לשנה

מרכיבים אחרים של רווח 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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
162,678	69,023	55,664	103,031	88,110
12,943	(8,161)	(1,793)	(5,259)	3,924
67	16	2	16	2
2,012	647	645	1,190	1,244
(11,553)	-	-	-	3,932
4,318	-	-	-	-
84	(21,196)	(12,988)	(21,196)	(12,988)
(968)	(642)	(384)	(642)	(699)
(1,310)	565	87	1,130	87
115,901	29,189	28,161	50,360	68,805
1,373	292	268	595	557
47,370	13,650	13,435	22,081	22,384
(23,769)	(9,771)	(5,391)	(16,696)	(10,644)
16,899	1,178	7,417	6,735	6,762
(15,036)	(11,231)	(26,503)	4,409	(13,840)
(728,697)	(246,198)	(279,971)	(294,239)	(673,747)
84,049	15,424	(33,115)	45,861	5,969
14,674	4,796	55,953	19,325	72,793
(318,965)	(162,419)	(198,513)	(83,299)	(437,349)
(45,818)	(9,485)	(12,172)	(22,522)	(29,271)
(364,783)	(171,904)	(210,685)	(105,821)	(466,620)
(236,114)	(57,361)	(39,207)	(104,004)	(91,551)
(18,449)	-	-	-	-
16,215	11,745	-	16,451	-
(12,085)	(470)	17,206	29,108	25,961
29,396	7,320	3,094	15,734	7,433
788	24	(1,589)	128	(2,252)
151,129	117,444	105,649	10,295	305,620
11,718	-	6,298	-	203,274
-	-	-	-	(7,703)
(18,235)	(4,635)	(875)	(11,574)	(5,408)
(75,637)	74,067	90,576	(43,862)	435,374

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות

חלק הקבוצה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שינוי בגין הטבות לעובדים

פחת והפחתות

ירידת ערך השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

רווח ממימוש השקעות ואחרים, נטו

שינוי בשווי ההוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו

תגמול הוני בגין שירותי ניהול

תשלום מבוסס מניות

עלויות מימון, נטו

הפרשות לירידת ערך נכסים פיננסיים, נטו

הוצאות מסים על הכנסה

מסים על הכנסה ששולמו במזומן, נטו

קיטון בלקוחות אחרים והכנסות לקבל

קיטון (גידול) בחייבים אחרים

גידול במלאי בנינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים, נטו

גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים

גידול בזכאים אחרים והתחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (לפני שינויים בקרקעות)

שינוי בקרקעות, נטו

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

השקעה בהנפקת זכויות ומימוש אופציות של חברה מוחזקת כלולה

השקעה והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שינוי פקדונות לזמן קצר בבנקים, נטו

ריבית שהתקבלה במזומן

שינוי בהלוואות ופקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו

שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה

מתן הלוואות לזמן ארוך

מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

תמצית דוח על תזרימי מזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
539,383	211,142	47,911	107,988	(99,691)
225,225	18,301	13,133	39,634	52,139
170,264	-	257,529	170,264	257,529
(268,597)	(67,896)	(68,110)	(67,896)	(68,110)
-	-	(40,000)	-	(40,000)
(156,716)	(47,942)	(60,401)	(73,120)	(96,211)
509,559	113,605	150,062	176,870	5,657
-	-	-	-	-
69,139	15,768	29,952	27,187	(25,589)
122,791	134,616	137,046	122,791	192,079
149	586	(2,478)	992	(1,970)
192,079	150,970	164,520	150,970	164,520

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

דיבידנד ששולם

ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
35,756	36,365	28,999	36,365	28,999
(205,793)	-	-	-	-
(170,037)	36,365	28,999	36,365	28,999

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

מכירת נדל"ן להשקעה וקרקעות באשראי

1. כללי

א. הישות המדווחת

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה ברחוב ארניה 32 בתל-אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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 ("הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970.

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 באוגוסט 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 שמבוצעת על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, בשוק הנדל"ן הרלוונטי, במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים, בחוזי השכירות בנכס וכן וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

החברה ערכה הערכת שווי ליום 30 ביוני 2025 על ידי שמאי בלתי תלוי ביחס לנכס המניב "הרצליה הילס". על פי הערכת השווי נאמד שווי של הנכס (חלק החברה) בסך של 337 מיליון ש"ח. בעקבות האמור רשמה החברה רווח מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 13.6 מיליון. עיקר העלייה בשווי הוגן נבעה מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן וכן מהשפעת עדכונים של תעריפי השכירות.

בנוסף, החברה בחנה את הצורך בעדכון שווי נכסיה האחרים למועד הדוח. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעור התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, נמצא כי נכון למועד הקובע לא חל שינוי מהותי בהנחות העבודה שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 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 החלטות 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 ליונינג, אשר מקבל החלטות תפעוליות בקבוצה, סוקר את מלוא נתוני הכספיים, ואת תוצאות פעילותה ופעילות הניהול של הקרן על ידי החברה.
- נכסים מניבים - נדל"ן להשקעה שאינו למגורים בישראל.
- נדל"ן להשקעה שהינו 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 ממימוש נכסי המגזר. בתוצאות המגזר נכלל חלקה היחסי של החברה בנתונים הכספיים של חברות כלולות מסוימות (במגזר הבניה למגורים) או איחוד מלא (במגזר המגורים להשכרה) של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומבוטלות בטור ההתאמות.

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
בניה למגורים	נכסים מניבים	מגורים להשכרה		התאמות	סה"כ	
ישראל	ישראל	ישראל	ארה"ב			
914,733	18,967	41,047	25,548	(33,325)	966,970	הכנסות המגזר
192,149	29,901	36,659	17,033	(33,284)	242,458	תוצאות המגזר
-	12,959	3,155	29	(3,155)	12,988	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
בניה למגורים	נכסים מניבים	מגורים להשכרה		התאמות	סה"כ	
ישראל	ישראל	ישראל	ארה"ב			
694,701	22,383	37,951	15,047	(29,950)	740,132	הכנסות המגזר
163,188	41,309	57,699	8,657	(52,837)	218,016	תוצאות המגזר
-	21,196	25,063	-	(25,063)	21,196	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
בניה למגורים	נכסים מניבים	מגורים להשכרה		התאמות	סה"כ	
ישראל	ישראל	ישראל	ארה"ב			
428,548	9,354	20,940	13,300	(16,914)	455,228	הכנסות המגזר
87,460	21,452	35,355	9,299	(33,422)	120,144	תוצאות המגזר
-	12,959	18,039	29	(18,039)	12,988	נכלל בתוצאות המגזר: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

4. דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)						באלפי ש"ח
		מגורים להשכרה		נכסים מניבים		
סה"כ	התאמות	ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
400,691	(15,006)	7,977	17,450	11,499	378,771	הכנסות המגזר
128,108	(47,857)	4,673	48,857	31,692	90,743	תוצאות המגזר
						נכלל בתוצאות המגזר:
21,196	(33,924)	-	33,924	21,196	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024						באלפי ש"ח
מגורים להשכרה		נכסים מניבים		בניה למגורים		
סה"כ	התאמות	ארה"ב	ישראל	ישראל	ישראל	
1,752,114	(60,687)	36,504	76,383	49,553	1,650,361	הכנסות המגזר
445,676	(48,647)	(54,229)	57,794 (*)	119,775	370,983	תוצאות המגזר
<u>נכלל בתוצאות המגזר :</u>						
(84)	7,253	(75,343)	(7,253)	75,259	-	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
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.

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		באלפי ש"ח
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
445,676	128,108	120,144	218,016	242,458		סך רווח והפסד בגין מגזרים בני דיווח סכומים שאינם מיוחסים:
(52,083)	(11,077)	(13,319)	(21,509)	(29,513)		הוצאות מכירה
(49,855)	(12,364)	(11,415)	(25,164)	(26,220)		הוצאות הנהלה וכלליות
(4,846)	(966)	57	(1,130)	(3,502)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
48,953	11,639	17,980	22,430	29,838		הכנסות מימון
(164,854)	(40,828)	(46,141)	(72,790)	(98,643)		הוצאות מימון
(12,943)	8,161	1,793	5,259	(3,924)		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
210,048	82,673	69,099	125,112	110,494		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 39,114,084 מניות של אזורים ליווינג, מתוכן 9,707,486 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 (נכלל במסגרת סעיף השקעות, הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים). במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הפסד מהפחתה לירידת ערך השקעה בחברה כלולה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח ומנגד רווח מהתאמה לשווי הוגן של הנכס הפיננסי בסך של כ- 3.8 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 הוגנית 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 28 א. 1. בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הצדדים הסכימו על החלת תנאי הסכם המסגרת ביחס לשני פרויקטים לגביהם התקיימו התנאים המקדמיים כאמור ושהקמתם טרם החלה, אך נכון לאותו מועד טרם התמלאו התנאים לביצוע השקעות על ידי הפניקס על פי הסכם המסגרת.

7. 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 אופק הדירוג מחיובי ליציב. כמו כן, מידרוג הותירה על כנו דירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים (סדרה 1) שהנפיקה החברה.

8. 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.

9. הנפקת אגרות חוב (סדרה 16)

ביום 16 ביוני 2025 הנפיקה החברה 259,906 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 16) על פי דוח הצעת מדף וזאת בתמורה לסך של 1 ש"ח עבור כל 1 ש"ח ע.נ. ובסך הכל 259.9 מיליון ש"ח (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2,377 אלפי ש"ח). אגרות החוב (סדרה 16) אשר דורגו על ידי מידרוג בע"מ עם הנפקתן לראשונה בדירוג של A1, נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ונושאות ריבית שנתית בשיעור 5.77% אשר תשולם אחת לשישה חודשים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032, ובימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2031. קרן אגרות החוב (סדרה 16) עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים עוקבים ורצופים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2032 (כולל), כדלקמן: 10% מסך קרן איגרות החוב ייפרעו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2029, 20% מסך קרן איגרות החוב ייפרעו ביום 30 ביוני של שנת 2030 ו-30% מסך הקרן איגרות החוב ייפרעו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2031-2032.

9. הנפקת אגרות חוב (סדרה 16) (המשך)

אמות מידה פיננסיות

במסגרת שטר אגרות החוב (סדרה 16) התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

א. התחייבות החברה ליחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו שלא יעלה על שיעור של 78%.

ב. התחייבות החברה להון עצמי מינימאלי שלא יפחת מ-1,100 מיליון ש"ח.

אי עמידה באחת (או יותר) מאמות המידה הפיננסיות האמורות במשך תקופה של שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה 16).

נכון ליום 30 ביוני 2025 עומדת החברה בהתניות הפיננסיות כאמור לעיל.

מגבלות על חלוקה

החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות כי עד לאחר מועד הסילוק המלא של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה 16) היא לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט-1999 במועד הרלוונטי אשר הצטברו או יצטברו מיום 1 בינואר 2022, בהתבסס על דוחות כספיים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה, ובלבד שהחלוקה תבוצע בכפוף להגבלות הקבועות בשטר הנאמנות התוספת לו והוראות כל דין. כמו כן, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה במקרה בו: (1) סך ההון העצמי המאזני של החברה (כולל זכויות מיעוט) יהיה לאחר חלוקה כאמור, נמוך מסך של 1,250 מיליון ש"ח, או (2) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו, כהגדרתו לעיל לאחר חלוקה כאמור עולה על 70%.

שעבוד שלילי

החברה התחייבה לשעבוד שלילי ביחס למניות אזורים בנין המוחזקות על ידה וזאת, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה 16) קיימות במחזור.

מנגנון להתאמת הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה 16)

בגין ירידת דירוג לעומת הדירוג במועד ההנפקה ("דירוג הבסיס") יועלה שיעור הריבית כדלקמן: (א) בגין דירוג הנמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25%; (ב) בגין דירוג הנמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.5%; (ג) בגין דירוג הנמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.75%; (ד) במידה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 1% ובלבד שאגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי שאז לא תשולם תוספת הריבית. במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה 16), תעדכן חברת הדירוג את הדירוג כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת הנו נמוך יותר, ("הדירוג הגבוה"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור הריבית שנקבע לאגרות החוב בגובה ריבית הבסיס, ללא כל תוספת או בתוספת נמוכה יותר, כאמור לעיל (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור ריבית הבסיס). במקרה כאמור, תפעל החברה בהתאם לאמור ביחס להורדת הדירוג לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.

ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות הבאות: (א) היחס שבין החוב פיננסי נטו ובין סך ההון והחוב (CAP) עלה על 73.5%; או (ב) הון עצמי מאזני על פי הדוחות הכספיים של החברה יפחת מ-1,175 מיליון ש"ח, וזאת לפי דוחותיה הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, טרם השינוי וזאת בגין התקופה שמתחילה ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.

הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין ירידת דירוג, אזי עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמת המידה הפיננסית כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד עם התוספת בגין הורדת דירוג כאמור לעיל לא תעלה בכל מקרה על שיעור כולל ומצטבר של 1.5%.

9. הנפקת אגרות חוב (סדרה 16) (המשך)

עילות לפירעון מיידי של אגרות החוב

במסגרת שטר הנאמנות נקבעו עילות לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה 16) בדומה לעילות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות 13-15) כפי שמפורטות בבאור 2.17.ב בדוחות הכספיים לשנת 2024.

10. התקשרות במזכר הבנות למימון מחדש בארה"ב

ביום 11 ביולי 2025 התקשרו חברה בת בארה"ב (בבעלותה המלאה של החברה - בשרשור) ושתי חברות בנות שלה (LLCs) ("הלוואות"), במזכר הבנות (Term Sheet) לא מחייב עם גוף פיננסי מארה"ב ("המלווה"), להעמדת הלוואה אשר תשמש למימון מחדש של הלוואות בסך של כ-135 מיליון דולר שניטלו על-ידי הלוואות בעבר, בקשר עם הנכסים המניבים Miroza 2 ו-3 Miroza שבבעלות הלוואות ("הנכסים"). הסכם ההלוואה צפוי להיחתם במהלך המחצית הראשונה של חודש ספטמבר 2025.

ההלוואה בסך של 145 מיליון דולר ("ההלוואה") תיפרע בתשלום אחד בתום 36 חודשים ממועד נטילתה. לחברות הלוואות האופציה להאריך את תקופת ההלוואה פעמיים, ב-12 חודשים בכל פעם, בכפוף לעמידתן בתנאים מסוימים, וביניהם: (א) עמידה ביחס כיסוי שירות חוב (DSCR) מינימלי של 110%; וכן (ב) תשואת חוב (Debt Yield) מינימלית של 7.0% להארכה הראשונה ו-7.25% להארכה השנייה.

ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור SOFR בתוספת 2.55% (כאשר בכל מקרה ה-SOFR לא יפחת מ-2.75%); הריבית תשולם מדי חודש. יצוין כי הלוואות התחייבו לרכישת מכשיר גידור להגנה מפני עליית שער SOFR מעל לשיעור של 5.5%. ההלוואה ניתנת לפירעון מוקדם במלואה (אך לא בחלקה), לאחר שבוצעו תשלומי ריבית בסכום שנקבע בהסכם ההלוואה למעט במקרה של פירעון חלקי לצורך עמידה במבחנים הקשורים לאופציית הארכה.

כבטוחה לעמידת הלוואות בהתחייבויותיהן, הלוואות תשעבדנה לטובת המלווה את כל נכסיהן, לרבות שעבוד ראשון בדרגה על הנכסים. כמו כן, החברה האם בארה"ב של הלוואות ("החברה האם") תשעבד את מניות הלוואות לטובת המלווה. ההלוואה הינה מסוג Non-Recourse למעט במקרים הבאים: (א) חריגי אי-חזרה סטנדרטיים של המלווה; (ב) עניינים סביבתיים; (ג) איזון מחדש של כרית ביטחון שתועמד למלווה עד שהנכסים יעמדו ביחס כיסוי שירות חוב (DSCR) של 110% למשך שני רבעונים רצופים.

כל ההכנסות מהנכסים (שכירות, דמי ניהול וכו') יופקדו ישירות לחשבון בנק של הלוואות שמקובל על המלווה. במקרה שבו התקיים אחד מהמקרים הבאים - (א) הפרת תנאי ההלוואה; (ב) תשואת החוב (Debt Yield) תרד מתחת ל-7%; (ג) יחס כיסוי שירות חוב (DSCR) ירד מתחת ל-105% - כל ההכנסות מהנכסים יועברו לחשבון בשליטת המלווה והמלווה יוודא את שירות החוב ואת תשלום ההוצאות התפעוליות (בהתאם לתקציב שאושר מראש).

11. רכישת קרקע ביונקרס, ארה"ב

ביום 22 ביולי 2025 השלימה חברה בת בארה"ב רכישת קרקע בעיר יונקרס הממוקמת במחוז ווסצ'סטר בניו יורק, ארה"ב בתמורה לסך של 21.84 מיליון דולר שמומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. על פי התכנית הקיימת, על הקרקע האמורה מתוכננות להבנות 672 יח"ד ביעוד להשכרה למגורים בשני בניינים בני 32 קומות וכן שטחי מסחר וחניון תת קרקעי.

12. מנכ"ל החברה

ביום 20 במרץ 2025, מר רון אבידן חדל לכהן בתפקידו כמנכ"ל החברה. בהתאם להודעת החברה מיום 20 לפברואר 2025, החל מיום 1 ביוני 2025 מר עדי דנה החל לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה. למידע בדבר תנאי העסקתו של מר עדי דנה - ראו באור 13 ב.

13. אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות

ביום 17 ביוני 2025 אישרה אסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את: (1) תנאי כהונתו והעסקתו של מר עדי דנה בתפקיד מנכ"ל החברה; (2) הארכה ועדכון של תנאי כהונתו והעסקתו של מר חיים (הרש) פרידמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה; (3) תנאי כהונתו והעסקתו של מר ג'ק (ינקי) קליין כמנהל פעילות ארה"ב; (4) עדכון מדיניות התגמול של החברה. להלן פירוט בדבר תנאי הכהונה וההעסקה שאושרו כאמור:

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.

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 מיום 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 בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.

13. אסיפה כללית של בעלי המניות (המשך)

א. מר עדי דנה – מנכ"ל החברה

מר עדי דנה יכהן כמנכ"ל החברה בהיקף משרה של 100%.

תקופת ההעסקה - 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 החודשית, למעט אם סיום ההעסקה היה בנסיבות המקנות סיום לאלתר ללא הודעה מוקדמת, כמוגדר בהסכם ההעסקה. לאחר תום התקופה הראשונה, תפקע הזכאות 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 זכאות 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 לזכאות לפדיון הקבועה בדיון; (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 בדיון, 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.

בנוס שנתית 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).
- (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 הזכאות לבונוס בגין חלק יחסי של מדרגה הינו לינארי.
- (4) סכום הבונוס 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 בונוס שנתי בשיקול דעת של עד שלוש משכורות חודשיות (במונחי שכר ברוטו) אשר יוענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול.

13. אסיפה כללית של בעלי המניות (המשך)

ב. מר עדי דנה – מנכ"ל החברה (המשך)

תגמול הונג - יוענקו למנכ"ל 123,762 יחידות מניה חסומות (ה-RSU) בשווי כולל של 2 מיליון ש"ח של החברה בתנאים המפורטים להלן:

- (1) ה-RSU יוענקו ללא תמורה, כחלק מהתגמול לו הוא זכאי בגין עבודתו. כל יחידת RSU ניתנת להמרה למניה רגילה אחת של החברה. עם המרתן, תראה החברה את מניות המימוש כנפרעות במלואן.
- (2) ה-RSU יבשילו ויהיו ניתנות למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, החל מיום 1 בכיוני 2026.
- (3) ה-RSU 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 למנכ"ל 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 למנכ"ל 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 ההונג. בתנאי תכנית התגמול ההונג נקבעו הסדרים לגבי הקצאת ה-RSU לנאמן, לגבי נשיאה בנטל המס וכדומה. בהתאם לדרישות סעיף 102, החברה מינתה נאמן שיחזיק בנאמנות לטובת המנכ"ל 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 שיחולו על המנכ"ל.

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.

ב. ג'ק (ינקי) קליין – מנהל פעילות ארה"ב

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 כמנהל פעילות ארה"ב 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 כדן.

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

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 הגבוהה). בנוסף, זכאי מר קליין לכיסוי ביטוחי בפוליסת ביטוח נושאי המשרה באותם תנאים שניתנים ליתר נושאי המשרה בחברה.

14. 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 הנבועים 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 הנבע 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.

א. 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 5 בנובמבר 2025 לצורך דיון באופן המשך בירור ההליך (לאחר שקדם משפט שנקבע ליום 25 ביוני 2025 נדחה בשל מלחמת "עם כלביא"). 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.

15. מכשירים פיננסיים

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני				אגרות חוב סחירות
2024		2024		2025		
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
		אלפי ש"ח				
1,052,972	1,105,523	1,222,405	1,299,372	1,272,852	1,301,901	

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

16. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא"

ב- 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע צבאי ישיר מול איראן, שהגיבה בשיגור מאסיבי של טילים וכטב"מים לעבר רחבי מדינת ישראל. במהלך המבצע שארך 12 ימים פיקוד העורף הנהיג מגבלות והנחיות מחמירות על מנת להגן על האוכלוסייה האזרחית.

לאור זאת, המשק עבר לפעילות חירום בלבד. בשל האמור, חלק מאתרי הבנייה, בעיקר אלו שהיו בשלבים ראשוניים של בנייה וללא מרחב מוגן, נסגרו זמנית עקב הוראות בטיחות, באתרים שנפתחו חל איסור על הפעלת מנופים ועגורנים ובחלק מהרשויות נדרשו הסדרי תנועה מיוחדים. כתוצאה מכך התפוקה וקצב התקדמות העבודות באתרי בניה שהמשיכו לפעול, ירדה בתקופה זו באופן משמעותי על רקע האילוצים הביטחוניים והוראות הבטיחות שונות. בהתאמה, בתקופה הנ"ל כמעט ולא בוצעו עסקאות מכר דירות בשל היותם של משרדי המכירות של החברה סגורים לקהל.

יצוין כי אחד מהטילים ששוגרו לישראל מאיראן נפל בסמוך לפרויקט Exchange ברמת גן. מבדיקות מקיפות שבוצעו עד לאישור דוח זה, עולה כי נגרמו נזקי הדף שכוללים בעיקר שברים בזיגוג חזיתות הבניין ופגיעה בחיפוי אלומיניום חיפוי בחלק מהחזית המזרחית של הבניין. למרות שנכון למועד אישור דוח זה עדיין אין בידי החברה אומדן מדויק של ההיקף הכספי של הנזק, להערכת החברה, הוא אינו משמעותי ביחס לעלות הכוללת של הפרויקט והחברה פועלת אל מול קרן הפיצויים (מכח חוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א - 1961) למיצוי זכויותיה לקבלת שיפוי מלא, לרבות קבלת מקדמות בגין הנזק שנגרם. החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בהיקף האומדן הראשוני של עלות התיקון ובהתאמה הכירה בנכס שיפוי באותו היקף.

בשלב זה אומדת החברה את תקופת הזמן שתידרש לביצוע התיקונים הנדרשים, בשים לב שחלקם תלוי ביבוא של רכיבים שנפגעו לצורך החלפתם בחדשים. במקביל החברה ממשיכה לפעול לקבלת תעודת גמר לפרויקט במועד שתוכנן, גם כשחלק מפעולות התיקון שצפויות לארוך מספר חודשים, לא יסתיימו עד לאותו מועד.

יובהר כי מעבר לאמור לעיל, עבודות הביצוע בפרויקט המשיכו להתקיים כסדרם מיד לאחר הסרת הטלת המגבלות שהוטלו עקב מבצע עם כלביא.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

**תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים
המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה
ליום 30 ביוני 2025**

מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 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
8-9	תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

לכבוד

בעלי המניות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

ר' ארניה
תל אביב

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2025, ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של 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 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 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, 21 באוגוסט 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.ד. 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 ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,745	1,234	8,480
2	2	1
468,639	418,478	411,828
17,502	11,360	10,267
1,069	684	1,012
488,957	431,758	431,588
836,884	1,030,894	1,089,477
24,390	24,390	10,000
2,198,681	2,158,471	2,223,566
3,059,955	3,213,755	3,323,043
3,548,912	3,645,513	3,754,631

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים

הלוואות ופקדונות לזמן קצר

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות

חייבים חברות קשורות

חייבים אחרים

סה"כ נכסים שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות

שטרי הון של חברות מוחזקות

השקעות בחברות מוחזקות

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
200,000	150,000	200,000
268,639	268,478	211,828
1,033	1,065	648
12,525	5,422	12,201
482,197	424,965	424,677
836,884	1,030,894	1,089,477
-	17	-
836,884	1,030,911	1,089,477
435,674	435,516	435,674
1,065,252	1,085,134	1,027,788
728,905	668,987	777,015
2,229,831	2,189,637	2,240,477
3,548,912	3,645,513	3,754,631

התחייבויות
 אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסים ואחרים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 ספקים, קבלנים ונותני שירותים
 זכאים אחרים
סה"כ התחייבויות שוטפות

אגרות חוב
 התחייבות בגין הטבות לעובדים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

הון
 הון מניות
 קרנות הון ואחרים
 יתרת רווח
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

לוי שטרסלר
 סמנכ"ל כספים

עדי דנה
 מנהל כללי

חיים (הרש) פרידמן
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 21 באוגוסט 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(369)	(385)	-	(385)	-
369	385	-	385	-
1,310	(565)	(328)	(1,130)	(87)
(12)	66	-	(12)	-
1,667	(114)	(328)	(757)	(87)
52,088	13,501	14,099	24,384	25,545
(51,778)	(13,438)	(13,939)	(24,074)	(25,394)
310	63	160	310	151
160,701	69,074	55,832	103,478	88,046
162,678	69,023	55,664	103,031	88,110
-	-	-	-	-
162,678	69,023	55,664	103,031	88,110

עלויות

עלות הבנינים והקרקעות שנמכרו

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח (הפסד) מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

עלויות מימון, נטו

רווח מחברות מוחזקות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
162,678	69,023	55,664	103,031	88,110
271	-	-	-	-
1,652	11,274	(47,218)	18,936	(37,551)
1,923	11,274	(47,218)	18,936	(37,551)
164,601	80,297	8,446	121,967	50,559
164,601	80,297	8,446	121,967	50,559

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	162,678	69,023	55,664	103,031
	(160,701)	(69,074)	(55,832)	(103,478)
	(2)	-	-	-
	(1,310)	565	87	1,130
	(310)	(63)	(160)	(310)
	(6,773)	2,350	9,285	(363)
	150	251	(1,333)	182
	5,246	(2,943)	(403)	(1,740)
	(1,022)	109	7,308	(1,548)
	(111,667)	(82,104)	(189,419)	(262,368)
	31,267	-	-	31,267
	(20,000)	-	14,390	(20,000)
	-	-	25,610	-
	31,840	16,338	20,236	16,592
	(68,560)	(65,766)	(129,183)	(234,509)
				(129,182)

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה מפעילות נמשכת

התאמות

חלק החברה בתוצאות של חברות

מוחזקות, נטו ממס

שינוי בגין הטבות לעובדים

תשלום מבוסס מניות

הכנסות מימון, נטו

קיטון (גידול) בחייבים אחרים

גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני

שירותים

גידול (קיטון) בזכאים אחרים

מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות

שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

שינוי פקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו

שינוי בהלוואות לזמן ארוך ושטרי הון של

חברות מוחזקות

קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת

ריבית שהתקבלה במזומן

מזומנים נטו ששימשו 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
200,000	150,000	-	150,000	-
(268,597)	(67,896)	(68,110)	(67,896)	(68,110)
170,264	-	257,529	170,264	257,529
-	-	(40,000)	-	(40,000)
(31,545)	(16,275)	(20,076)	(16,282)	(20,085)
70,122	65,829	129,343	236,086	129,334
540	172	7,468	29	6,735
1,205	1,062	1,012	1,205	1,745
1,745	1,234	8,480	1,234	8,480

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

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

תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

1. כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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 ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד. יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 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 30 ביוני 2025.

3. התחייבויות תלויות

- א. בקשר עם תביעת געה, ראה באור 14א' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.
- ב. בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ראה באור 14ב' לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

4. חלוקת דיבידנד

בקשר עם הכרזה ותשלום דיבידנד ראה באור 8 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

5. עסקאות עם צדדים קשורים

- בקשר עם אישור האסיפה הכללית של החברה בדבר הארכה ועדכון הכהונה והעסקה של מר חיים (הרש) פרידמן המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ראה באור 13א' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025.
- בקשר עם אישור האסיפה הכללית של החברה בדבר הסכם ההתקשרות עם מר עדי דנה (מנכ"ל החברה) לרבות תנאיו ראה באור 13ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025.
- בקשר עם אישור האסיפה הכללית של החברה בדבר הארכת תקופת ההעסקה ועדכון תנאי תקופה ותנאי העסקה של מר גיק (ינקי) קליין, ראה באור 13ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.
- בקשר לסיום העסקה מנכ"ל החברה מ"ר רון אבידן ראה באור 12 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

6. הנפקה לציבור – אגרות חוב סדרה 16

בקשר להנפקה לציבור של סדרת אגרות חוב 16 ראה באור 9 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

7. העלאת דירוג

בקשר להעלאת דירוג לאגרות חוב סדרות 12-15 ראה באור 7 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 30 ביוני 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. עדי דנה, 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 שנסיימה 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 30 ביוני 2025 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי

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

אני, עדי דנה, מצהיר כי:

- 1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אזורי חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") לרבעון השני 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.

21 באוגוסט 2025

תאריך

עדי דנה, 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 השני 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.

21 באוגוסט 2025

תאריך

לוי שטרסלר, סמנכ"ל כספים

ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

בורך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן שמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: חלק מבניין מסחר ומשרדים "הרצליה הילס"

חלק מחלקה מספר 15 בגוש 7200

מתחם הרחובות משה דיין, יפה ירקוני, אריק איינשטיין

ושפיים, הרצליה





תוכן עניינים

6	תיאור הנכס והסביבה
13	הרקע התכנוני
18	רישוי
20	הזכויות בנכס
30	עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי
33	נתונים ותחשיבים לאומדן השווי
38	סקר שיעורי תשואה
39	תחשיבים לאומדן השווי
45	ש ו מ ה



15 ביולי 2025
מספרנו : 32270.910/25

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

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: חלק מבניין מסחר ומשרדים "הרצליה הילס"

חלק מחלקה מספר 15 בגוש 7200

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

מטרת חוות הדעת:

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

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

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

מזמין חוות הדעת:

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

מועד הזמנת חוות הדעת:

: 30 ביוני 2025



התחייבות לשיפוי

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

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

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות

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

תאריך הביקור בנכס¹

: 22 ביולי 2025

המועד הקובע לחוות הדעת

: 30 ביוני 2025

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

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

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל¹.

¹ הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס

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

נשוא חוות הדעת³ : זכויות חברת אזורים בניין (1965) בע"מ

45.92% מהמקרקעין המקנים לחברה 50% מהזכויות והחובות בשטחי המסחר והחניון וכן 44.68% מהזכויות והחובות בשטחי המשרדים⁴

זכויות חברת האחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ

45.92% מהמקרקעין המקנים לחברה 50% מהזכויות והחובות בשטחי המסחר והחניון וכן 44.68% מהזכויות והחובות בשטחי המשרדים⁴

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

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

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

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



תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מבניין מסחר ומשרדים, הממוקם מתחם הרחובות משה דיין, יפה ירקוני, אריק איינשטיין ושפיים, בסמוך למחלף הסירה בהרצליה.

הנכס שבנדון ידוע גם כחלק מחלקה מספר 15 בגוש 7200 בשטח רשום של 6,409 מ"ר, חלק ממגרש מספר 501 על פי בהתאם לתכניות בניין עיר מספר הר/1903/א' ו-504-0449918.

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

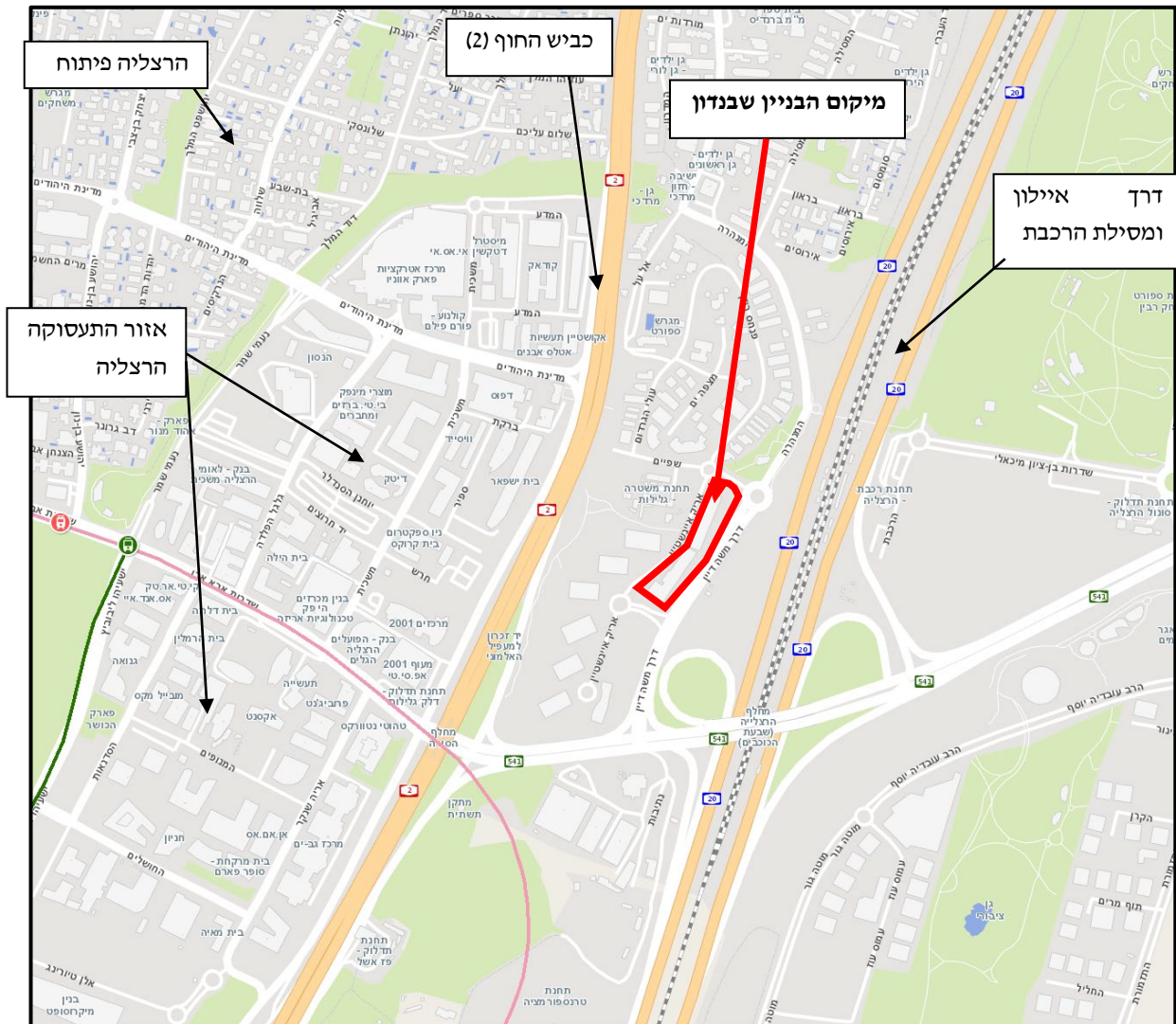
דרך משה דיין הינו רחוב מרכזי, דו סיטרי ודו נתיבי, המקשר את שכונת הרצליה ב' והפרוייקט שבנדון עם רחוב שבעת הכוכבים מדרום.

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

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

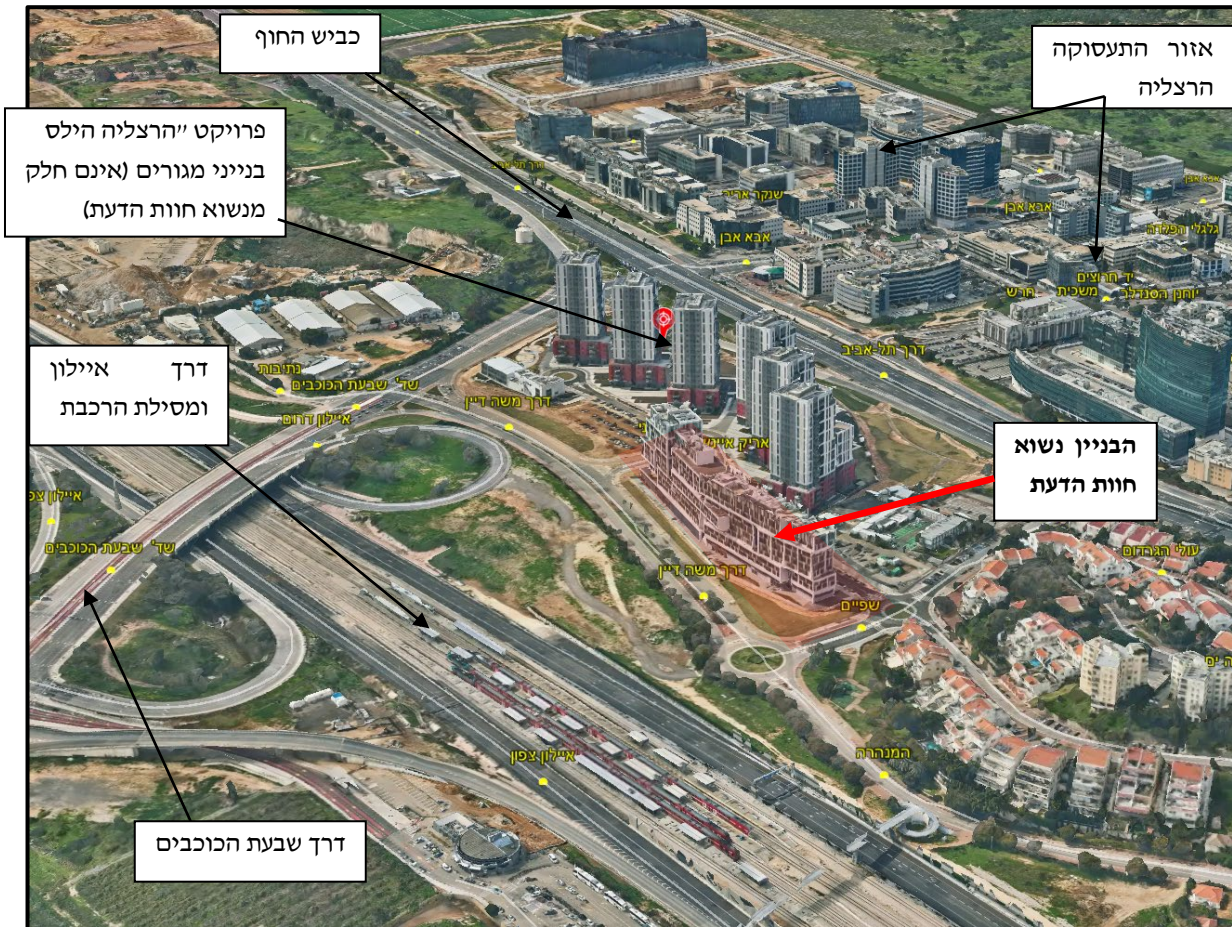
סביבת הנכס כוללת פיתוח סביבתי מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורת לילה, מדשאות, ריהוט רחוב וכיוצ"ב.

מפת הסביבה:

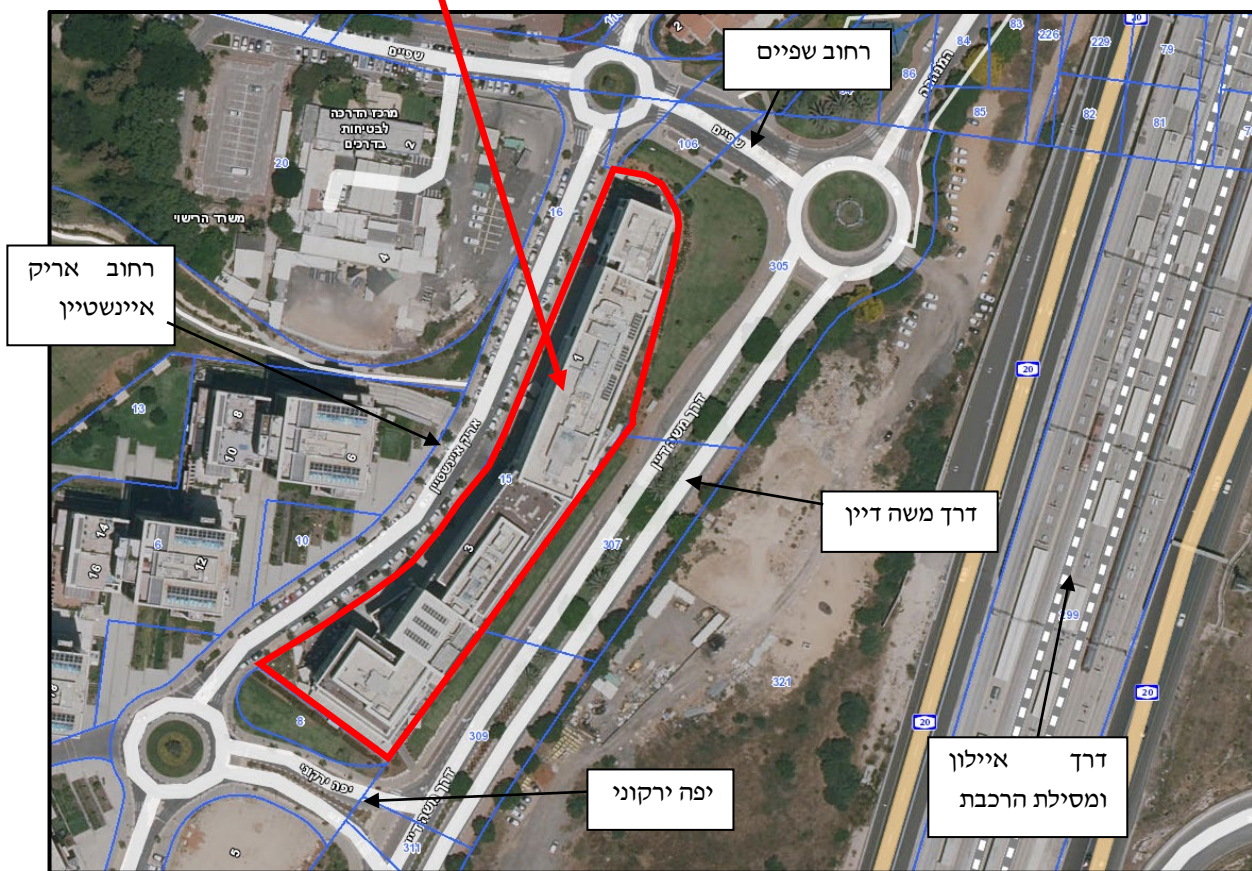


בורוד – קו מטרופוליטני (M3)
בירוק – הקו הירוק של הרכבת הקלה

מבט תלת מימדי על הפרויקט שבנדון (מכיוון צפון מזרח)



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



חלקה 15 שבנדון גובלת כדלקמן:

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



תיאור הבניין שבנדון:

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

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

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

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

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

שטחי הבניין הינם בהתאם לחלוקה הבאה:

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

תצלומי הנכס:



מבט על הבניין שבנדון מכיוון צפון מערב

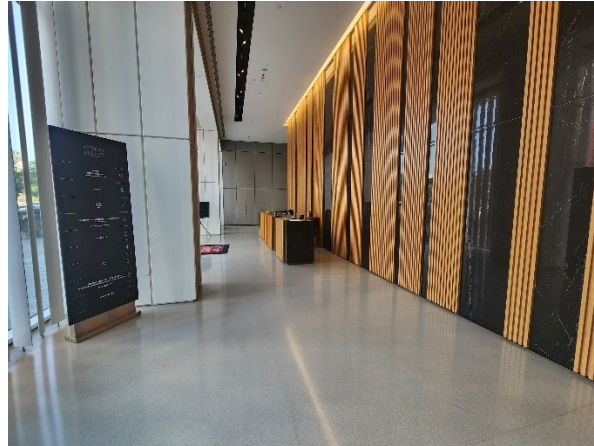


מבט מכיוון דרום מזרח

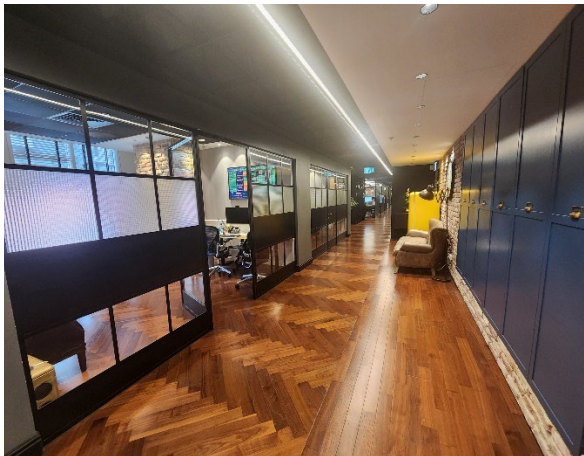
המשך תצלומי הנכס:



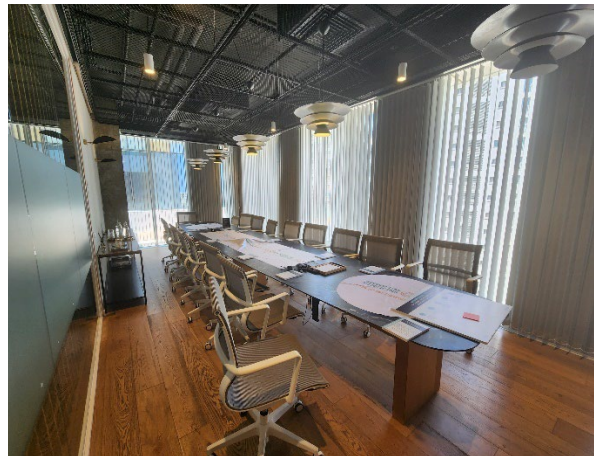
לובי קומתי



לובי אגפי המשרדים



משרדים לדוגמה



מרתף החניה



שטח מסחרי בקומת הקרקע

הרקע התכנוני⁵

תכנית הר/1903

א. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר הר/1903 אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 23/05/2004 בילקוט פרסומים מספר 5299 סוגו חלק מהמקרקעין שבנדון⁶ כמגרש מספר 2174 בייעוד "אזור משרדים + מסחר" כדלקמן:

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



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

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



מטרות התוכנית :

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

תכליות - אזור משרדים ומסחר :

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

טבלת זכויות בניה :

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

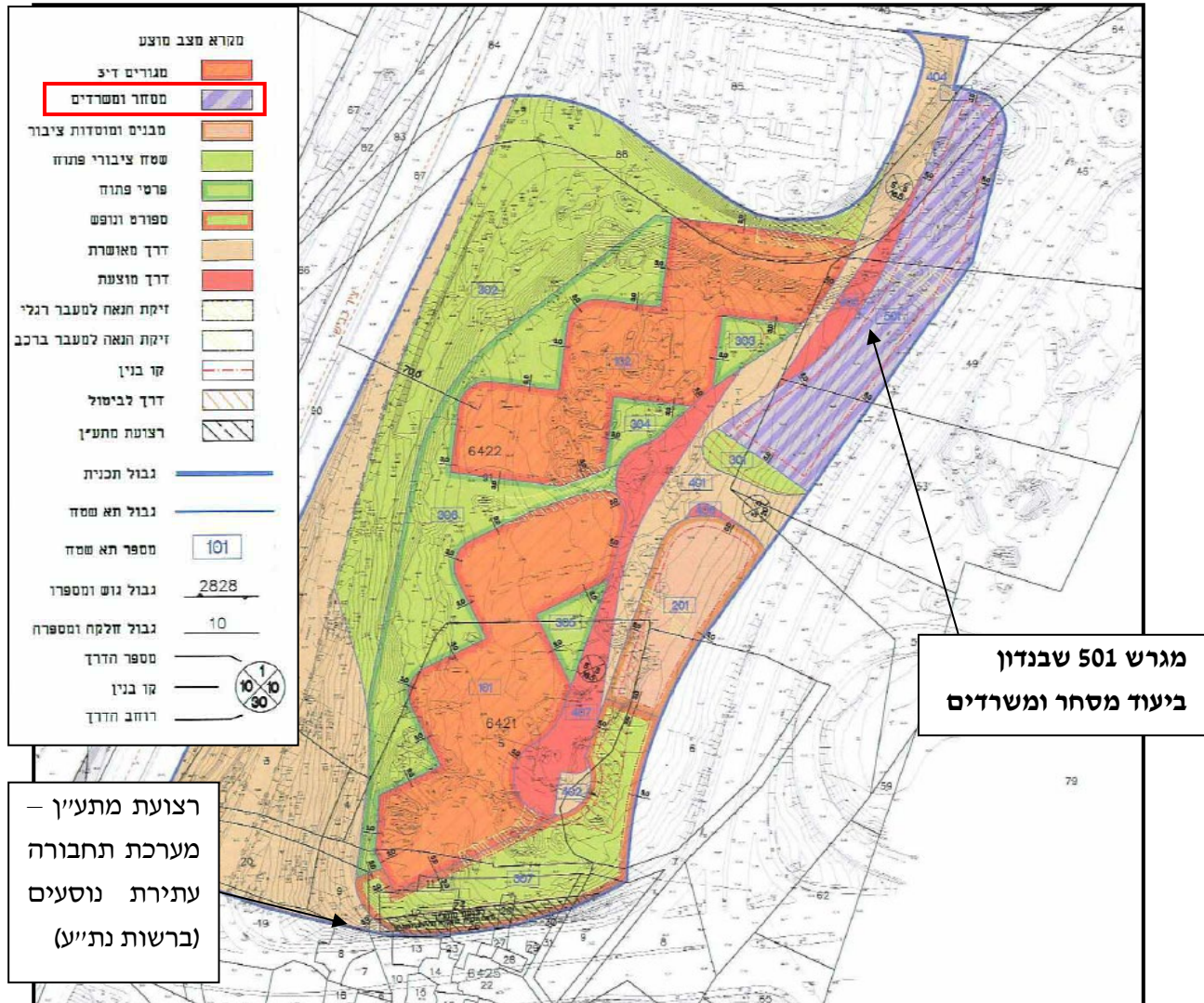
מרתפים :

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

תכנית הר/1903/א

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

החלק הרלוונטי מתשריט התכנית:



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



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

הערות ברמת הטבלה:

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

שימושים, תכליות והוראות נוספות- משרדים ומסחר:

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



תכנית 504-0449918

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

מטרת התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

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

טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

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

הערות:

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

רישוי

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

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

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

להלן טבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר:

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

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

מאזן החנייה בפרוייקט:

טבלת היצע חניה

מפלס	מסי מקומות חניה לרכב פרטי		מסי מקומות חניה לרכב תפעולי
	ראשוני	אחוריים (כפול)	
קומת קרקע			
מרתף 1-	85		3 משאיות 9 סנדר 2
מרתף 2-	168	3	
מרתף 3-	172	3	
מרתף 4-	170	3	
מרתף 5-	44	3	
סה"כ	639	12	5



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

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

הזכויות בנכס

א. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק על ידי הח"מ בתאריך 15.7.2025, לגבי חלקה 15 בגוש 7200 בשטח רשום של 6,409 מ"ר, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

בעלויות:

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

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

חכירות:

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

משכנתאות:

- ביום 15.7.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת משמרת – חברת לשירותי נאמנות בע"מ, על הבעלות של חברת אזורים בנין (1965) בע"מ. החלק בנכס – 307115/1000000. הערות: החלק הממושכן בבעלות 30.7115%, החלק הממושכן בחכירה 30413/200000.
- ביום 30.6.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על הבעלות של אחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ בע"מ. החלק בנכס – 30.7115%.



- ביום 30.6.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט
לישראל בע"מ, על החכירה של אחים עופר – הנדסה ופיתוח בע"מ בע"מ. החלק בנכס –
15.2065%.

הערות:

רשומות הערות שונות בדבר אתר עתיקות.

זיקות הנאה:

רשומה זיקת הנאה לטובת חלקה מספר 5 בגוש 7200.
תיאור הזיקה: חייבת בזכות מעבר לרכב בשטח 255 מ"ר.



ב. הסכם חכירה מהוון

בהתאם להסכם חכירה מהוון אשר נחתם ביום 15.1.2019, בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן "המנהל") לבין אזורים בניין (1965) בע"מ (1/2) והאחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ (1/2) (להלן ה"חוכרי") עולים בין היתר הפרטים הבאים :

המקום :	הרצליה
השטח :	1,949 מ"ר ²
גוש :	7200
חלקה :	15 (בחלק)
מס' מגרש :	501 (עפ"י תכנית הר/מק/1903/א)
תקופת חכירה :	49 שנים, החל מ- 7.7.2011 ועד לתאריך 6.7.2060
מטרת חכירה :	מסחר ומשרדים
דמי חכירה שנתיים מהוונים :	17,339,194 ₪ (לכל תקופת החכירה)
ערך יסודי של המגרש :	19,054,060 ₪ ליום אישור העסקה.

תנאים מיוחדים :

קיבולת הבניה בשיעור 30.413% מסך הזכויות למשרדים ומסחר במגרש 501 בהתאם לתב"ע הר/1903.

7 שטח זה מתייחס לשטח החכירה בלבד, כאשר יתרת השטח הינו בבעלות.



ג. הסכם ניהול

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

המקרקעין – חלקות וחלקי חלקות בגושים : 6421,6422,6425 ו- 6593 בשטח כולל של כ- 77,550 מ"ר. הנכס – 56,492.50 מ"ר (במושע) מתוך המקרקעין⁸. הממכר – מחצית בלתי מסוימת מהנכס כהגדרתו לעיל.

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

מכירה, השכרה, ושיווק של הפרויקט:

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

⁸ הנכס כולל את הנכס שבנדון וכן מקרקעין סמוכים.

ד. הסכם בין בעלי הזכויות בנכס

בהתאם להסכם אשר נחתם בחודש נובמבר 2019⁹ בין "אזורים" ו-"אחים עופר" (להלן: "החברות") לבין סירת הרצליה בע"מ¹⁰ (להלן: "צד ב") עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

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

⁹ התאריך הינו בהתאם לדיווח המזמין (ההסכם אינו נושא תאריך).

¹⁰ סירת הרצליה בע"מ הינה חברה בבעלות מלאה של הגב' רינגר סימי סילביה. כמו כן, ההסכם נחתם גם על ידי הגב' רינגר באופן פרטי והינה מקבלת על עצמה את כל התחייבויות החברה על פי ההסכם.



ה. סיכום הזכויות בנכס:

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

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

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



ו. הסכמי שכירות בנכס

לגבי הנכס שבנדון, נחתמו מספר הסכמי שכירות¹¹, כאשר היקף השטח המושכר הינו כדלקמן:

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

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

עבור שטחי משרדים ושטחים נילווים	2,745,479 ₪
עבור שטחי מסחר ושטחים נילווים	597,584 ₪
עבור מקומות חניה*	448,886 ₪

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

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

תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם). בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות הנוספות מפדיון ב- 3 השנים האחרונות (2022-2024) הינן כדלקמן:

שנה	הכנסות מפדיון
2023	506,679 ₪
2024	467,292 ₪
2025 (נתונים של מחצית ראשונה, מנורמלים לשנה)	260,223 ₪
ממוצע (2023-2025)	411,398 ₪

¹¹ נבדקו על ידי הח"מ חוזי שכירות וחשבוניות ביחס למרבית שטחי השוכרים בנכס.

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

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



הערות הח"מ ביחס להסכמי השכירות ולהכנסות בנכס שבנדון:

1. הנתון כי ישנם מספר שוכרים הנדרשים לשלם תוספת לדמי השכירות בשיעור של אחוז מסוים מתוך הפדיון במושכר, כאשר חלק מהשוכרים לא מגיעים לפדיון אשר מחייב תוספת תשלום.

2. כל שטחי המסחר והמשרדים הושכרו ברמת גמר מעטפת, כאשר ישנם מספר שוכרים לגביהם השתתפה המשכירה בעלות השוכר עבור ביצוע עבודות גמר במושכר, כדלקמן:

הסכם	תקופת השכירות בחודשים	שטח המושכר במ"ר	סכום השתתפות בעבודות השוכר ע"י המשכיר	תוספת לדמי השכירות החודשיים בגין השתתפות בעבודות השוכר (כולל הצמדה)	משקף תוספת דמ"ש חודשיים למ"ר משרדים ברוטו
שוכר א'	120	12,983	45,444,000 ₪	616,533 ₪	40 ₪
שוכר ב'	120	1,104	1,826,716 ₪	24,880 ₪	19 ₪
שוכר ג'	84	1,838	3,676,000 ₪	49,622 ₪	23 ₪
שוכר ד'	120	2,548	5,096,000 ₪	68,181 ₪	23 ₪

3. קיים שוכר אחד אשר משלם כ- 36.2% מסך דמי השכירות אשר מתקבלים בנכס שבנדון. תקופת השכירות של השוכר הינה לעוד כ- 13.5 שנים כולל תק' האופציה.

4. שוכר בנכס אשר מחזיק שטחי משרדים בבניין (כ- 2,550 מ"ר בקומות 2, 5 ו- 6) הודיע כי לא ימשיך לתקופת האופציה, ויפנה את המושכר בחודש אוקטובר 2025. עבור שטח זה נחתמו הסכמי שכירות עם שוכרים חדשים. בתחשיב השומה יבוצע תחשיב נפרד לשטחים אלה (הכנסות עד לפינוי המושכר באוקטובר 2025, ולאחר מכן הכנסות עפ"י הסכמי השכירות החדשים לצמיתות).



5. רווחי ניהול, חשמל ואחזקת חניון:

בהתאם לאישור רו"ח מורן קמר, עולה כי דמי הניהול¹² אשר נגבים מהשוכרים הינם בסך של 17.5 ₪ / מ"ר לחודש עבור משרדים בחלק הדרומי (8.75 ₪ / למ"ר עבור המחסנים), 13.9 ₪ / מ"ר עבור משרדים בחלק הצפוני וכן 21.5 ₪ / מ"ר לחודש עבור שטחי המסחר (10.75 ₪ / למ"ר עבור המחסנים).

6. בהתאם לאישור רו"ח מורן קמר, עולה כי בנכס קיימים רווחים מניהול, כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2022	580,450 ₪
2023	590,962 ₪
2024	695,438 ₪
2025 (מחצית ראשונה)	316,644 ₪

7. בהתאם לאישור רו"ח מורן קמר, עולה כי ההכנסה הממוצעת מהחניון לשנים 2022-2025, מעבר להכנסות המנויים¹³, שאזורים גובה מהשוכרים הינן על סך 1,888,819 ₪ בשנה ₪.

בנוסף, עלות אחזקת החניון הממוצעת לשנים 2022-2025 הינה בסך של כ- 913,713 ₪ / בשנה, וכן תשלום שנתי עבור ארנונה לחניון בסך של 1,355,795 ₪ לשנה, באופן בו סך הכל עלות ניהול ואחזקת החניות מסתכמת לסך של 2,269,508 ₪ לשנה

8. בהתאם לאישור רו"ח מורן קמר, עולה כי סך רווחי החשמל בממוצע לשנים 2022 – 2025 הינו בסך של כ- 484,670 ₪ / בשנה.

¹² החל מחודש ינואר 2024 דמי הניהול הינם צמודים למדד.

¹³ מדובר בהכנסות הנובעות מהשכרת החניות הפנויות.

עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי

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

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



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

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

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

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



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

– הערת הח"מ לעניין שיעורי ההיוון:

- שווי הנכס הינו צופה פני עתיד (היון זרם הכנסות בעתיד).
- מחודש אפריל 2022 החל בנק ישראל בהעלאות ריבית, כאשר בחודש ינואר 2024 שונתה המגמה ובוצעה הפחתת ריבית בשיעור 0.25%, לרמה של 4.5% (ריבית הפריים בשיעור 6%).
- בתאריך 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ, אשר יצרה אי וודאות בשוק. בהמשך החל מבצע "מרכבות גדעון" ברצועת עזה (מאי 2025) וכן מבצע "עם כלביא" מול איראן (יוני 2025).
- המלחמה / מבצעים טרם הסתיימו כך שלא ידוע כמה זמן יימשכו, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה / מבצעים על ערכי המקרקעין.
- עפ"י התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר האינפלציה בשנת 2025 צפויה לעמוד על 2.6% ובשנת 2026 על 2%. עפ"י התחזית שיעור הריבית צפוי לעמוד ברבעון השני של 2026 על 3.75% (ירידה צפויה של 0.75%). בדו"ח צוין כי קיימת אי ודאות גבוהה לאור המצב הגיאופוליטי, החלטות ממשלה, מצב בטחוני וכו'.

יצוין כי דמי השכירות בנכסים מניבים צמודים לעליה במדד המחירים (לאינפלציה) ולמעשה מקזזים את מרבית העלייה בריבית הנומינלית. זאת ועוד, עסקאות שבוצעו בתקופה האחרונה מאז העלאות הריבית אינן מצביעות על שינוי מהותי בשיעורי ההיוון לנכסים מניבים.

כמו כן, הנכס שבנדון בשיעורי תפוסה מלאים בשטחי המסחר ובשטחי המשרדים (100%) וכולל שוכרים איכותיים לתקופות זמן ארוכות באופן יחסי. לאור האמור לעיל, לא בוצע שינוי בשיעור ההיוון ביחס לחוות הדעת הקודמת.

יצוין כי עיקר הנכס שבנדון הינו לשימוש משרדים, כאשר דמי השכירות הממודדים להיום על פי הסכמי השכירות הקיימים הינם כ- 94 ₪ למ"ר/ לחודש, אשר משקפים שווי למ"ר בנוי של כ- 16,750 ₪/ למ"ר (למשרדים עם שוכרים איכותיים, רמת גמר גבוהה, תקופות שכירות ארוכות) אשר הינו בגבולות הסביר ואף על הצד הנמוך ביחס למחירי משרדים בסביבת אזורית הרצליה.

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

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

עסקת מכר באזור"ת הרצליה – מרץ 2025

מיקום	תיאור	מקור
בניין חדש בשלבי בניה אזור התעסוקה הרצליה	בניין משרדים בן 13 קומות מעל קומת מסחר ומעל 3 קומות מרתפי חניה, הכולל שטח של כ- 1,196 מ"ר מסחר, 21,181 מ"ר משרדים, 166 חניות, 719 מ"ר אחסנה + 1,208 מ"ר מרפסות כ- 17.74% מהבניין כבנוי (בהשלמת הבניה ¹⁴) נמכר תמורת 82,000,000 ₪ + מע"מ משקף שווים, כדלקמן: משרדים – 18,700 ₪/ למ"ר ברוטו מסחר – 25,000 ₪/ למ"ר לשיווק חניות – 150,000 ₪/ לחניה מרפסות – 6,500 ₪/ למ"ר אחסנה – 6,000 ₪/ למ"ר	הסכם מכר 03/2025

¹⁴ נכון למועד העסקה הפרויקט בשלבי בניה מתקדמים (- 70% שיעור ביצוע פיסי).

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

עמוד 33



נתוני השוואה לדמי שכירות לשטחי משרדים בסביבת הנכס שבנדון:

מיקום	תאור	מכר / השכרה	דמי שכירות / מחיר מבוקשים למ"ר ברוטו	מקור
הפרויקט שבנדון (הרצליה הילס) פרויקט משרדים ומסחר, באזור הרצליה בנייתו הסתיימה בשנת 2018	בפרויקט הכולל 9 קומות משרדים מעל קומת מסחר, הבנוי ברמת גמר גבוהה (בדומה לנכס שבנדון). שטחי משרדים גדולים (קומה אחת בשלמות או מס' קומות) מושכרים בדמי שכירות ממוצעים של 94 ₪/ למ"ר / לחודש השטחים הושכרו ברמת מעטפת ועבודות הגמר בוצעו ע"י השוכרים. 3 הסכמי שכירות חדשים בפרויקט משנת 2025, לשטחים ברמת גמר מלאה, הושכרו תמורת 115-130 ש"ח/ מ"ר			הסכמי שכירות משנת 2018-2019 + חשבוניות 6/2025 (נכס בטיפול של משרדנו)
פרויקט משרדים ומסחר סמוך בנייתו הסתיימה בשנת 2020	בניין הכולל 8 קומות משרדים מעל קומת מסחר, הבנוי ברמת גמר גבוהה, מושכר בשלמות בדמי שכירות של כ- 93 ש"ח/ למ"ר / לחודש השטחים הושכרו ברמת מעטפת ועבודות הגמר בוצעו ע"י השוכרים.			הסכם שכירות משנת 2017 + חשבוניות 06/2025 (נכס בטיפול של משרדנו)
החושלים	שטחי משרדים ברמת מעטפת , בקומה 1, בשטח של כ- 256 מ"ר	השכרה	90 ₪	איתי 053-4635288 דצמבר 2024
המנופים 10	שטחי משרדים בהיקף של כ- 2,000 מ"ר ברוטו, ברמת גמר מלאה ,	השכרה	130 ₪	נופר 054-3875788 ינואר 2025
החושלים 5	שטחי משרדים בהיקף של כ- 197 מ"ר ברוטו, בקומה ראשונה, ברמת גמר מלאה ,	השכרה	120 ₪	דדי 055-4352902 ינואר 2025
המנופים	שטחי משרדים בהיקף של כ- 250 מ"ר ברוטו, בקומה 6, ברמת גמר מלאה ,	השכרה	125 ₪	נורית 055-4335168 ינואר 2025
בית דרויאנוב (בניין משנת 1996) גלגלי הפלדה 11	שטחי משרדים ברמת גמר מלאה , בקומה 11, בשטח של כ- 430 מ"ר בניין חדש	השכרה	110 ₪	תיווך מבנה 055-4355445 יולי 2024
גלגלי הפלדה (בניין משנות ה-90)	שטחי משרדים ברמת גמר מלאה , בקומה 2, בשטח של כ- 180 מ"ר	השכרה	110 ₪	יואל 054-3134070 יולי 2024
החושלים	שטחי משרדים בקומה 1 בשטח של כ- 200 מ"ר	השכרה	135 ₪	תיווך אורן 054-5661666 ינואר 2024
החושלים	שטחי משרדים בקומה 3 בשטח של כ- 196 מ"ר	השכרה	110 ₪	תיווך רפי 050-5244458 ינואר 2024

נתוני השוואה לעסקאות לשטחי משרדים בסביבת הנכס :

גוש	חלקה	מיקום	תאריך עסקה	תאור	מחיר מכירה לא כולל מע"מ	משקף מחיר מכירה למ"ר לא כולל מע"מ (בנטרול מקום חניה לפי 150,000 ₪ למקום חניה)
6592	105	המנופים 8	9.7.2023	משרד בשטח של כ- 625 מ"ר, קומה 2 + 9 מקומות חניה	15,795,000 ₪	23,112 ₪

נתוני היצע – מכירת משרדים :

מיקום	תיאור	מקור
אזור התעסוקה (בניין חדש)	בפרויקט חדש שבשלבי בניה (סמוך לנכס), קיימות הצעות רכישה של שטחי משרדים, בקומות נמוכות (2-6), תמורת 19,000 – 20,000 ₪/ למ"ר, ברמת מעטפת	מידע שוק 03/2025
אזור התעסוקה (בניין חדש)	משרד בשטח של כ- 270 מ"ר ברוטו + 3 מקומות חניה, ברמת מעטפת, מוצע למכירה תמורת כ- 22,000 ₪/ למ"ר משקף כ- 20,300 ₪/ למ"ר (בנטרול חניות לפי 150,000 ₪/ לחניה)	שרון - תיווך 055-4362000 07/2024
	משרד בשטח של כ- 540 מ"ר ברוטו + 6 מקומות חניה, ברמת מעטפת, מוצע למכירה תמורת כ- 12,000,000 ₪/ למ"ר משקף כ- 20,550 ₪/ למ"ר (בנטרול חניות לפי 150,000 ₪/ לחניה)	
אזור התעסוקה (בניין חדש)	משרדים באזור התעסוקה נמכרים סביב 20,000 ₪ - 22,000 ₪ ברוטו ברמת מעטפת (בניינים חדשים בנויים)	מתווך סנפיר ארז - אנגלו סכסון 054-3150150 10/2024
	משרד בשטח של כ- 200 מ"ר ברוטו, ברמת מעטפת מוצע למכירה תמורת כ- 20,000 ₪/ למ"ר	
אזור התעסוקה הרצליה	משרדים באזור התעסוקה נמכרים סביב 20,000 ₪ - 22,000 ₪ ברוטו ברמת מעטפת (בניינים חדשים בנויים)	מתווך אורן פראנס, גלי תכלת 10/2024
אזור התעסוקה (בניין חדש)	משרד בשטח של כ- 200 מ"ר ברוטו, ברמת מעטפת מוצע למכירה תמורת כ- 25,000 ₪/ למ"ר	אורן - תיווך 054-5661666 07/2024
אזור התעסוקה (בניין חדש)	שטחי משרדים בשטחים שונים ברמת מעטפת מוצעים למכירה תמורת כ- 24,000 ₪ למ"ר	"רימקס" 052-4883730 07/2023
פרויקט "החושלים", אזור התעסוקה	משרד בשטח של כ- 127 מ"ר ברמת מעטפת, בקומה 2 מוצע למכירה תמורת כ- 25,000 ₪ למ"ר	דנמר נדל"ן 053-7289820 07/2023

מיקום	תיאור	עסקה/ ביקוש	מקור
גלגלי הפלדה, אזור התעסוקה	חנות בבניין חדש עם חזית לרחוב, בשטח של כ- 170 מ"ר	מוצע לשכירות תמורת 155 ₪/מ"ר	אופיסינה 053-2413980 07/2024
אריה שנקר, אזור התעסוקה	חנות בבניין, בשטח של כ- 180 מ"ר	מוצע לשכירות תמורת 150 ₪/מ"ר	רונו 052-8242004 07/2024
אזוריית הרצליה	חנות בשטח של כ- 40 מ"ר	מוצעת להשכרה תמורת 125 ₪/ למ"ר	יניב – תיווך 053-8674574 01/2024
המנופים 1, אזור התעסוקה	חנות/אולם תצוגה בשטח 140 מ"ר	מוצע לשכירות תמורת 120 ₪/מ"ר	אנגלו סכסון 054-3150150 07/2023
הרצליה פיתוח	חנות בשטח 500 מ"ר עם חזית לרחוב	מוצע לשכירות תמורת 120 ₪/מ"ר	תג נכסים 053-2436333 07/2023
הרצליה פיתוח	חנות בשטח 200 מ"ר	מוצע לשכירות תמורת 190 ₪/מ"ר	
גלגלי הפלדה, הרצליה פיתוח	חנות בשטח 170 מ"ר	מוצע לשכירות תמורת 155 ₪/מ"ר	אופיסינה 053-2413980 07/2023
המדע, הרצליה פיתוח	חנות בשטח 60 מ"ר	מוצע לשכירות תמורת 135 ₪/מ"ר	אנגלו סכסון 054-3150150 07/2023

מיקום	תיאור	עסקה/ ביקוש	מקור
אזור התעסוקה הרצליה	שטחי מסחר נמכרים סביב 30,000 ₪/ למ"ר	שטחי מסחר נמכרים סביב 30,000 ₪/ למ"ר	מתווך - אנגלו סכסון 054-3150150 10/2024
	שטחי מסחר נמכרים סביב 30,000 ₪/ למ"ר		מתווך אורן פראנס, גלי תכלת 10/2024
אזורי הרצליה	שטח מסחרי של 170 מ"ר + 50 מ"ר גלריה, חזית לרחוב + רחבה חיצונית פרטית 120 מ"ר	מוצע למכירה תמורת כ- 8,000,000 ₪ משקף כ- 37,400 ₪/ למ"ר אקו'	תומר – תיווך 053-5296797 07/2024
אזורי הרצליה	שטחי מסחר בשטח של כ - 140 מ"ר	מוצע למכירה תמורת כ- 22,900 ₪/ למ"ר	הילה – תיווך 053-6247249 01/2023
רחוב הסדנאות 5-7 הרצליה פיתוח	אולם תצוגה בשטח 800 מ"ר	נמכר לפי כ- 30,000 ₪ למ"ר	סנפיר ארז 0543150150 08/2021

מקומות חניה:

מיקום	תיאור	עסקה/ ביקוש	מקור
אזור התעסוקה הרצליה	מקומות חנייה <u>נמכרים</u> סביב: 150,000 ₪ עד 180,000 ₪/ <u>חנייה</u> לא כולל מע"מ	מתווך סנפיר ארז - אנגלו סכסון 054-3150150 10/2024	
	מקומות חנייה <u>נמכרים</u> סביב: 150,000 ₪ עד 170,000 ₪/ <u>חנייה</u> לא כולל מע"מ	מתווך אורן פראנס, גלי תכלת 10/2024	
פרויקט משרדים ומסחר, באזורית הרצליה בנייתו הסתיימה בשנת 2018	כ- 605 מקומות חניה תת קרקעיים בפרויקט, מושכרים בדמי שכירות ממוצעים של כ- 715 ₪/ <u>לחניה/ לחודש</u>	הסכמי שכירות משנת 2018-2022 + חשבוניות 6/2024	

להלן סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 5.65%		כלכליסט 05/2023
אזוריית אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%		גלובס 08/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%		פרסום ICE 10/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%		מידע שוק 10/2023
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ משקף שיעור תשואה 6%		דה מרקר 12/2023
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%		אייס 01/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%		כלכליסט 01/2024
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא		כלכליסט 5/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 7%		מרכז הנדל"ן 9/2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי שיעור תשואה של 6.7%		מידע שוק 10/2024
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה, התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024 : מסחר – 7% משרדים – 6.75% תעשייה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025



תחשיבים לאומדן השווי:

א. שטחי המשרדים והשטחים הנילוויים:

סך הכל דמי שכירות חודשיים	2,493,507 ₪
המשקפים דמי שכירות שנתיים בסך של	29,922,086 ₪
בהיוון לצמיתות (6.75%) ¹	443,290,000 ₪
החלק נשוא חוות הדעת (44.68%)	198,060,000 ₪

(*) דמי השכירות אינם כוללים את שטחי המשרדים המושכרים לשוכר "פאפאיה גלובל" (ראה תחשיב בסעיף ב').

ניתוח רגישות ביחס לשטחי המשרדים:

שיעור היוון	7.05%	6.90%	6.75%	6.60%	6.45%
שווי	189,630,000 ₪	193,760,000 ₪	198,060,000 ₪	202,560,000 ₪	207,270,000 ₪

הערות:

- בבחירת שיעור ההיוון הובא בחשבון הנתון כי השוכרים קיבלו את המושכר ברמת מעטפת וביצעו בעצמם ועל חשבונם את עבודות הגמר במושכר (מרביתם ברמה גבוהה מאוד) וכן את איכות השוכרים ותקופות השכירות הארוכות באופן יחסי (מחצית משטחי המשרדים מושכרים לשוכר א' לתקופה של עוד כ- 13.5 שנים, כולל תק' אופציה). בנוסף, שיעור ההיוון משקף את מיקומו של הנכס, שאינו בלב המע"ר ו/או באזור תעשייה קלאסי הכולל ריבוי שימושי משרדים.
- בהתאם להסכם השיתוף עולה כי תוספת לדמי השכירות בגין השתתפות המשכירה בעלויות ההתאמה של המושכר תחולק בין אזורים ואחים עופר בחלקים שווים (50%), ללא חלק סירת הרצליה.

ב. שטחי משרדים – שטח "פאפאיה גלובל"

תוספת שווי בגין הסכמי שכירות חדשים שנחתמו, שייכנסו לתוקף לאחר המועד הקובע:
בחודש אוקטובר 2025 הסכם שכירות של השוכר "פאפאיה גלובל בע"מ" בנכס מסתיים, ונחתמו
הסכמי שכירות עם 2 שוכרים חדשים להחלפת השוכר הישן, בדמי שכירות הגבוהים מההסכם הקיים
כיום.
לפיכך, התחשיב לשטח זה נערך בנפרד, וכולל שני תזרימים נפרדים:
א. סך ההכנסות הצפויות מהשוכר פאפאיה עד לתום תקופת החוזה (לעוד 3.5 חודשים).
ב. דמי השכירות שצפויים להתקבל עפ"י הסכמי השכירות שנחתמו עם השוכרים החדשים, מהוונים
לצמיתות (בשיעור היוון גבוה יותר), דחויים עד למועד תחילת קבלת דמי השכירות בפועל.

תיאור	דמ"ש חודשי	שיעור היוון	סה"כ שווי	מקדם דחיה	סה"כ שווי
דמ"ש לשטח פאפאיה, עד לתום תק' חוזה (אוקטובר 25)	₪ 251,972	6.75%	₪ 861,280	1	₪ 860,000
דמ"ש לשטח מנטי רובוטיקס, תחילת תשלום דמ"ש ש בנובמבר 25 - היוון לצמיתות	₪ 180,050	7.00%	₪ 30,865,714	0.97	₪ 30,070,000
דמ"ש לשטח נאייקס (הרחבה), תחילת תשלום דמ"ש ש בינואר 26 - היוון לצמיתות	₪ 132,582	7%	₪ 22,728,343	0.96	₪ 21,890,000
סה"כ שווי שטח פאפאיה בשלמות (100%)					₪ 52,820,000
החלק נשוא חוות הדעת (44.68%)					₪ 23,600,000

ג. הכנסות נוספות בגין השתתפות המשכיר בעבודות הגמר:

שם השוכר	יתרת תקופת התשלום בחודשים	תוספת חודשית לדמי השכירות	שיעור היוון	סך הכל
שוכר א'	47	₪ 616,533	6.75%	₪ 24,741,327
שוכר ב'	45	₪ 24,880	6.75%	₪ 960,940
שוכר ג'	12	₪ 49,622	6.75%	₪ 557,812
שוכר ד'	54	₪ 68,181	6.75%	₪ 3,086,940
סך הכל				₪ 29,350,000
החלק נשוא חוות הדעת (50%) ²				₪ 14,680,000



ד. אומדן שווי שטחי המסחר המושכרים :

סך הכל דמי שכירות חודשיים	₪ 597,584
המשקפים דמי שכירות שנתיים בסך של	₪ 7,171,007
בהיוון לצמיתות (6.5%) ¹	₪ 110,320,000
החלק נשוא חוות הדעת (50%)	₪ 55,160,000

ניתוח רגישות ביחס לשטחי המסחר המושכרים :

שיעור היוון	6.80%	6.65%	6.50%	6.35%	6.20%
שווי	₪ 52,730,000	₪ 53,920,000	₪ 55,160,000	₪ 56,460,000	₪ 57,830,000

ה. תוספת שווי בגין הכנסות מפדיון :

תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מפדיון (ממוצע 3 שנים אחרונות)	₪ 411,398
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	8.25%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מפדיון	₪ 4,990,000
החלק נשוא חוות הדעת (50%)	₪ 2,500,000

ו. אומדן שווי מקומות החניה המושכרים :

סך הכל דמי שכירות חודשיים	₪ 448,886
הכנסות נוספות בחודש מעבר לדמי השכירות לשוכרים ²	₪ 157,402
סה"כ הכנסה חודשית מהחניון	₪ 606,288
הכנסה שנתי מהחניון	₪ 7,275,450
עלות ניהול שנתית של החניון ²	₪- 2,269,508
סך הכל דמי שכירות שנתיים בניכוי עלות ניהול שנתית	₪ 5,005,943
בהיוון לצמיתות (6.75%)	₪ 74,160,000
החלק נשוא חוות הדעת (50%)	₪ 37,080,000

1. שיעור ההיוון של שטחי המסחר מגלם את הביקוש הגבוה של שטחי המסחר בפרויקט (שיעור תפוסה 100%), יציבות השוכרים וכן כי למרבית השוכרים קיימת עליה בדמי השכירות במהלך תקופת השכירות.
2. בהתאם להסכמי השכירות עולה כי עלות אחזקת החניון (שמירה, ניקיון, חשמל, ארנונה וכו') יחולו על המשכיר.

בהתאם לדיווח חברת אזוריס, ההכנסה השנתית הממוצעת שאזורים גובה מהשוכרים (מזדמנים) של השנים 2022-2025 הינה בסך של 1,888,819 ₪ / לשנה (משקף כ- 157,402 ₪ / לחודש).



כמו כן, עלות אחזקת החניון הממוצעת ב- 4 השנים האחרונות הינה בסך של 913,713 ₪ לשנה (לא כולל ארנונה). בנוסף, תשלום שנתי עבור ארנונה לחניון בסך של 1,355,795 ₪ לשנה, באופן בו סך הכל עלות ניהול ואחזקת החניות מסתכמת לסך של 2,269,508 ₪ לשנה. יצוין כי סך זה מהווה עלות אחזקה של כלל החניון (651 מקומות חניה מושכרים ופנויים) ולא את העלות המיוחסת למקומות החניה הפנויים בלבד.

ז. תוספת שווי בגין רווחי ניהול

רווחי ניהול שנתיים (ממוצע 4 שנים אחרונות)	₪ 625,035
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	9.00%
סה"כ היוון שווי בגין רווחי הניהול	₪ 6,940,000
החלק נשוא חוות הדעת (50%)	₪ 3,470,000

ח. אומדן שווי השטחים הפנויים¹:

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

הערות:

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

ט. תוספת שווי בגין רווחי חשמל:

רווחי חשמל שנתיים (ממוצע 4 שנים אחרונות)	₪ 484,670
שיעור היוון	8.75%
תוספת שווי בגין רווחי חשמל	₪ 5,540,000
החלק נשוא חוות הדעת (44.68%)	₪ 2,480,000



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

שווי שטחי המשרדים והשטחים הנילוויים ¹ (סעיפים א + ב)	₪ 221,660,000
שווי הכנסות נוספות בגין השתתפות המשכיר בעבודות הגמר	₪ 14,680,000
שווי שטחי המסחר המושכרים ¹	₪ 55,160,000
שווי הכנסות נוספות מפדיון שמשלמים שוכרים בשטחי המסחר	₪ 2,500,000
שווי מקומות החניה המושכרים	₪ 37,080,000
שווי בגין רווחי ניהול	₪ 3,470,000
שווי השטחים הפנויים	₪ 420,000
תוספת שווי בגין רווחי חשמל	₪ 2,480,000
הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בתום תקופת חכירה	₪ 830,000 -
סך הכל שווי חלק כל חברה בנכס שבנדון (אזורים והאחים עופר)	₪ 336,620,000

הערות:

- שווי שטחי המשרדים משקף כ- 16,750 ₪/ מ"ר משרדים ברמת מעטפת ושווי שטחי המסחר משקף כ- 39,000 ₪/ מ"ר. שווי זה הינו סביר ביחס למקובל בסביבת הנכס.
- כ- 30.41% מהזכויות בנכס שבנדון הינן בחכירה מהוונת מרמ"י עד לתאריך 6.7.2060 (35 שנים). לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בתחשיב השומה לחידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת.

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

שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות	הערכת שווי חלק אזורים (50%) והאחים עופר (50%)	מטרת חוות הדעת	המועד הקובע לחוות הדעת
14.2%	₪ 294,670,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים (אומדן השווי הינו לחלק אזורים + חלק אחים עופר)	30.6.2022
10.7%	₪ 304,190,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים (אומדן השווי הינו לחלק אזורים + חלק אחים עופר)	30.6.2023
10.7%	₪ 304,190,000	אומדן שווי לצורך בטוחה לאשראי לפי תקן 19 - חלק אחים עופר בלבד	30.6.2023
4.2%	₪ 322,970,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים (אומדן השווי הינו לחלק אזורים + חלק אחים עופר)	30.6.2024

חוות הדעת הנוכחית :

הערכת שווי חלק אזורים (50%) והאחים עופר (50%)	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
₪ 336,620,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	30.6.2025



ש ו מ ה

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

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות חברת **אזורים בניין (1965) בע"מ** בנכס שבנדון בסך של **336,620,000 ₪ (שלוש מאות שלושים ושישה מיליון, שש מאות ועשרים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות חברת **אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ** בנכס שבנדון בסך של **336,620,000 ₪ (שלוש מאות שלושים ושישה מיליון, שש מאות ועשרים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה: לא צפוי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת. הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים), נכון למועד הקובע לחוות הדעת 30.6.2025.

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

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

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

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

ובאתי על החתום,

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

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

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

עמוד 45