

לצפייה בדוח הכספי של החברה באופן מונגש, ראו אתר החברה בכתובת : [/https://ir.hillagroup.com](https://ir.hillagroup.com)



הילה מגדלי משרדים בע"מ **("החברה")**

דוח תקופתי לשנת 2025 **("הדוח התקופתי")**

תוכן עניינים :

פרק א' : תיאור עסקי החברה

פרק ב' : דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק ג' : דוח כספי ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ד' : פרטים נוספים על החברה

פרק ה' : דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק א': תיאור עסקי התאגיד

תיאור עסקי התאגיד - תוכן עניינים

עמ'	נושא
<u>4-א</u>	פרק א' - מבוא
<u>4-א</u>	1. כללי
<u>4-א</u>	2. הגדרות
<u>4-א</u>	3. מידע צופה פני עתיד
<u>4-א</u>	פרק ב' - תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי התאגיד
<u>4-א</u>	4. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
<u>4-א</u>	4.1 כללי
<u>5-א</u>	4.2 רישום למסחר של אגרות חוב של החברה
<u>6-א</u>	4.3 תרשים מבנה האחזקות של החברה
<u>7-א</u>	4.4 שינוי מבנה
<u>7-א</u>	4.5 מימוש נכס פיננסי במעלות תרשיחא
<u>8-א</u>	4.6 רכישת נכס בנורת'המפטון, בריטניה
<u>8-א</u>	5. תחומי הפעילות של הקבוצה
<u>9-א</u>	6. פירוט תמציתי אודות נכסים ופרויקטים של החברה
<u>10-א</u>	7. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
<u>10-א</u>	8. היעדר התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות
<u>10-א</u>	9. חלוקת דיבידנדים
<u>10-א</u>	פרק ג' - מידע אחר
<u>10-א</u>	10. מידע כספי לגבי פעילות החברה
<u>11-א</u>	11. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
<u>18-א</u>	פרק ד' - תיאור פעילות הנדל"ן המניב
<u>18-א</u>	12. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו
<u>19-א</u>	13. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו
<u>19-א</u>	14. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
<u>21-א</u>	15. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו
<u>21-א</u>	16. גורמי הצלחה קריטיים
<u>22-א</u>	17. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן להשקעה
<u>22-א</u>	18. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
<u>22-א</u>	19. האזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים
<u>22-א</u>	20. סוגי הנכסים והשימושים בהם
<u>23-א</u>	21. סוגי השוכרים

23-א	22. מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים ותשואה נדרשת.....
24-א	23. השלכות דיני מיסוי.....
24-א	24. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו.....
24-א	25. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם.....
24-א	26. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....
25-א	27. הון אנושי.....
25-א	28. מידע על תוצאות החברה - פילוח לפי אזורים גיאוגרפים.....
26-א	29. פילוח ברמת הפעילות בכללותה.....
29-א	30. נכסים בהקמה (מצרפי).....
30-א	31. קרקעות להשקעה (מצרפי).....
30-א	32. נכסי נדל"ן מניבים.....
39-א	33. נכסים בהקמה.....
48-א	34. קרקעות להשקעה.....
56-א	35. מימוש נכס פיננסי במעלות תרשיחא.....
57-א	36. מעריך שווי מהותי מאד.....
57-א	37. תחום פעילות אחר.....
57-א	37.1 פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.....

65-א	פרק ה' - תיאור עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה
65-א	38. תחרות.....
65-א	39. רכוש קבוע ומשרדי החברה.....
66-א	40. קבלני משנה.....
66-א	41. הון חוזר.....
66-א	42. מימון ואשראי.....
70-א	43. ביטוח.....
70-א	44. הסכמים מהותיים.....
70-א	45. הליכים משפטיים.....
70-א	46. יעדים ואסטרטגיה עסקית.....
71-א	47. צפי להתפתחות השנה הקרובה.....
72-א	48. דיון בגורמי סיכון.....

א. מבוא

1. כללי

הילה מגדלי משרדים בע"מ מתכבדת בזאת להגיש את הדוח התקופתי של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1969 ותקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970. הדוח התקופתי סוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה מתוארות ברמת הקבוצה (הכוללת חברות בנות וכלולות של החברה), אלא אם כן צוין במפורש אחרת.

הדוח נערך בהתאם להוראות תקנה 8א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח (כהגדרתו להלן). עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד הדוח וסמוך ליום 31 במרץ, 2026, הוא מועד אישורו על-ידי דירקטוריון. במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד פרסום הדוח.

2. הגדרות

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	"הבורסה"
הילה מגדלי משרדים בע"מ;	"החברה"
החברה והחברות המוחזקות על ידיה;	"הקבוצה"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968;	"חוק ניירות ערך"
חוק החברות, התשנ"ט - 1999;	"חוק החברות"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970;	"תקנות הדוחות"
ה- 31 בדצמבר, 2025;	"מועד הדוח" ו- "תאריך הדוח"
מועד הסמוך למועד אישור הדוח התקופתי;	"מועד אישור הדוח" ו- "מועד פרסום הדוח"
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025;	"הדוחות הכספיים"
דוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2025;	"דוח הדירקטוריון"
הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.	"הדוח התקופתי"
פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]	"פקודת מס הכנסה"

3. מידע צופה פני עתיד

בדוח זה כללה החברה מידע, ביחס לעצמה וביחס לחברות המוחזקות על ידה, הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים. מידע זה הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס

על מידע הקיים בחברה במועד פרסום הדוח, ובכלל זה מידע ציבורי אשר לא ניתנה במסגרתו התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע, ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי, וכן על הערכות של החברה לגבי העתיד לקרות בשוק בו היא פועלת, הערכות לגבי ההתפתחות הכלכלית והעסקית בשווקים בהם פועלת החברה או עתידה לפעול וכוונותיה בהתבסס על ההערכות האמורות. ההתפתחויות בפועל, וכפועל יוצא מכך - התוצאות בפועל שתנבענה מפעילות החברה, עשויות להיות שונות מהותית מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד פרסום הדוח ("מידע צופה פני עתיד") אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. לפיכך, על אף שהנהלת החברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מוזהרים בזאת ("האזהרה"), כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. החברה כללה בחלקים שונים של הדוח אזהרה פרטנית וקצרה לגבי מידע צופה פני עתיד ואזהרה כזו יש לקרוא בהתייחס לפירוט המלא המופיע בפסקה זו. יובהר, כי מידע שנחזה להיות כזה חלה עליו אזהרה זו במלואה אף אם לא צוינה בצידו הערה מפורשת כאמור.

ב. תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

4. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

4.1 כללי

4.1.1 החברה התאגדה בישראל ביום 8 בדצמבר 2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם הילה מגדלי משרדים רעננה בע"מ. ביום 22 ביוני 2020, שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

4.1.2 החברה הוקמה על ידי מר רפאל אלאלוף, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ("מר אלאלוף"), שבאמצעות חברה פרטית בבעלותו¹, מחזיק ב- 70% מהון המניות של החברה, ועל ידי מר ישראל קלר וגבי כרמית חלמיש, בתו של מר ישראל קלר ("משפחת קלר"), שבאמצעות חברה פרטית בבעלותם², מחזיקים ב- 30% מהון המניות של החברה (מר אלאלוף ומשפחת קלר יקראו להלן יחד: "בעלי השליטה"). בעלי השליטה הינם בעלי ניסיון של מעל 25 שנים בייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן לעסקים, תעשייה, משרדים ומגורים בארץ ובחו"ל.

4.1.3 הקבוצה עוסקת בייזום וניהול הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל (נדל"ן להשקעה). בנוסף, החל משנת 2023 לחברה פעילות בתחום ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38. למועד פרסום דוח זה, פעילות זו כאמור אינה מהותית.

4.1.4 במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור במסגרתה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ אגרות חוב (סדרה א') של החברה³. בהתאם, החל מהמועד האמור החברה הינה "חברת איגרות חוב", כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

4.1.5 בהמשך לאמור בדוחותיה התקופתיים והעיתיים של החברה ובהמשך לאמור בתשקיף החברה מיום 30 בנובמבר, 2020 והתיקון לו מיום 7 בינואר 2021 ("תשקיף הראשון"), בדבר סיווגה של החברה כ"תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, ואימוץ הקלות ל"תאגידים קטנים" בהתאם להוראות תקנה 25 לתקנות הדוחות, החל מיום 1 בינואר 2026 החברה חדלה להיות "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, כאשר בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות הדוחות, החברה תמשיך לדווח לפי תקנה 25 לתקנות הדוחות תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", כפי שאלו אומצו על-ידי דירקטוריון החברה ופורטו בתשקיף הראשון, וזאת

¹ החזקותיו של מר אלאלוף בחברה מוחזקות באמצעות קבוצת הלה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר אלאלוף.

² החזקותיה של משפחת קלר בחברה מוחזקות באמצעות קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של משפחת קלר.

³ ביום 11.7.2024 החברה ביצעה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') (לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.2.1 להלן).

עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 (ראו דיווח החברה מיום 4.1.2026, מספר אסמכתא 000992-01-2026).

אגרות חוב שהנפיקה החברה

4.2

4.2.1 בחודש ינואר 2021 השלימה החברה הנפקה לציבור של 63,888 אלפי ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') אשר נרשמו למסחר בבורסה ובחודש אוקטובר 2021 השלימה החברה הנפקה של 26,112 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה. עם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור, חבה החברה לראשונה בחובות דיווח בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנותיו. בחודש יולי 2024 החברה ביצעה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א').

למועד פרסום הדוח, לחברה שלוש סדרות אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה, כדלקמן:

4.2.2 ביום 2.5.2024 השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 124,000 אלפי ש"ח ע.ג., בריבית שנתית של 4.5%, צמודה למדד. תמורת ההנפקה כאמור יועדה בעיקר לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') ולמימון בניית המלון בתל אביב. ביום 15.5.2025 השלימה החברה הנפקה נוספת של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 76,000 אלפי ש"ח ע.ג., בדרך של הרחבת סדרה. תמורת ההנפקה כאמור יועדה בעיקר למימון בניית המלון בתל אביב. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ב') ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

4.2.3 ביום 18.7.2024 השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 61,500 אלפי ש"ח ע.ג., בריבית שנתית של 5.75%, צמודה למדד. תמורת ההנפקה כאמור יועדה בעיקר למחזור חוב קיים ולפעילות שוטפת של החברה. לאחר תאריך הדוח, ביום 22.1.2026, השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 23,743 אלפי ש"ח ע.ג., בדרך של הרחבת סדרה. תמורת ההנפקה כאמור יועדה בעיקר למימון רכישת נכס מניב בבריטניה, אשר רכישתה הושלמה לאחר תאריך הדוח. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ג') ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

4.2.4 ביום 21.10.2025 השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 101,500 אלפי ש"ח ע.ג., בריבית שנתית של 5.2%, צמודה למדד. תמורת ההנפקה כאמור יועדה בעיקר למימון רכישת 2 נכסים מניבים בבריטניה, ולפעילות השוטפת של החברה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.



בשנים 2023 - 2024, בעלי השליטה העבירו לחברה את אחזקותיהם בחברות א.ר.ץ - דן - יזמות בס"ד בע"מ ("א.ר.ץ דן"), הילה החברה להתחדשות עירונית פיננסי בינוי ותמ"א 38 בע"מ ("הילה התחדשות עירונית"), א.ק. הילה מניבים בע"מ ("הילה מניבים") ו-Hilla Group LLC ("הילה ארה"ב"), כמתואר להלן:

4.4.1 העברת הבעלות בהילה התחדשות עירונית: ביום 16.1.2023 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה, לפיו בעלי השליטה העבירו לחברה את מלוא המניות (100%) של הילה התחדשות עירונית, וזאת בהתאם לסעיף 104(ב) לפקודת מס הכנסה. בתמורה למניות המועברות כאמור, הקצתה החברה לבעלי השליטה מניות של החברה באופן יחסי להחזקותיהם בהילה התחדשות עירונית, באופן שלא חל כל שינוי במבנה ההחזקות ובשליטה במניות החברה.

הילה התחדשות עירונית הינה חברה פרטית שבבעלותה הזכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהרצליה, בהתאם להוראות תמ"א 38/2. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים כאמור, ראו סעיף 37.1 להלן.

4.4.2 העברת הבעלות בהילה מניבים: ביום 31.5.2023 העבירו בעלי השליטה לחברה, ללא תמורה, את הבעלות במלוא ההון המונפק והנפרע של חברת הילה מניבים, שהייתה באותו מועד חברה ללא נכסים, פעילות עסקית, התחייבויות וזכויות.

למועד פרסום דוח זה, הילה מניבים מחזיקה במלוא הון המניות המונפק של חברת Hilla Group Northampton Ltd. ("הילה נורת'המפטון") אשר מחזיקה בנכס מניב בעיר נורת'המפטון, בבריטניה; במלוא הון המניות המונפק של חברת Hilla Group Centennial Park Borehamwood Ltd. ("הילה סנטניאל פארק") אשר מחזיקה בנכס מניב בפארק העסקים סנטניאל פארק, בסמוך לעיירה Borehamwood, בריטניה; במלוא הון המניות המונפק של חברת Hilla Group Phoenix House Newport Ltd. ("הילה ניופורט"), אשר מחזיקה בנכס מניב בעיר ניופורט, בדרום ויילס; ובמלוא הון המניות המונפק של Hilla Group Seebeck House Ltd. ("הילה סיבק האוס"), אשר מחזיקה בנכס מניב בעיר Milton Keynes, בבריטניה.

(הילה נורת'המפטון, הילה סנטניאל פארק, הילה ניופורט והילה סיבק האוס - יחד: "חברות הנכס בבריטניה").

לפרטים נוספים אודות חברות הנכס בבריטניה, ראו סעיפים 4.5.1 – 4.5.4 להלן.

4.4.3 העברת הבעלות בא.ר.ץ דן: ביום 28.9.2023 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה, לפיו בעלי השליטה העבירו לחברה את מלוא (100%) המניות של א.ר.ץ דן, וזאת בהתאם לסעיף 104(ב) לפקודת מס הכנסה. בתמורה למניות המועברות כאמור, הקצתה החברה לבעלי השליטה מניות של החברה באופן יחסי להחזקותיהם בא.ר.ץ דן, באופן שלא חל כל שינוי במבנה ההחזקות ובשליטה במניות החברה. א.ר.ץ דן זכאית להירשם כבעלת הזכויות בנכס מקרקעין במרכז המסחרי "נחלת יצחק" באלעד, אשר כולל שטחי משרדים בשטח כולל של כ- 1,260 מ"ר. לפרטים נוספים אודות הנכס באלעד, ראו סעיף 32.4 להלן.

4.4.4 העברת הבעלות בהילה ארה"ב: ביום 7.5.2024 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה, לפיו בעלי השליטה העבירו לחברה את מלוא (100%) החזקותיהם בהילה ארה"ב וזאת בהתאם לסעיף 104 לפקודת מס הכנסה. הילה ארה"ב התאגדה במדינת Nevada, ארה"ב, ומחזיקה, במישרין ובאמצעות 6 חברות נכס ייעודיות (SPV) הרשומות בארה"ב שבבעלותה, 15 מגרשים (tax lots) זמינים לבנייה בשטח כולל של 145,162 sq ft (כ-)

13,486 מ"ר), הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב. לפרטים נוספים אודות הקרקעות בארה"ב, ראו סעיף 33.1 להלן.

4.5 רכישת נכסים

4.5.1 רכישת נכס מניב בנורת'המפטון, בריטניה

בחדש ינואר, 2023, חתמה הילה נורת'המפטון, חברה פרטית שהתאגדה בבריטניה ואשר הינה בבעלות מלאה של הילה מניבים, בהסכם לרכישת בניין משרדים בעיר נורת'המפטון⁴ שבבריטניה ("הנכס בנורת'המפטון"). עסקת הרכישה כאמור הושלמה בחדש מרץ, 2023.

הנכס בנורת'המפטון בנוי על שטח של כ- 22,500 sq ft (6,858 מ"ר), הכולל שלוש קומות (כולל קומת קרקע) ובנוסף כולל הנכס שטח לא בנוי של כ- 27,000 sq ft (8,230 מ"ר) הכולל 111 מקומות חניה. התמורה ששולמה עבור הנכס בנורת'המפטון עמדה על סך של 2,750 אלפי ליש"ט (לא כולל מס רכישה, דמי תיווך והוצאות נלוות). למועד פרסום הדוח, הנכס בנורת'המפטון מושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם שכירות ארוך טווח. לפירוט נוסף אודות הנכס בנורת'המפטון, ראו סעיף 32.2 להלן.

4.5.2 רכישת נכס מניב ב-Borehamwood, Centennial Park, בריטניה

ביום 21.8.2025 התקשרה הילה סנטניאל פארק, חברה פרטית שהתאגדה בבריטניה ואשר הינה בבעלות מלאה של הילה מניבים, בהסכם לרכישת נכס מניב הממוקם בפארק עסקים הידוע כ-Centennial Park, בעיירה Borehamwood⁵, בריטניה ("הנכס בסנטניאל פארק"). עסקת הרכישה כאמור הושלמה ביום 27.10.2025.

הנכס בסנטניאל פארק כולל שלושה מבנים מניבים המצויים בפארק עסקים הידוע כ-Centennial Park, הממוקם במרחק של כ- 25 ק"מ צפונית ללונדון, מצוי באזור תעסוקה מבוקש, בסמיכות לצירי תחבורה ראשיים ובקרבה לתחנות רכבת וקווי תחבורה ציבורית מרכזיים, ומתאפיין בריכוז חברות הפועלות בתחומי תעשייה מתקדמים. השטח הבנוי הכולל של שלושת המבנים הינו כ- 5,170 מ"ר, והם ממוקמים על מתחם מקרקעין בשטח של כולל של כ- 17,106 מ"ר, לרבות 229 מקומות חניה צמודים. כל אחד משלושת המבנים כאמור מושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם שכירות ארוך טווח. לפרטים נוספים אודות הנכס בסנטניאל פארק ראו סעיף 32.3 להלן.

4.5.3 רכישת נכס מניב בעיר ניופורט, ווילס

ביום 31.10.2025 התקשרה הילה ניופורט, חברה פרטית שהתאגדה בבריטניה ואשר הינה בבעלות מלאה של הילה מניבים, בהסכם לרכישת נכס מניב הממוקם בפארק עסקים הידוע כ-Celtic Springs, בעיר ניופורט, בדרום וויילס ("הנכס בניופורט" או "פניקס האוס"). עסקת הרכישה כאמור הושלמה לאחר מועד הדוח, ביום 30.1.2026.

הנכס בניופורט הינו מבנה משרדים מניב המצוי בפארק עסקים הידוע כ-Celtic Springs הנמצא בסמוך למרכז העיר ניופורט⁶, בדרום וויילס. פארק העסקים ממוקם באזור תעסוקה מבוקש, בקרבה לצירי תחבורה ראשיים,

⁴ נורת'המפטון היא בירת מחוז Northamptonshire, במזרח המידלנדס אנגליה. העיר נמצאת כ- 100 ק"מ צפונית-מערבית ללונדון וכ- 80 ק"מ דרומית-מזרחית לבירמינגהאם, כאשר אוכלוסייתה מונה כ- 250 אלף תושבים.

⁵ העיירה Borehamwood ממוקמת כ- 25 ק"מ מצפון-מערב למרכז לונדון, כאשר אוכלוסייתה מונה כ- 35 אלף תושבים.

⁶ ניופורט היא העיר השלישית בגודלה בוויילס. העיר ממוקמת במרחק של כ- 20 ק"מ מקרדיף, בירת וויילס. אוכלוסיית העיר מונה כ- 160 אלף תושבים,

ומתאפיין בריכוז גבוה של חברות מבוססות ממגוון תחומי פעילות. השטח הבנוי של המבנה הינו כ- 5,073 מ"ר, הממוקם על מתחם מקרקעין בשטח של כ- 11,600 מ"ר, לרבות 217 מקומות חניה צמודים. למועד פרסום הדוח, הנכס בניו־פורט מושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם שכירות ארוך טווח. לפרטים נוספים אודות הנכס בניו־פורט ראו סעיף 34.1 להלן.

4.5.4 רכישת נכס מניב בעיר Milton Keynes, בריטניה

ביום 5.1.2026 התקשרה הילה סיבק האוס, חברה פרטית שהתאגדה בבריטניה ואשר הינה בבעלות מלאה של הילה מניבים, בהסכם לרכישת מבנה משרדים מניב הממוקם בפארק עסקים בעיר Milton Keynes, בריטניה ("הנכס במילטון קיינס" או "סיבק האוס"). עסקת הרכישה כאמור הושלמה לאחר מועד הדוח, ביום 13.2.2026.

הנכס במילטון קיינס הינו מבנה משרדים המצוי בפארק עסקים בעיר⁷ Milton Keynes, הממוקמת במרחק של כ- 80 ק"מ צפונית-מערבית ללונדון. האזור מתאפיין בריכוז גבוה של פעילות עסקית ותעסוקתית, נגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים, וכן קרבה לתחנות רכבת ולקווי תחבורה ציבורית. השטח הבנוי הכולל של המבנה הינו כ- 3,716 מ"ר, והוא ממוקם על מתחם מקרקעין בשטח של כ- 8.9 דונם וכולל 135 מקומות חניה צמודים. למועד פרסום דוח זה, הנכס במילטון קיינס מושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם שכירות ארוך טווח. לפרטים נוספים אודות הנכס במילטון קיינס ראו סעיף 34.2 להלן.

4.6 מימוש נכס פיננסי במעלות תרשיחא

בשנת 2013 מעלות מניבים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("מעלות מניבים") רכשה מ-ג.ל.ו אינטרנשיונל בע"מ ("ג.ל.ו") מקרקעין בשטח של כ- 5 דונם במעלות תרשיחא, עליו בנוי מבנה תעשייה ("הנכס"). באותו המועד התקשרו מעלות מניבים וג.ל.ו בהסכם שכירות ארוך טווח, כאשר ג.ל.ו ניתנה אופציה לרכישת הנכס לאחר 10 שנות שכירות. האופציה כאמור מומשה על ידי ג.ל.ו, ובחודש יוני, 2023, מעלות מניבים חתמה על הסכם מכר, לפיו מכרה את זכויותיה בנכס לג.ל.ו. בהתאם להסכם המכר, ג.ל.ו שילמה תמורת הנכס סך של 9,500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בסך של כ- 1,086 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, התמורה שולמה במלואה והנכס הועבר לבעלות ג.ל.ו. לאחר מכירת הנכס כאמור, אין למעלות מניבים פעילות ו/או נכסים אחרים. לפרטים נוספים ראה סעיף 35 להלן.

5. תחומי הפעילות של הקבוצה

למועד הדוח, הקבוצה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב (נדל"ן להשקעה), בארץ ובחו"ל, כדלקמן:

5.1 תחום הנדל"ן המניב בישראל - במסגרת תחום הנדל"ן המניב בישראל, עוסקת הקבוצה בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכס מניב בצור יגאל, המושכר לצרכי משרדי הייטק ותעסוקה, מעבדות מחקר ומתקני ייצור; בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכס מניב במרכז המסחרי נחלת יצחק-אלעד; בהקמה של בית מלון על מקרקעין בבעלות הקבוצה בתל אביב; וכן בייזום ופיתוח של קרקע ברעננה, שעליה פועלת החברה להקים מבנה המיועד למשרדים ואחסנה ("הפעילות בישראל" או "תחום הנדל"ן המניב בישראל").

5.2 תחום הנדל"ן המניב בחו"ל - במסגרת תחום הנדל"ן המניב בחו"ל, עוסקת הקבוצה, באמצעות חברות הנכס בבריטניה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של הנכס בנורת'המפטון, הנכס בסנטניאל פארק, הנכס בניו־פורט והנכס במילטון קיינס (יחד: "הנכסים בבריטניה" או "הפעילות בבריטניה"), המושכרים לצורכי משרדים.

⁷ מילטון קיינס היא עיר גדולה הממוקמת בין לונדון לברמינגהאם. אוכלוסיית העיר מונה כ-280 אלף תושבים.

בנוסף לניהול והשכרת הנכסים בבריטניה, הקבוצה עוסקת, באמצעות הילה ארה"ב, בפיתוח 15 מגרשים לבנייה הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב. בכוונת החברה להקים על מגרשים אלה 10 וילות המיועדות להשכרה ("הפעילות בארה"ב") (הפעילות בבריטניה והפעילות בארה"ב יקראו להלן יחד: "הפעילות בחו"ל" או "תחום הנדל"ן המניב בחו"ל")

לפרטים בדבר הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל ראה פרק ד' להלן.

5.3 **פעילות ייזום בהתחדשות עירונית** - בנוסף לפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה עוסקת, באמצעות הילה, התחדשות עירונית, בייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38/2. במסגרת פעילות זו כאמור, מקדמת הקבוצה שני פרויקטים בהרצליה של הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים במקומם, ובהם דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין, בתוספת יחידות דיור לשיווק על ידי הקבוצה. נכון למועד פרסום הדוח, לפרויקטים כאמור התקבלו היתרי בניה ונחתמו הסכמי ליווי, אך טרם נמכרו דירות בפרויקטים וטרם החלו עבודות הביצוע, באופן שבתקופת הדוח פעילות זו כאמור לא הייתה מהותית לקבוצה והיא אינה עולה לכדי תחום פעילות (לפרטים ראה סעיף 37.1 להלן).

6. פירוט תמציתי אודות נכסים ופרויקטים של הקבוצה

6.1 פרויקטים ונכסים בישראל

6.1.1 **בניין תעשייה עתירת ידע ומשרדים מניב בצור יגאל**: לחברת הילה מבני תעשייה בע"מ ("מבני תעשייה"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בניין משרדים לשימושים של תעשייה עתירת ידע הממוקם בצור יגאל בסמוך לציר תנועה ראשי ("הנכס בצור יגאל"). נכון למועד הדוח, הנכס בצור יגאל מאוכלס ב- 84% תפוסה על ידי שוכרים שהינם חברות בינלאומיות וישראליות מתחום הטכנולוגיה, ההייטק והביוטק, אשר שוכרות את השטחים לרוב לתקופה של מספר שנים, עם אופציה להארכה לתקופות של שנים נוספות. בנוסף, מספקת החברה לשוכרים, באמצעות חברת הילה צ.י. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ, חברה פרטית המוחזקת במלואה (100%) על ידי בעלי השליטה בחברה, שירותים נלווים, לרבות שירותי אחזקה וניהול מרכזי, תוך מתן מענה לצרכי השוכרים. לפרטים נוספים בדבר הנכס בצור יגאל, ראה סעיף 32.1 להלן.

6.1.2 **נכס בהקמה בתל אביב - בית מלון עסקים**: חברת א.ק. קבוצת הילה מלוונות (2014) בע"מ ("הילה מלוונות"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, הינה הבעלים של חטיבת קרקע בשטח של כ- 1,080 מ"ר ברחוב התעשייה בתל אביב. בחודש דצמבר 2020, קיבלה הילה מלוונות היתר בניה להקמת שלב א' של בית מלון על הקרקע האמורה, הכולל מבנה בן 7 קומות מעל לשתי קומות גלריה, קומת קרקע ושלוש קומות מרתפים ("בית המלון"). ביום 4.12.2024 אישרה הוועדה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו את הפקדתה של תכנית בהתאם לתוכנית לתא/5000, הכוללת תוספת של 18 קומות למלון בשטח של 6,605 מ"ר. במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום, מבצעת הילה מלוונות, באמצעות קבלנים שערים התקשרה, עבודות הקשורות בהקמת בית המלון, כאשר למועד פרסום דוח זה, הילה מלוונות נמצאת בשלב מתקדם של ביצוע עבודות הגמר של שלב א' של המלון ופועלת לקידום קבלת היתר בניה לבניית 18 קומות נוספות של המלון. לפרטים נוספים אודות הנכס בהקמה בתל אביב, ראה סעיף 35.5.1 להלן.

6.1.3 **נכס משרדי מניב באלעד**: החברה הבת א.ר.ץ דן זכאית להירשם כבעלת הזכויות בנכס מקרקעין במרכז המסחרי "נחלת יצחק" באלעד, בשטח כולל של כ- 1,260 מ"ר. במהלך תקופת הדוח סיימה א.ר.ץ דן עבודות שיפוץ וחלוקה של הנכס. למועד פרסום הדוח הנכס נמצא בשלבי אכלוס על ידי שוכרים עמם התקשרה א.ר.ץ דן. לפרטים נוספים אודות הנכס באלעד ראה סעיף 32.4 להלן.

6.1.4 **קרקע ברעננה**: בבעלות החברה קרקע ברעננה בשטח של 4,873 מ"ר המיועדת להשבחה בשיעור של כ-1,000 אחוזי בנייה. עד להגדלת זכויות הבנייה בתב"ע החלה על המקרקעין, פועלת החברה להקים על המגרש כאמור מבנה לשימוש ביניים למטרת משרדים ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ-4,700 מ"ר. למועד פרסום הדוח השלימה החברה התקשרות בהסכמי שכירות וניהול בקשר עם כל השטחים במבנה המיועד, ונמצאת בהליכי תכנון מתקדמים של המבנה, כאשר בחודש ינואר 2026 התקבל היתר בניה לאחסנה פתוחה, זאת כחלק מהליך קבלת היתר בניה להקמת המבנה, אשר למועד פרסום הדוח טרם התקבל. לפרטים נוספים אודות הקרקע ברעננה, ראה סעיף 33.2 להלן.

6.1.5 **פרויקט פינני בינוי (תמ"א 38/2) בהרצליה**: לחברה הבת הילה התחדשות עירונית הזכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהרצליה, בהתאם להוראות תמ"א 38/2. במסגרת כל אחד מהפרויקטים כאמור ייהרס בניין בן 6 דירות ויוקם בניין חדש בן 14 דירות, מתוכן 8 דירות מיועדות לשיווק על ידי הילה התחדשות עירונית. לפרטים נוספים אודות פרויקט הפינני בינוי כאמור, ראה סעיף 37.1 להלן.

6.2 **נכסים בבריטניה**

6.2.1 **בניין משרדים מניב נורת'המפטון, בריטניה**: כאמור בסעיף 4.5.1 לעיל, בבעלות חברת הבת הילה נורת'המפטון בניין משרדים הכולל 3 קומות (כולל קומת קרקע) ו-111 מקומות חניה צמודים, בעיר נורת'המפטון שבבריטניה. למועד פרסום דוח זה, בניין המשרדים מושכר במלואו לשוכר יחיד, על פי הסכם שכירות ארוך טווח. לפרטים נוספים אודות הנכס נורת'המפטון, ראו סעיף 32.2 להלן.

6.2.2 **שלושה בנייני משרדים מניבים בעיר ב-Centennial Park, בריטניה**: כאמור בסעיף 4.5.2 לעיל, בבעלות חברת הבת הילה סנטניאל פארק שלושה מבנים מניבים, הכוללים 229 מקומות חניה צמודים, בפארק העסקים סנטניאל פארק, הממוקם במרחק של כ-25 ק"מ מחוף לונדון. למועד פרסום דוח זה, כל אחד מהמבנים כאמור מושכר במלואו לשוכר יחיד, על פי הסכמי שכירות ארוכי טווח. לפרטים נוספים אודות הנכס בסנטניאל פארק, ראו סעיף 32.3 להלן.

6.2.3 **בניין משרדים מניב בעיר ניופורט, וילס (פניקס האוס)**: כאמור בסעיף 4.5.3 לעיל, בבעלות חברת הבת הילה ניופורט בניין משרדים הכולל 111 מקומות חניה צמודים, בעיר ניופורט שבדרום וילס. למועד פרסום דוח זה, בניין המשרדים מושכר במלואו לשוכר יחיד, על פי הסכם שכירות ארוך טווח. לפרטים נוספים אודות הנכס ניופורט, ראו סעיף 34.1 להלן. רכישת הנכס כאמור הושלמה לאחר מועד הדוח, ולפיכך אין לה השפעה על תוצאות הפעילות של החברה בתקופת הדוח, והיא מוצגת כאירוע לאחר תאריך המאזן.

6.2.4 **בניין משרדים מניב ב-Milton Keynes, בריטניה ("סיבק האוס")**: כאמור בסעיף 4.5.4 לעיל, בבעלות חברת הבת הילה סיבק האוס בניין משרדים הכולל 135 מקומות חניה צמודים, בעיר Milton Keynes, בריטניה. למועד פרסום דוח זה, בניין המשרדים מושכר במלואו לשוכר יחיד, על פי הסכם שכירות ארוך טווח. לפרטים נוספים אודות הנכס במילטון קיינס, ראו סעיף 34.2 להלן. רכישת הנכס כאמור הושלמה לאחר מועד הדוח, ולפיכך אין לה השפעה על תוצאות הפעילות של החברה בתקופת הדוח, והיא מוצגת כאירוע לאחר תאריך המאזן.

6.3 **קרקעות בארה"ב**

6.3.1 **מגרשים בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב**: חברת הבת, הילה ארה"ב, מחזיקה, במישרין ובאמצעות חברות נכס ייעודיות (SPV) הרשומות בארה"ב שבעלותה המלאה, 15 מגרשים זמינים לבנייה בשטח כולל של

145,162 sq ft (13,486 מ"ר) הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה בארה"ב. בכוונת החברה להקים על מגרשים אלה 10 וילות למטרת השכרה. לפרטים נוספים אודות המגרשים האמורים, ראה סעיף 33.1 להלן.

7. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

7.1 למועד הדוח, הון המניות המונפק והנפרע של החברה מורכב מ- 200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כ"א, המוחזקות במלואן על ידי בעלי השליטה בחברה.

7.2 בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות במניות החברה על ידי בעלי ענין, למעט הקצאת מניות לבעלי השליטה במסגרת שינוי המבנה המפורט בסעיף 4.4 לעיל. יובהר, כי שיעורי ההחזקה של מר אלאלוף ומשפחת קלר בחברה לא השתנו כתוצאה משינוי המבנה, קרי, מר אלאלוף המשיך להחזיק, באמצעות חברה בשליטתו, בשיעור של 70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומשפחת קלר, באמצעות חברה בשליטתם, המשיכה להחזיק ב-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

8. היעדר התחייבות בעלי השליטה לתיחום פעילות

בעלי השליטה בחברה לא התחייבו כלפי החברה להימנע מלהתחרות בה בתחומי פעילותה.

9. חלוקת דיבידנדים

- 9.1 בשלוש השנים שקדמו למועד הדוח, החברה לא חילקה דיבידנד לבעלי מניותיה.
- 9.2 נכון למועד הדוח, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד.
- 9.3 בהתאם להוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב שבמחזור (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד'), התחייבה החברה כי עד לפירעון המלא של אגרות החוב כאמור, היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

ג. מידע אחר

10. מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה בגין השנים 2023, 2024 ו- 2025 (באלפי ש"ח):

מאוחד			אחר			נדל"ן מניב בחו"ל ^[1]			נדל"ן מניב בישראל			
2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	
4,955	5,443	6,476	-	-	-	1,406	1,881	2,496	3,549	3,562	3,979	הכנסות מחיצוניים
13,488	26,114	15,377	-	(1,306)	(1,247)	2,991	(1,918)	913	10,497	29,338	15,710	רווח (הפסד) מגזרי
26,477	52,035	48,912	-	-	-	4,608	739	9,216	21,869	51,296	39,696	עליית (ירידת) ערך נדל"ן
286,913	419,224	634,394	-	9,124	9,794	18,559	72,906	130,469	268,354	337,194	494,132	נכסי המגזר
207,258	291,923	491,717	-	12,329	14,246	15,569	50,302	106,951	191,689	229,292	370,520	התחייבויות המגזר

[1] החברה מאחדת את תוצאות הפעילות של הילה נורת'המפטון החל מחודש מרץ, 2023, את תוצאות הפעילות בארה"ב החל מחודש מאי, 2024 ואת תוצאות הפעילות של הילה סנטניאל פארק החל מחודש נובמבר, 2025. החברה תאחד את תוצאות הפעילות של הילה ניופורט והילה סיבק האוס, החל מהרבעון הראשון של שנת 2026.

למידע כספי נוסף, ראה פרק ג' (דוחות כספיים) ופרק ב' (דוח הדירקטוריון) המצורפים לדוח זה.

11. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תובאנה הערכות החברה אשר למגמות, לאירועים ולהתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית בה פועלת הקבוצה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה. יצוין כי הערכות החברה המצוינות להלן מבוססות, בין היתר, על ההנחה של המשך פעילות החברה במהלך העסקים הרגיל, על הנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד הדוח, ועל מידע פומבי ונתונים שפורסמו באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים⁸, ואשר לא אומתו על ידי החברה.

חלק מהנתונים וההערכות הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותם תלויה בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה.

11.1 שינויים כלכליים⁹

11.1.1 הכלכלה העולמית

בשנת 2025 התאפיינה הסביבה הכלכלית העולמית בהתמתנות האינפלציה ובהתייצבות מדיניות הריבית במדינות המפותחות. כמו כן, במרבית הכלכלות המובילות בעולם נרשמה במהלך שנת 2025 מגמה של שינוי במדיניות הריבית, כאשר הבנקים המרכזיים החלו להפחית ריביות ולנוע לכיוון מדיניות ניטרלית יותר, על רקע התמתנות סביבת האינפלציה העולמית. בהתאם לתחזיות מוסדות בין לאומיים ובהתבסס על התחזית הכלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, צפויה הכלכלה העולמית בשנים הקרובות להתאפיין בקצב צמיחה מתון של המדינות המפותחות.

על פי התחזית, התוצר של המדינות המפותחות צפוי לצמוח בשיעור של כ-1.5% בשנת 2026 ובשיעור של כ-1.6% בשנת 2027. סביבת האינפלציה במדינות אלו צפויה לעמוד על כ-2.3% בשנת 2026 ועל כ-2.2% בשנת 2027, בעוד שרמת הריבית צפויה להיות יציבה יחסית ולעמוד על כ-2.6% בשנים אלו. בהקשר זה, גם הסחר העולמי צפוי להתאפיין בהתרחבות מתונה, כאשר יבוא המדינות המפותחות צפוי לצמוח בשיעור של כ-1.3% בשנת 2026.

הזינוק הגלובלי באינפלציה שנרשם בשנים האחרונות נבע משילוב של אתגרים עולמיים, ובהם מגיפה כלל עולמית שהובילה למדיניות ריבית מרחיבה ולהזרמת נזילות בהיקפים חסרי תקדים, שיבושים בשרשראות האספקה, וכן עליות חדות במחירי המזון והאנרגיה, אשר הושפעו, בין היתר, מהפלישה של רוסיה לאוקראינה בפברואר 2022 ומהתגברות סכסוכים גיאופוליטיים. כתוצאה מכך, מרבית הכלכלות המובילות בעולם הנהיגו בשנים האחרונות מדיניות של העלאת ריבית, על מנת לבלום את האינפלציה הגואה, אשר תרמה בהדרגה להתמתנות לחצי המחירים ולחזרה לסביבת שיעור אינפלציה מתונה יותר.

8 במסגרת פרק זה, נכללו נתונים שונים המבוססים על מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי האתרים כאמור לצורך הכללת מידע כאמור בדוח, המידע כאמור הינו מידע אשר מפורסם לציבור, ולמיטב ידיעת החברה, הינו מידע פומבי. כמו כן, לא נערכה בדיקה על ידי החברה באשר לנכונותם ומידת דיוקם של הנתונים ו/או המידע כאמור.

9 המידע בסעיף זה מבוסס, בין היתר, על נתונים, הערכות ותחזיות שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il; על הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: www.cbs.org.il; על ידי משרד האוצר בכתובת: www.mof.gov.il; על ידי חברת מעלות S&P בכתובת: www.maalot.co.il; על ידי D&B בכתובת: www.dbisrael.co.il.

לצד תחזיות אלו, הכלכלה העולמית ממשיכה להיות חשופה למספר גורמי סיכון אשר עשויים לפגוע בקצב הצמיחה בשנים הקרובות. גורמים אלו כוללים, בין היתר, החמרה במדיניות סחר מגבילה, התגברות מתחים גיאופוליטיים, ובראשם המלחמה המתמשכת באוקראינה והסכסוך במזרח התיכון, לרבות המלחמה באיראן - אשר עלולים להוביל לפגיעה בנתיבי סחר ולעליית מחירים, וכן אפשרות לעלייה מחודשת בלחצי האינפלציה, שעשויה להביא להידוק מחודש של מדיניות הריבית.

11.1.2 השוק הישראלי - מדד המחירים לצרכן, רמת הריבית במשק והתפתחויות פוליטיות

מדד המחירים לצרכן ורמת הריבית במשק. החברה מממנת את פעילותה העסקית בישראל, בין היתר, באמצעות הלוואות שקליות לא צמודות. מרבית הכנסותיה של החברה מדמי השכירות בישראל צמודות למדד. בהתאם לכך, החברה מושפעת מהשינויים במדד ומרמת הריבית במשק. כמו כן, שוכרים של הקבוצה בישראל עלולים להיות מושפעים מהשינויים במדד ומרמת הריבית במשק. במסגרת המלחמה באינפלציה, הוביל בנק ישראל מהלך אגרסיבי של העלאות ריבית, לאחר תקופה ממושכת של סביבת ריבית נמוכה. עם זאת, במהלך שנת 2025, על רקע התמתנות סביבת האינפלציה, התאוששות הפעילות הכלכלית, ייסוף השקל ושוק עבודה הדוק, ובצל שיפור מסוים במצב הביטחוני אשר הפחית את רמת אי הוודאות במשק, הפחית בנק ישראל את הריבית בשתי פעימות, בשיעור כולל של 0.5%, כך ששיעור הריבית עומד על 4.0%, לעומת 4.5% בשנת 2024.

התפתחויות הפוליטיות בישראל. המשק המקומי חווה בשנים האחרונות אירועים בעלי השפעה מהותית. שנת 2025 עמדה בסימן המשך ההתמודדות עם השלכות המלחמה שפרצה בעקבות אירועי 7 באוקטובר 2023, אשר הביאה עמה אי ודאות משמעותית בפן הביטחוני, הציבורי והכלכלי. לצד המחיר האנושי הכואב, למלחמה היו משמעותיות מהותיות על פעילות המשק, אשר חווה בתקופה זו עלויות כספיות כבדות, פגיעה בצמיחה, הגדלת הגירעון והורדת דירוג האשראי. עם זאת, במהלך הרבעון האחרון של שנת 2025 חלה ירידה מסוימת ברמת אי הוודאות, על רקע סיום השלב העצים של הלחימה בעזה, השבת כלל החטופים, המהלך הצבאי מול איראן והתמיכה האמריקאית, אשר תרמו ליצירת מציאות ביטחונית יציבה יותר בטווח הקצר.

מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה במהלך שנת 2025 בשיעור של כ- 5.3%. העלייה במדד תשומות הבניה, הנובעת בעיקר מהתייקרות רכיב שכר העבודה על רקע המחסור המתמשך בכוח אדם, וכן מהתייקרות עלויות ההעסקה בענף הבניה בתקופת המלחמה, גורמת להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים היזמיים של החברה. עוד יצוין כי שוק העבודה בישראל נותר הדוק ויציב. על פי תחזית בנק ישראל, שיעור האבטלה הרחב (גילי 25-64) בישראל עומד על כ- 3.1% בשנת 2025 וצפוי לעמוד בממוצע על כ- 3.3% ו- 3.5% בשנים 2026 – 2027, בהתאמה.

לאחר פגיעה זמנית בפעילות הכלכלית במהלך המחצית הראשונה של השנה, חזר המשק הישראלי במהלך שנת 2025 למסלול צמיחה. שנת 2025 התאפיינה בהתאוששות הדרגתית בפעילות הכלכלית, ובמהלכה צמח התמ"ג בקצב שנתי של כ- 2.8%, עם התאוששות חדה במחצית השנייה של השנה. השיפור בפעילות הכלכלית נתמך, בין היתר, בירידה ברמת אי הוודאות בטווח הקצר, בייסוף משמעותי של השקל ובהתייבשות בסביבה המאקרו-כלכלית. בהתאם לתחזית בנק ישראל, צפוי קצב הצמיחה להאיץ בשנים הקרובות, עם צמיחה בשיעור של כ- 5.2% בשנת 2026 וכ- 4.3% בשנת 2027, אם כי התוצר צפוי להישאר נמוך ממגמתו ארוכת הטווח.

התמיכה הממשלתית במשק במהלך המלחמה, לצד הגידול המשמעותי בהוצאות הביטחוניות, הביאו בשנים האחרונות לגידול בגירעון הממשלתי. עם זאת, בשנת 2025 ירד הגירעון לכ- 4.5% מהתוצר, ירידה משמעותית,

בעיקר כתוצאה מעלייה חדה בהכנסות המדינה ושמירה על קצב הוצאות מתון יחסית. תקציב המדינה לשנת 2025 כלל קיצוצים נרחבים וגזירות כלכליות כבדות על משקי הבית, ביניהן העלאת שיעור המע"מ ל-18%, אשר נכנסו לתוקף מינואר 2025. להערכת הנהלת החברה, ובהתאם למגמות המאקרו המתוארות לעיל, המשך המדיניות התקציבית של הממשלה בשנים הקרובות יושפע, בין היתר, מקצב ההתאוששות הכלכלית, מהיקף ההוצאות הביטחוניות ומרמת אי הוודאות הכללית במשק.

11.1.3 המצב הבטחוני

ביום 7 באוקטובר, 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ-1,200 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. המלחמה, אשר המשיכה כ-24 חודשים, הובילה לכך שבמהלך השנים 2024 ו-2025 המדינה והמשק הישראלי חוו טלטלות רבות, כאשר במהלך שנה זו נוהלו במלחמה 7 גזרות שונות, כולל עזה, לבנון, איראן וסוריה. החל מחודש יולי 2024, החלה ישראל ליזום פעולות צבאיות מול לבנון, איראן ותימן, ובין היתר ביצעה חיסולים ממוקדים של בכירים בחמאס ובחיזבאללה. החל ממועד זה, ניתן היה להבחין בשינוי חיובי במשק, אשר הוביל לכך שעל אף הקשיים, והחל מהמחצית השנייה של שנת 2024, חלה התאוששות בפעילות הכלכלית והמשק הצליח להתמודד בצורה טובה יחסית, עם האתגרים. כמובן, שכל התפתחות, כגון התלקחות מחודשת של זירות לחימה או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות נכון למועד דוח זה.

ביום 13 ביוני 2025, במקביל ללחימה המתמשכת ברצועת עזה, פתחה ישראל במבצע "עם כלביא", כנגד מטרות צבאיות באיראן. המבצע היווה פתיחת חזית ישירה מול איראן, אשר הובילה להגבלות על המשק הישראלי, שכללו, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, סגירת שמי הארץ לטיסות יוצאות ונכנסות, הגבלות על התכנסות במקומות העבודה ובמערכת החינוך, וכן בעקבות גיוסי מילואים וצמצום בהיקף העובדים הזרים, חלה ירידה בהיקף כוח העבודה. גורמים אלו, הובילו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית במהלך המבצע כאמור, עד לסיומו ביום 24 ביוני 2025, בו המשק חזר לפעילות במתכונת זהה כפי שהייתה טרם תחילת המבצע, בצל הימשכותה של המלחמה ברצועת עזה. בחודש אוקטובר 2025, לאחר לחימה רציפה שהחלה בחודש אוקטובר 2023, בתיווך של מספר מדינות ובראשן ארה"ב, חתמה מדינת ישראל על הסכם להפסקת המלחמה בעזה והשבת החטופים. יש לציין, כי יישום הסכם הפסקת האש נתקל בקשיים, ועל כן ישנה עדיין אי וודאות רבה ביחס לאפשרות שתהיה חזרה ללחימה פעילה, לרבות התרחבות הלחימה לחזיתות נוספות. על אף חוסר הוודאות לאחר החתימה על הסכם הפסקת האש, ביום 7.11.2025 הודיעה חברת הדירוג S&P על העלאת תחזית הדירוג של מדינת ישראל, משלילית ליציבה, והותירה את הדירוג, ברמה A, ללא שינוי. בינואר 2026, סוכנות הדירוג הבינלאומית Moody's שינתה את תחזית דירוג האשראי של ישראל מתחזית שלילית לתחזית יציבה, אך הותירה את הדירוג בפועל ברמה של Baa1. לעומתן, חברת דירוג האשראי Fitch הודיעה באוקטובר 2025 כי היא מותירה את דירוג האשראי של ישראל ב-A עם תחזית שלילית.

לאחר מועד הדוח, ביום 28.2.2026, החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו בוצעה תקיפה משולבת של ישראל וארה"ב נגד מטרות באיראן. בתגובה החל ירי משמעותי מאיראן לעבר ישראל ולעבר יעדים אמריקאיים באזור, וביום 1.3.2026 התרחבה המערכה גם ללבנון בעקבות ירי מצד ארגון חיזבאללה. נכון למועד הדוח, המערכה עדיין נמשכת, ולפיכך אין ביכולתה

של החברה להעריך בשלב זה את היקף ההשלכות האפשריות של אירועים אלו על פעילותה ותוצאותיה העסקיות.

מאז פרצה המלחמה, הקבוצה המשיכה בפעילותה ולא חוותה ירידה משמעותית בביקוש או בדמי השכירות במהלך שנת 2025. עם זאת, לאור חוסר היציבות בזירה המדינית והביטחונית, לא ניתן להעריך את היקף ההשפעות העתידיות על פעילותה ורווחיותה של החברה. בנוסף, עלותה של המלחמה והשיקום הארוך הצפוי, צפויים להגדיל משמעותית את הגרעון בתקציב המדינה, באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק, וליצור לחץ שלילי על דמי השכירות ו/או ירידה בשיעורי התפוסה. יצוין כי הואיל ומטבע הדברים, מדובר באירוע המאופיין בחוסר וודאות גבוה, והחברה לא יכולה להעריך בצורה וודאית את מלוא ההשפעה של האמור על היקף עסקיה ותוצאות פעילותה.

בהתאם לתחזית בנק ישראל, צמצום מספר המשרתים במילואים בשנת 2025 הקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ותמך בהתאוששות היקף התעסוקה, אך לאור השלכות טרום המלחמה והיקף מילואים גבוה מאשר בעבר בנק ישראל צופה עליה מסוימת בשיעור האבטלה בשנת 2026 הצפוי לעמוד על כ-3.3%¹⁰.

בהתאם, כל האמור לעיל בקשר להשפעת המלחמה על הפעילות העסקית של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא מבוסס על מידע פומבי ועל הערכות החברה, נכון למועד הדוח, אשר אינם ודאיים ואינם בשליטת החברה. המידע עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי.

11.1.4 מצב השוק בבריטניה¹¹

שיעור האינפלציה בבריטניה בשנת 2025 עומד על כ-3%, זאת לעומת 2.5% בשנת 2024. החל מהמחצית השנייה של 2024, ועל רקע הירידה באינפלציה שבסמוך למועד פרסום זה, החל הבנק המרכזי של בריטניה להוריד את הריבית, כאשר נכון למועד הדוח, שיעור הריבית עומד על כ-3.75%. לפי התחזיות של הבנק המרכזי של בריטניה, שיעור האינפלציה בשנת 2026 יעמוד על כ-2% וישמור על שיעור זה גם בשנת 2027, וכן שיעור צמיחת התוצר בשנים 2026 ו-2027 צפוי לעמוד על כ-1.4% ו-1.5%, בהתאמה. שיעור האבטלה, נכון לתום שנת 2025, עומד על כ-4.8%, זאת לעומת נתון של כ-4.4% בתום שנת 2024.

לקראת סוף שנת 2025, המשיכה ממשלת בריטניה לקדם מהלכים תקציביים משמעותיים, עם הצגת תקציב נובמבר בפרלמנט על ידי שרת האוצר רייצ'ל ריבס, אשר כלל הרחבת השקעות ותמריצים לצד שינויים מיסויים ושמירה על מסגרת תקציבית זהירה. בהתאם להערכות המפקח הכלכלי (Office for Budget Responsibility), התקציב נועד לחזק את הכנסות המדינה ולתרום לצמצום הדרגתי של הגרעון הציבורי בטווח הבינוני. התקציב שהוצג בסוף שנת 2025, הוביל לתנודתיות מתונה בתשואות בשוק ההון, באופן שהתשואות של אגרות חוב ממשלתיות ל-10 שנים נותרו ברמות גבוהות יחסית ברמה של 4.5%, אך הושפעו מהערכות השוק באשר לכיווני הריבית העתידיים של הבנק של בריטניה. על פי פרסומים של גורמים פיננסיים בינלאומיים, לרבות Goldman Sachs, השוק מגלם ציפיות להקלה הדרגתית בריבית, אשר עשויה להביא לשחיקה

¹⁰<https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026/>

¹¹ Bank of England – Monetary Policy Report November 2024, בכתובת: <https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy-report/2024/november-2024>

מסוימת בתשואות איגרות החוב בטווח הזמן הקרוב. שער החליפין של הליש"ט בשנת 2025 רשם התחזקות מול הדולר האמריקאי, כאשר בסוף השנה נסחר הליש"ט סביב כ-1.34 דולר, התחזקות של כ-7.5% לאורך שנת 2025.

11.1.5 מצב השוק בארה"ב¹²

על פי הלשכה לסטטיסטיקה של ארצות הברית (Bureau of Economic Analysis), צמח התוצר בארצות הברית בשיעור של 4.3%, נכון לרבעון השלישי של שנת 2025. כמו כן, בהתאם לדו"ח התעסוקה האחרון מחודש דצמבר 2025, שיעור האבטלה בארצות הברית עומד על 4.4% בשנת 2025, לעומת שיעור של 4.1% בשנת 2024 ושיעור של 3.7% בסוף שנת 2023.

בחודשים האחרונים של שנת 2024, הפחית ה-FED ("FED") את הריבית שלוש פעמים ברציפות, מרמה של 5.5% לרמה של 4.5%. בחודש דצמבר 2025 הופחתה הריבית פעם נוספת לרמה של כ-3.75%. בהתאם לתחזיות, ה-FED צפוי לבצע שתי הפחתות נוספות במהלך שנת 2026. לעניין האינפלציה, בשנת 2025 הסתכם שיעור האינפלציה השנתי בארצות הברית בכ-2.7%, זאת בהשוואה לשיעור אינפלציה של כ-2.9% בשנת 2024.

תשואות אגרות החוב הממשלתיות של ארצות הברית ל-10 שנים עלו בשנים האחרונות על רקע העלאות הריבית שביצע ה-FED ואי הוודאות המאקרו-כלכלית. לאחר שבסוף שנת 2024 נסגרה התשואה בכ-4.6%, נרשמה במהלך שנת 2025 ירידה הדרגתית בתשואות, כאשר בסוף שנת 2025 הן עמדו על כ-4.2%. ירידה זו משקפת שינוי בציפיות השוק באשר לכיוון הריבית העתידי של ה-FED, על רקע התמתנות האינפלציה והערכות בדבר מעבר לריבית פחות מצמצמת, וכן גידול בביקוש לאגרות חוב ארוכות טווח בסביבה של חוסר וודאות עולמית.

כל התייחסות המופיעה בסעיפים 11.1.1 - 11.1.5 באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת הקבוצה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי, ומבוסס על מקורות המידע אותן מציינת החברה.

11.2 אזורים גיאוגרפים

בתקופת הדוח פעלה החברה באזורים הגאוגרפים הבאים:

11.2.1 ישראל - בתקופת הדוח, פעילות הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בישראל הייתה באזור המרכז, אזור השרון וסביבתו.

11.2.2 בריטניה - בתקופת הדוח, פעילות הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בבריטניה הייתה בסנטניאל פארק ובנורת'המפטון. לאחר מועד הדוח ועם השלמת רכישת הנכס בניופורט והנכס במילטון קיינס, הורחבה פעילות הקבוצה בבריטניה והיא כוללת גם ניהול והשכרת נכסים אלה.

11.2.3 ארה"ב - בתקופת הדוח, פעילות הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בארה"ב הייתה בלוס אנג'לס, קליפורניה.

11.2.4 טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים¹³

להלן יובאו פרמטרים כלכליים לאזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה:

¹² נתונים והערכות של Federal Reserve וכן Bureau of economic analysis בארה"ב, בכתובת www.bea.gov.
¹³ יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמה להכללת המידע האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

ישראל¹⁴:

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	פרמטרים מקרו-כלכליים
522	528	611	תוצר מקומי גולמי (מיליארד דולר)
2%	1%	2.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי
0.1%	-0.3%	0.8%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
3.3%	3.1%	2.6%	שיעור האינפלציה
4.6%	4.5%	4.4%	תשואת בסיס על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
AA-/Negative	A+ /Negative	A / Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך

בריטניה¹⁵:

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	פרמטרים מקרו-כלכליים
3,330	3,500	3,700	תוצר מקומי גולמי (מיליארד דולר)
0.1%	0.9%	1.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי
0.1%	0.6%	1.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
5.2%	3.2%	3.0%	שיעור האינפלציה
4.1%	4.2%	4.5%	תשואת בסיס על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
AA/Stable	AA/Stable	AA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
4.62	4.574	4.290	שער חליפין של מטבע מקומי לעומת לירה סטרלינג, ליום האחרון של התקופה

¹⁴ מקורות: קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: <https://www.imf.org>; הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <https://www.cbs.gov.il>; אתר בנק ישראל בכתובת: <https://www.boi.org.il>; דוח דירוג S&P בכתובת: <http://www.standardandpoors.com>.

¹⁵ מקורות: קרן המטבע הבינלאומי, בכתובת: <https://www.imf.org/external/datamapper/profile/GBR>; ואתר Economics Trading, בכתובת: <http://www.tradingeconomics.com/bonds>; דוח דירוג S&P בכתובת: <http://www.standardandpoors.co>, על פי נתוני בנק ישראל בכתובת: <https://www.boi.org.il>.

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	פרמטרים מקרו-כלכליים
27,721	29,168	27,609	תוצר מקומי גולמי (מיליארד דולר)
2.5%	2.3%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי
1.7%	2.1%	4.0%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
3.2%	2.3%	2.7%	שיעור האינפלציה
3.8%	4.5%	4.2%	תשואת בסיס על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
AA+ /Stable	AA+ /Stable	AA+ /Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
3.627	3.647	3.19	שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב, ליום האחרון של התקופה

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה הנובעים מסביבתה הכללית, מענפי פעילותה ומהמאפיינים הייחודיים שבפעילותה, ראה סעיף 48 להלן.

11.3 שוק ההון בישראל¹⁷

בשוק ההון הישראלי נתונה הפעילות לתנועות עקב השפעת גורמים כלכליים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות איגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלו עשויות להשפיע גם על החברה והאפשרויות שתעמודנה לרשותה לגיוס מימון, ובעקיפין על רכישת נכסים, ביצוע השקעות ועל תוצאותיה העסקיות.

בשנת 2025 המשיך שוק ההון הישראלי להפגין חוסן ויציבות יחסית, על אף המשך ההתמודדות עם השלכות המלחמה, סביבת אי ודאות ביטחונית וגיאופוליטית, והשלכות מאקרו-כלכליות נלוות. במהלך השנה נרשמה התאוששות משמעותית בפעילות הבורסה לניירות ערך בתל אביב, אשר באה לידי ביטוי בעלויות חדות במדדי המניות המובילים, בהתרחבות היקפי המסחר ובהמשך חזרתם של משקיעים זרים לשוק המקומי. מדדי המניות המרכזיים בבורסה הציגו ביצועי שיא במהלך שנת 2025, כאשר מדד ת"א-35 עלה בשיעור של כ-53% ומדד ת"א-90 עלה בשיעור של כ-46%, וזאת בשיעורים הגבוהים משמעותית מעליות שנרשמו בשווקים המובילים בעולם. מגמות אלו נתמכו, בין היתר, בירידה ברמת אי הוודאות הביטחונית במחצית השנייה של השנה, בשיפור תחושת הביטחון של המשקיעים, ובהערכות בדבר צמצום האיומים הגיאופוליטיים המרכזיים על ישראל.

במהלך שנת 2025 נרשמה חזרה ניכרת של משקיעים זרים לשוק ההון הישראלי, אשר רכשו מניות בהיקף נטו של כ-4.3 מיליארד ש"ח, בעיקר בסקטורים הפיננסי והביטחוני, זאת לאחר פעילות מכירה נטו בשנים קודמות. במקביל, מחזורי

¹⁶ מקורות: קרן המטבע הבינלאומי, בכתובת: <https://www.imf.org>; ואתר US Department of Labor; דוח דירוג S&P בכתובת: <http://www.standardandpoors.co>; על-פי ה-US Department of Treasury, בהתייחס לאגרות חוב לתקופה של 10 שנים החל מיום 31.12.2025; על פי נתוני בנק ישראל בכתובת: <https://www.boi.org.il>.

¹⁷ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי הבורסה בסקירה השנתית לשנת 2025 בכתובת: https://www.tase.co.il/he/content/data/periodic_reviews.

המסחר בשוק המניות שברו שיאים, כאשר מחזור המסחר היומי הממוצע עמד על כ-3.4 מיליארד ש"ח, גידול של כ-56% לעומת שנת 2024.

גיוס ההון בשוק המניות בישראל הסתכם בשנת 2025 בכ-20.5 מיליארד ש"ח, גידול משמעותי לעומת היקפי הגיוס בשנים 2023–2024. ענף הנדל"ן היווה רכיב מהותי בפעילות זו, עם גיוסי הון בהיקף של כ-5.8 מיליארד ש"ח, המהווים כ-28% מסך גיוסי ההון בשוק המניות במהלך השנה.

במקביל, היקף גיוס החוב הקונצרני בשנת 2025 צמח בשיעור חד של כ-70% לעומת שנת 2024, והסתכם בכ-165 מיליארד ש"ח. עיקר גיוסי החוב בוצעו על-ידי הבנקים וחברות הנדל"ן, בדומה למגמות שנרשמו בשנים האחרונות, כאשר היקף גיוסי החוב של חברות הנדל"ן עמד על כ-56 מיליארד ש"ח, לעומת כ-43 מיליארד ש"ח בשנת 2024.

11.4 ענף הנדל"ן

11.4.1 ענף הנדל"ן בישראל

שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי השכרה בישראל. בשנת 2024 הפעילות בשוק התרחשה בצל המלחמה. בשנת 2025 המשיכה הפעילות בענף הנדל"ן להתנהל בצל המלחמה והשלכותיה, תוך התאמות הדרגתיות של השוק למציאות ביטחונית וכלכלית מורכבת. האתגרים בסביבה העסקית השפיעו על תחום המשרדים, אשר חווה ירידה בכמות העסקאות ובהתארכות תהליכי משא ומתן, תוך זהירות מוגברת מצד שוכרים פוטנציאליים, אשר באה לידי ביטוי בדרישות לגמישות חוזית בהתחייבויות לתקופות שכירות קצרות יותר. שני האתגרים הגדולים, עמם התמודד הענף במהלך השנה, נותרו בעינם: (א) המחסור בכוח האדם בענף הבניה, אשר המשיך לגרום לעיכובים בהקמה ובהשלמת פרויקטים ו-(ב) העלייה במחירי תשומות הבניה, אשר המשיכה להשפיע על עלויות הייזום גם בשנת 2025. מאז פרצה המלחמה החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של נכסיה. אי הוודאות שהייתה קיימת בשוק הנדל"ן המניב בישראל עוד טרם פרוץ המלחמה על רקע האקלים הכלכלי ואי השקט הפוליטי, הועצמה בעקבות המלחמה. על אף האתגרים האמורים, ניכרה בשנת 2025 עמידות יחסית בענף הנדל"ן המניב.

יובהר כי בתקופת הדוח, בהכנסות של נכסי הנדל"ן המניב של החברה לא חל שינוי בעקבות המלחמה. הקבוצה אינה צופה ירידה משמעותית בביקוש או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה, זאת בהנחה כי המלחמה לא תתרחב או תסלים. הימשכות ההאטה הכלכלית, כתוצאה מהימשכות המלחמה או מהתרחבות לחזיתות נוספות מחדש, עלולה לפגוע באופן רחב ומשמעותי יותר בפעילות המשק, באופן שעלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות וירידה בשיעורי התפוסה.

לקראת תום שנת 2025 ניכרה התאוששות מסוימת בפעילות בשוק המשרדים, בין היתר על רקע חידוש גיוסי כוח אדם בענף ההייטק והערכות בדבר ירידה הדרגתית ברמת הריבית, וכן על רקע ציפיות להתאוששות מתונה בפעילות הכלכלית במשק, אשר תומכות בהערכת יציבות הענף בטווח הבינוני, בכפוף להתפתחויות בזירה הביטחונית. **יודגש כי תחזיות אלו אינן מביאות בחשבון השפעות אפשריות של המבצע הצבאי המשולב של ארה"ב וישראל לתקיפת איראן, שהחל ביום 28.02.2026.**

11.4.2 ענף הנדל"ן בבריטניה¹⁸

על אף מגמת האטה בפעילות בשוק הנדל"ן בתחום המסחרי בשנים קודמות וירידה בכמות העסקאות והיקפי ההשקעות, בין היתר בעקבות

¹⁸ המידע מבוסס על סקירות ונתונים שפורסמו על ידי חברת CBRE בכתובת: <https://www.cbre.co.uk>.

סביבת ריבית גבוהה, במהלך שנת 2025 ניכרו סימנים של התייצבות ושיפור מתון בפעילות השוק, בין היתר על רקע ירידה בסביבת הריבית. התשואה הכוללת של נכסי נדל"ן מסחריים בשנת 2025 נותרה ברמה גבוהה יחסית ועמדה על שיעור של כ-5.9%. התשואה הכוללת לשנת 2025 הושפעה באופן חיובי מעלייה בדמי השכירות בענף הנדל"ן, אשר עלו בשיעור ממוצע של כ-10.2%, וכן מעלייה בשווי הנכסים המסחריים, אשר הסתכם בכ-1.44 טריליון ליש"ט במהלך השנה. במבט כולל, במהלך שנת 2025 התנאים בשוק השתפרו באופן מתון, והניחו בסיס להמשך התאוששות הדרגתית.

בתחום המשרדים, על אף היקף היצע שטחי המשרדים שנותר גבוה יחסית במהלך שנת 2025, נרשמה יציבות בהיקף הפעילות. התשואה בתחום נותרה ברמה גבוהה יחסית ושיעורה עומד על כ-5.9% בשנת 2025. בנוסף, היקפי ההשקעות בתחום המשרדים מציגים עלייה מתונה לעומת השנה הקודמת, על אף שהיקפי השקעות אלה עדיין נמוכים ביחס לממוצע הרב שנתי.

על פי הערכות, השילוב בין ירידה בסביבת הריבית ושיפור בתנאי המימון צפוי לתרום להמשך התאוששות המשק בכללותו, אשר צמח בשיעור מתון בשנת 2025, ולגידול הדרגתי בפעילות שוק הנדל"ן. נראה כי השוק מצוי בתהליך התאוששות, וההשקעות בנדל"ן בבריטניה צפויות לגדול, בין היתר כתוצאה מהתחזקות התנאים בשוק, לצד תמחור אטרקטיבי והמשך עלייה בדמי השכירות. תחומי התעשייה והמגורים צפויים להמשיך ולמשוך השקעות, וכן צפויה עלייה בפעילות בכלל תחומי הנדל"ן, אשר תאפשר הזדמנויות המתאימות לאסטרטגיות השקעה מגוונות. גם בתחום המשרדים, צפויה צמיחה בביקוש ובהיקפי ההשקעה, לצד אתגרים כגון התפתחות אסטרטגיות עבודה היברידיות, אשר עלולים לצמצם את הפעילות בתחום.

11.4.3 ענף הנדל"ן בארה"ב¹⁹

בשנת 2025, ענף הנדל"ן בארה"ב המשיך להיות מושפע מסביבת ריבית גבוהה אשר הכבידה על פעילות השוק והובילה לרמת עסקאות נמוכה יחסית. לצד זאת, נמשכת מגמת עלייה מתונה במחירי הנכסים, בין היתר על רקע היצע מוגבל. לאורך השנה, הריבית על משכנתאות נותרה ברמה גבוהה יחסית, ונפח העסקאות בענף הנדל"ן בארה"ב נותר נמוך באופן יחסי.

שוק הנדל"ן למגורים בלוס אנג'לס, הוא אחד מהשווקים הגדולים והיקרים ברחבי ארה"ב. ישנם מספר גורמים אשר מובילים לביקוש הגבוה, וביניהם כלכלה מקומית חזקה, ריכוז תעשיות מגוון רחב, לרבות בידור, טכנולוגיה ופיננסים, וכן אטרקטיביות המיקום והקרבה לאזורי יוקרה. בלוס אנג'לס פועלת תעשיות מגוון רחב אשר מעלות את הביקוש הן לנכסים למכירה והן לנכסים להשכרה. פועל יוצא מכך, ומהיות היצע הנכסים בשוק זה מוגבל יחסית, מחירי הנכסים בשוק נחשבים לגבוהים, תוך שונות בין נכסים שונים בהתאם למאפייניהם, לרבות מיקום, נוף וזכויות בנייה.

בשנת 2025, לפי התחזית של בנק JP Morgan, צפוי המשך של מגמת האטה בשוק הנדל"ן בארה"ב בכללותו, עם צמיחת מחירים מתונה, אשר מושפעת משיעורי ריבית גבוהים. יחד עם זאת, על אף ההאטה, לא צפויה התרסקות של ענף הנדל"ן בארה"ב, בין היתר הודות להיצע הנמוך. יש לציין, כי על אף התחזיות הנוכחיות, שינויי מדיניות לא צפויים של ממשל טראמפ, עלולים להשפיע באופן מורכב על ההיצע והביקוש, ולגרום לתנודות בענף.

¹⁹ מבוסס בין היתר על המקורות הבאים: J.P. Morgan, בכתובת: <https://www.jpmorgan.com/insights/global-research/real-estate/us-housing-market-outlook>; Forbes, בכתובת: <https://www.forbes.com/advisor/mortgages/real-estate/housing-market-predictions>.
בכתובת:

המידע הכלול בסעיף 11 לעיל, המתייחס לסביבה הכלכלית והשפעתה על פעילות הקבוצה, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם מתוארים בגורמי הסיכון בסעיף 48 להלן.

ד. תיאור פעילות הנדל"ן המניב

12. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

12.1 תת תחום פעילות נדל"ן מניב בישראל

ענף הנדל"ן המניב בישראל כולל את תחום הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק, ההשכרה והתפעול של נכסים בישראל המיועדים להשכרה, בעיקר בייעוד לתעשייה, מסחר, משרדים, חנויות, אחסנה ולוגיסטיקה, כאשר להערכת החברה, ניתן לחלק את ענף הנדל"ן המניב בישראל לשלושה תתי ענפים מרכזיים: (1) ענף המשרדים והעסקים, הכולל מבנים המשמשים בעיקר עסקים בענפי השירותים והמסחר; (2) ענף התעשייה והלוגיסטיקה, הכולל חנויות, אולמות תצוגה, מקומות בילוי ומבני תעשייה לייצור ו/או אחסון; ו- (3) ענף המרכזים המסחריים. הפעילות בתחום הנדל"ן המניב מתאפיינת לרוב בהשקעה של הון לצורך הקמת הנכס והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים. הענף מושפע, בין היתר, מתנאי הסביבה הכלכלית, מרמת הריבית במשק, מקצב הפעילות העסקית ומרמת הביקוש לשטחי השכרה, כאשר בשנת 2025 המשיכה פעילות הענף להתנהל בצל המלחמה והשלכותיה.

עיקר פעילות הקבוצה הינה בענף המשרדים והעסקים ובענף התעשייה.

במסגרת תחום הפעילות, נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה עוסקת ברכישה, השבחה או הקמה של מבנים המיועדים הן להשכרת משרדים לחברות והן שטחים המיועדים לייצור תעשייתי. כמו כן, החברה פועלת לייזום והקמה של בית מלון בתל אביב המיועד להשכרה. עיקר הכנסות החברה מתחום פעילות זה נובע מהשכרת הנכסים ומתן שירותים נלווים. הביקוש ושיעור התפוסה בענף המשרדים והעסקים והתעשייה מושפעים, בין היתר, מהמיקום הגיאוגרפי (ביקוש והיצע), מאיכות הבנייה, גיל המבנה, כמות מקומות החניה, תנאי השכירות, גובה דמי השכירות, הקמת שירותי האחזקה של הבניין, גובה דמי הניהול, גובה המיסוי העירוני והוצאות נלוות, הסביבה העסקית ומקורות כח האדם. בשנת 2025 ניכרה זיהירות מוגברת מצד שוכרים, אשר באה לידי ביטוי בהתארכות משא ומתן ובדרישות לגמישות חוזית, לצד שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסים איכותיים ובאזורי ביקוש.

המחסור המתמשך בכוח אדם בענף הבנייה והעלייה במחירי תשומות הבנייה המשיכו להשפיע בשנת 2025 על לוחות הזמנים ועל עלויות ההקמה והייזום, מגמות אשר נלקחות בחשבון בתכנון פעילות הקבוצה.

עד לשנת 2023, פעילות החברה בתחום הפעילות התרכזה בישראל. החל משנת 2023 החלה החברה לפעול בתחום הפעילות גם בבריטניה ובשנת 2024 החלה החברה לפעול בארה"ב.

לפרטים בדבר שינויים שחלו במצב המשק הישראלי ובהתאם, במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל, ראה סעיפים 11.1.2 ו- 12.1 לעיל.

12.2 תת תחום פעילות נדל"ן מניב בחו"ל

במסגרת תחום פעילות הנדל"ן המניב בחו"ל בתקופת הדוח, פועלת החברה בבריטניה ובארה"ב, כדלקמן:

12.2.1 בריטניה - למועד פרסום הדוח, לקבוצה ארבעה נכסים מניבים בבריטניה - הנכס בנורת'המפטון המושכר במלואו לשוכר יחיד, הנכס בסנטנאל

פארק, הכולל שלושה מבנים, כאשר כל אחד מהם מושכר במלאו לשוכר יחיד, הנכס בניפורט המושכר במלאו לשוכר יחיד והנכס במילטון קיינס, המושכר אף הוא במלאו לשוכר יחיד. יובהר כי רכישת הנכס בניפורט והנכס במילטון קיינס הושלמה לאחר תאריך הדוח, ולפיכך נכסים אלה כאמור אינם נכללים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025. ככלל, הביקוש ושיעור התפוסה בענף המשרדים והעסקים בבריטניה מושפעים, בין היתר, מהמיקום הגיאוגרפי (ביקוש והיצע), מאיכות הבנייה, גיל המבנה, כמות מקומות החניה, תנאי השכירות, גובה דמי השכירות, הקמת שירותי האחזקה של הבניין, גובה דמי הניהול, גובה המיסוי העירוני והוצאות נלוות, הסביבה העסקית ומקורות לכת אדם. לפרטים נוספים אודות הנכסים בבריטניה, ראה סעיף 6.2 להלן.

לפרטים בדבר שינויים שחלו במצב השוק בבריטניה ובהתאם, במצב שוק הנדל"ן המניב בבריטניה, ראה סעיף 11.1.4 וסעיף זה לעיל.

12.2.2 בארה"ב - החברה פועלת לפיתוחם של 15 מגרשים הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב. ייעוד השימוש בקרקעות, הינו לבנייה של 10 וילות מפוארות, צמודות קרקע, למטרת השכרה. לפרטים נוספים אודות המגרשים בלוס אנג'לס, קליפורניה, ראה סעיף 6.3.1 להלן.

לפרטים בדבר שינויים שחלו במצב השוק בארה"ב ובהתאם, במצב שוק הנדל"ן המניב בארה"ב, ראה סעיף 11.1.5 וסעיף זה לעיל.

13. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

הן במשק הישראלי והן בבריטניה ובארה"ב פועלים מספר רב של גופים, קטנים וגדולים, ביניהם ותיקים, העוסקים בתחום הנדל"ן המניב בכלל, ובפרט בתחום הייזום, התכנון ההקמה ואו השבחה של נכסים והשכרתם לשימושים שונים. התחרות בתחום מושפעת, בין היתר, ממצב הפעילות הכלכלית בארץ, בבריטניה ובארה"ב, לפי העניין, ומבוססת ברובה על רמת הביקוש וההיצע באזור וכן על איכות הנכסים.

14. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

14.1 תת תחום פעילות נדל"ן מניב בישראל

בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והתקינה שלהלן:

14.1.1 חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על תקנותיו - חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו מסדירים, בין היתר, הוראות בקשר לזכויות במקרקעין ושימוש, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים, וכן היבטים הנוגעים לעסקאות במקרקעין ומשכנתאות. החוק מהווה את המסגרת המשפטית המרכזית החלה על זכויות במקרקעין בישראל.

14.1.2 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 - חוק התכנון והבניה הינו החוק המרכזי לעניין הסדרת פעילותם של מוסדות התכנון והבניה בארץ. הקמת פרויקט על ידי החברה מתבססת על מצב התכנון והרישוי החל על הקרקע. התנאי הנדרש הראשון להקמתו של פרויקט על ידי החברה הינו תב"ע תקפה אשר אושרה על ידי רשויות התכנון, בהתאם לחוק התכנון והבניה, ומכוחה ניתן להוציא אל הפועל פרויקט נדל"ני על פי יעוד הקרקע. בטרם התקשרות החברה בהסכם לרכישת זכויות בקרקע, בודקת החברה את התב"ע הקיימת בקשר עם הקרקע האמורה ואף בוחנת היתכנות אפשרית לשינויים בתב"ע הקיימת. לאחר מכן, עמלה החברה, באמצעות אדריכלים ואנשי מקצוע נוספים, על הכנת התוכניות הנדרשות לשם הוצאתם של היתרי בניה וכן הכנה של תוכניות העבודה האדריכליות הנדרשות לצורך בניית הפרויקט. בנוסף, חוק התכנון והבניה אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות או על בניה שלא תואמת את האמור בהיתרים

שניתנו. בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית בהתאם להוראות סעיפים 203 עד 255 לחוק התכנון והבניה.

תהליך קבלת אישורים והיתרים, בדגש על קבלת תב"ע תקפה, המתבצע מול הרשויות הרלוונטיות, הינו תהליך אשר יכול להמשך מספר שנים, אינו נמצא בשליטת החברה ולעתים אף קשה לאמוד את פרק הזמן אשר יידרש עד לסיומו. תהליך זה עלול להיות כרוך בעלויות כספיות רבות מצד החברה היות שנדרש ליווי צמוד של אנשי מקצוע כגון אדריכלים ויועצים נוספים.

14.1.3 חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963 - התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני המס הקבועים בחוק האמור. לפיכך, החברה ו/או חברות הבנות שלה עשויות לשאת בחבויות מס שונות העולות מהוראות החוק האמור והתקנות שהוצאו מכוחו.

14.1.4 חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 - החוק הנ"ל מסדיר את מערכת היחסים שבין השוכר למשכיר, לרבות הוראות בדבר שכירות משנה, חיובי המשכיר והשוכר, תקופות השכירות, העברת המושכר, העברת השכירות ותרופות הניתנות לצדדים בשל הפרת החוזה ביניהם.

14.1.5 חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 - בניית הפרויקטים אותם יוזמת החברה נדרשת להתבצע על ידי קבלנים מורשים, דהיינו, קבלנים אשר נרשמו בפנקס הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות. משכך, מתקשרת החברה אך ורק עם קבלני ביצוע בעלי מונוטין, וזאת לאחר שהצהירו בפניה, בין היתר, כי הם עומדים בדרישות החוק, כי ביצוע עבודתם יהא על פי הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות מכוחו, וכן כי הבניה תעמוד בכל תקני הבניה ותווי התקן הנדרשים בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם.

14.1.6 אישור רשויות - החברה כפופה להוראות רשויות מקומיות ולחוקי עזר עירוניים. בין היתר, נדרשת החברה להתאים את תכנון הפרויקט למסמכי המדיניות השונים של המועצות המקומיות ו/או הרשויות ו/או העיריות ו/או תכניות מתאר עירוניות וועדות לתכנון ובניה, בהן ממוקמים פרויקטים של החברה. כמו כן, כאשר מסתיימות עבודות הבניה, החברה נדרשת לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכללן אישור רשויות כיבוי האש, אישור פיקוד העורף ואישור העירייה, הכל לצורך קבלת אישורי איכלוס ומסירה ללקוחותיה.

14.1.7 רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות המדינה, קק"ל או רשות הפיתוח, והן מנוהלות על ידי רמ"י. הבעלות בקרקעות היא של המדינה אולם הן מוחכרות בחכירה ארוכת שנים במסגרת הסכמים עם רמ"י. במסגרת הסכמי חכירה אלו, עשויים החוכרים להידרש לשלם תשלומים שונים, כגון: דמי חכירה, דמי היוון ודמי היתר. כך, לדוגמה, חלק מנכסי הנדל"ן של הקבוצה נמצאים בבעלות מדינת ישראל באמצעות רמ"י ומוחכרים לקבוצה בהסכמי חכירה ארוכי טווח. לפיכך, חלות על הקבוצה הוראות הנוגעות לשינוי ייעוד וניצול הזכויות במקרקעין, כמקובל בחוזים מול רמ"י. הקבוצה נושאת ועשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י, כגון: דמי היתר, דמי היוון ודמי חכירה.

14.1.8 היתרים ורישיונות - למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה, למבני החברה הבנויים קיימים ההיתרים והרישיונות הנדרשים, למעט ביחס לשטח של 600 מ"ר בנכס בצור יגאל, לגביהם קיימות זכויות בניה (קרי - נבנו במסגרת זכויות הבניה המותרות) ונכון למועד זה מתבצע לגביהם הליך רישוי כאמור לעיל (התקבלה תב"ע) וכן למעט בנייה מתועשת של גלריות אשר מוכשרת כיום מתוקף אישור תב"ע שהתקבל ביום 30 באוגוסט 2020. החברה פועלת להוצאת רישיונות והיתרים לקרקעות שבבעלותה כנדרש על פי דין.

14.1.9 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם - ככלל, פעילותה של הקבוצה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים, עם זאת להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחומי פעילותה של הקבוצה במספר היבטים עיקריים, לרבות מפגעים חיצוניים הנגרמים כתוצאה מפרויקטים של בנייה ותשתיות המשפיעים על הסביבה, כגון: (א) זיהום אוויר, אבק, רעש ופגיעה בקרקע ו- (ב) הגנה על הפרויקטים מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממקורות חיצוניים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיו"ב.

לפרטים נוספים, ראה סעיף 26 להלן.

14.1.10 דינים נוספים על נכסים - בנוסף, חלים על הנכסים השונים שבבעלות הקבוצה דינים שונים, לרבות דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה, דיני המיסים וכן דינים הקשורים באיכות הסביבה וחוקי העזר העירוניים, ובכלל זה דינים הנוגעים להתאמת הנכסים והשירות לאנשים בעלי מוגבלויות ולחוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983.

14.2 תת פעילות נדל"ן מניב בחו"ל

פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל כפופה למערך דינים ורגולציה החלים במדינות, במחוזות וברשויות המקומיות בהן מצויים נכסיה. בבריטניה, פעילות הקבוצה כפופה, בין היתר, לדיני מקרקעין ורישום זכויות, דיני תכנון ובנייה ורישוי, דיני שכירות מסחרית, דיני מס, וכן להוראות רגולטוריות הנוגעות לבטיחות, איכות הסביבה, נגישות ותחזוקת מבנים. בארצות הברית, פעילות הקבוצה כפופה לדינים פדרליים, מדינתיים ומקומיים, לרבות דיני מקרקעין, דיני תכנון ובנייה (zoning), דיני שכירות, דיני מס, דיני איכות הסביבה ורגולציה מוניציפלית. דינים אלה עשויים להשפיע, בין היתר, על אופן ההחזקה, ההשכרה, הניהול, התחזוקה, הפיתוח והמימוש של נכסי הקבוצה, וכן להיות כרוכים בקבלת אישורים, היתרים ורישיונות ובהטלת מגבלות, חבויות ועלויות שונות בקשר עם פעילות הקבוצה ונכסיה.

לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה, ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

15. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

15.1 תת תחום פעילות נדל"ן מניב בישראל - במהלך שלוש השנים האחרונות, חל גידול בהיקף דמי השכירות בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל ובנכסי הקבוצה בפרט (לפרטים ראה סעיף 12.1 לעיל). עיקר הגידול נובע מאכלוס הנכס באלעד, אשר הביא לגידול בהיקף השטחים המושכרים ובהכנסות השכירות מהנכס.

15.2 תת תחום פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - עד להשלמת רכישת הנכס בנורת'המפטון, לא היו לקבוצה הכנסות מפעילותה בחו"ל. בעקבות השלמת רכישת המבנה כאמור, החל מחודש מרץ, 2023, לחברה הכנסות מדמי שכירות מהשכרת המבנה בנורת'המפטון. בנוסף, החל מהרבעון האחרון של שנת 2025 לחברה הכנסות מדמי השכירות מהנכס בסנטניאל פארק. בנוסף, לאחר תקופת הדוח, החל מהרבעון הראשון של שנת 2026 לחברה הכנסות מדמי שכירות מהנכס בניופורט ומהנכס במילטון קיינס. בקשר עם פעילות החברה בארה"ב, היות והמגרשים עדיין בשלבי פיתוח, לחברה עדיין לא קיימות הכנסות מפעילותה בארה"ב.

16. גורמי הצלחה קריטיים

החברה סבורה כי גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן להשקעה, הן בישראל והן בחו"ל, ובהיקף פעילות דומה להיקף פעילות החברה הינם כדלקמן:

16.1 היכולת לאתר קרקעות בעלות פוטנציאל להשבחה המתאימות לייזום של פרויקטים חדשים ובעלי מאפיינים ייחודיים ובמיקומים אטרקטיביים וכן לאתר

הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים בעלי פוטנציאל להשבחה או לשיפור ביצועי הנכס ;

16.2 ידע וניסיון בהשבחה, בהליכי תיכנון ובנייה, בבנייה ובשיווק ובניהול ותפעול נדל"ן להשכרה וכן ביכולת לבצע ניתוח כלכלי ובדיקות נאותות לצורך רכישת נכסים מניבים ;

16.3 הון אנושי מקצועי ומנוסה בתחום פעילות הקבוצה בעל מוניטין וידע נצבר בתחום הנדל"ן ;

16.4 התקשרות בהסכמי שכירות עם שוכרים איכותיים ;

16.5 הקפדה על איכות השטחים המניבים, על איכות אחזקתם ועל איכות רמת אספקת השירותים הנלווים ללקוחות ;

16.6 יכולת הקבוצה לבצע ניתוח מדויק ונכון של עלויות הפרויקט והרווח הצפוי ממנו וכן להוציא אל הפועל פרויקט תוך עמידה בתקציב שהוגדר ;

16.7 יכולת גביה וביטחונות מתאימים מהשוכרים ;

16.8 הון עצמי (איתנות פיננסית) או לחלופין קשרים עסקיים מתאימים ונגישות לגופי מימון חיצוניים לשם השגת מימון חיצוני בעלויות נמוכות ובזמינות גבוהה ;

16.9 הידע, הניסיון והיכולת לתכנן ולהקים פרויקט באמצעות קבלני משנה אשר נבחרים ומפוקחים על ידי הקבוצה, בהתאם לצרכים הייחודיים של כל פרויקט, וכן היכולת לנהל, להשביח ולמקסם את התשואה מנכסים מניבים שנרכשו על ידי הקבוצה.

17. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן להשקעה

בתחום פעילותה של החברה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. על אף זאת, לצורך כניסה לתחום הנדל"ן להשקעה יש צורך באיתנות פיננסית ויכולת לגייס מימון חיצוני, לעתים בהיקפים משמעותיים, ובעלויות נמוכות ככל האפשר. יכולת זו נשענת, בין היתר, על בסיס ניסיון החברות באיתור העסקאות, היכולת להשביח את הקרקעות ו/או הפרויקטים וכן לזיום ולהקים את הפרויקטים. כמו כן, נדרש ידע בניתוח כדאיות של כל נכס שהחברה בוחנת, תוך בחינת השוק והשינויים המתרחשים בו. היציאה מהתחום כרוכה במימוש הנכסים. מימוש הנכסים עשוי להימשך זמן ממושך, בין היתר, כתלות בעלות הנכס, איכות השוכרים, איכות הנכס, שיעור התפוסה, דמי שכירות של הנכס, אפשרויות ההשבחה, מיקומו הגיאוגרפי של הנכס ומצב השוק, לרבות סביבת הריבית, במועד המכירה.

18. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

הלקוחות של החברה, קרי שוכריה, עשויים לבחור לשכור שטחים חלופיים בנכסים אחרים הפנויים להשכרה או לחלופין לרכוש נכסים בעצמם. לפיכך, החברה פועלת לשימור שוכריה, בין היתר באמצעות ניהול שוטף של נכסיה, התאמתם לצורכי השוכרים ושמירה על רמת שירות ותחזוקה נאותה.

19. האזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים

נכון למועד הדוח, פעילותה של הקבוצה מתבצעת בישראל, בבריטניה ובארה"ב, כדלקמן :

19.1 ישראל - כאמור לעיל, הנכסים בתחום פעילות הנדל"ן להשקעה בישראל, שבתקופת הדוח הניבו לחברה הכנסות, ממוקמים בצור יגאל²⁰ ובאלעד. כמו כן, בבעלות הקבוצה קרקע בתל אביב אשר קיבלה היתר בניה לבניית בית מלון ופעילות

20 נכון למועד זה, הנכס של החברה בצור יגאל רשום בטאבו בחכירה לטובת חברת הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ, ונמצא בנאמנות עבור הלה מבני תעשייה אשר הינה חברה בבעלותו של מר רפאל אלאולוף, בשרשור סופי, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה. הנכס נרשם עם הערת אזהרה, בין היתר, לטובת הלה מבני תעשייה בע"מ.

הבנייה בה בעיצומה, קרקע ברעננה שטרם קיבלה היתר בניה, ו-2 פרויקטי תמ"א 38/2 בהרצליה עם היתרי בניה שהקמתם טרם החלה.

19.2 **בריטניה** - כאמור לעיל, הנכסים בתחום פעילות הנדל"ן להשקעה בחו"ל, שבתקופת הדוח הניבו לחברה הכנסות הם הנכס בנורת'המפטון והנכס בסנטניאל פארק, הממוקמים בבריטניה.

19.3 **ארה"ב** - החברה פועלת לפיתוח המגרשים הנמצאים בלוס אנג'לס, קליפורניה, עליהם בכוונתה לבנות 10 וילות מפוארות, צמודות קרקע, למטרת השכרה (לפרטים ראה סעיף 33.1.2 להלן).

20. סוגי הנכסים והשימושים בהם

20.1 **ישראל** - למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בבניין משרדים מניב בצור יגאל, המושכר למשרדים ותעסוקה, בבית מלון בהקמה בתל-אביב, בשטח משרדים באלעד שהחל להניב לחברה הכנסות מדמי שכירות החל מחודש ינואר 2025, וכן בקרקע ברעננה אשר טרם קיבלה היתר בניה וייעודי השימוש בה הינם מסחר, משרדים, מגורים להשכרה, בתי אבות ומלונאות. בנוסף, לחברה 2 פרויקטי תמ"א 38/2 בהרצליה.

20.2 **בריטניה** - למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה, באמצעות חברות הנכס בבריטניה, בבנייני משרדים מניבים בנורת'המפטון, בסנטניאל פארק, בניופורט ובמילון קיינס, בריטניה, המושכרים למשרדים.

20.3 **ארה"ב** - כאמור לעיל, החברה מחזיקה, באמצעות חברת הילה ארה"ב ובאמצעות חברות נכס ייעודיות (הרשומות בארה"ב) שבבעלותה, בקרקעות בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, שייעוד השימוש בהן הינו לבנייה של 10 וילות צמודות קרקע להשכרה.

21. סוגי השוכרים

21.1 בישראל:

21.1.1 נכס הקבוצה בצור יגאל: שוכרי הנכס של הקבוצה בצור יגאל מהווים תמהיל רחב של חברות ישראליות ובינלאומיות שונות, העוסקות בעיקר בתחום ההייטק, טכנולוגיה עתירת ידע וביו-טכנולוגיה. הנכס נבנה בסמוך לציר מרכזי הנותן לשוכרים גישה נוחה לנכס מכל אזור בארץ. כמו כן, הנכס נבנה בשיטה ייחודית, אשר מה שנותן לחברה יתרון על מתחריה, באופן ששוכריה יכולים להעמיד בבניין ציוד כבד אשר לא ניתן להעמידו בבניינים אשר נבנו באופן שונה. נכון למועד הדוח, נכס הקבוצה בצור יגאל מאוכלס (84% תפוסה) על ידי 14 שוכרים (כולל החברה). לפרטים אודות השוכרים העיקריים בנכס, ראו סעיף 29.9 להלן.

21.1.2 נכס הקבוצה באלעד: נכון למועד הדוח, נכס הקבוצה באלעד מאוכלס (84% תפוסה) על ידי 8 שוכרים. שוכרי הנכס באלעד עוסקים בתחומים שונים ביניהם: השמת עובדים, מתן אישורי כשרות, ייעוץ לעמותות, משרד רו"ח וכן חברה להשכרת חללי עבודה. למועד פרסום דוח זה, א.ר.ץ דן החלה באכלוס הנכס.

21.1.3 נכס הקבוצה ברעננה: למועד פרסום דוח זה, הקרקע נמצאת בתהליך לקבלת זכויות מוגדלות לפי תמ"א 70 ובמקביל החברה פועלת להקים על הקרקע מבנה כשימוש ביניים לתקופה של כ- 10 שנים, ונמצאת בהליכי תכנון מתקדמים של המבנה ובתהליך לקבלת היתר בניה להקמתו (לפרטים ראה דיווחי החברה מיום 13.1.2025 (מספר אסמכתה 2025-01-003764) ומיום 23.12.2025 (מספר אסמכתה 2025-01-102328). למועד פרסום הדוח, התקשרה הקבוצה בהסכמי שכירות וניהול לגבי מלוא שטח המבנה המתוכנן, כאשר השוכר העיקרי הוא גוף בינלאומי המתמחה בהשכרה וניהול של חללי עבודה.

21.2 בחו"ל

21.2.1 נכס הקבוצה בנורת'המפטון, אנגליה: נכס הקבוצה בנורת'המפטון מושכר במלואו לחברת REGUS, חברה בינלאומית העוסקת בהשכרת חללי עבודה המתאימים למגוון חברות ופריילנסרים.

21.2.2 נכסי הקבוצה בסנטניאל פארק, אנגליה: נכסי הקבוצה בסנטניאל פארק מושכרים במלואם לשלושה שוכרים (כאשר כל אחד מהמבנים מושכר לשוכר יחיד) - חברה העוסקת במתן טיפולים מתקדמים בסרטן, חברה להשכרת חללי עבודה וחברת פיתוח מוצרי קוסמטיקה. השוכרים כאמור הינם חברות מבוססות בעלות סיכון אשראי נמוך.

21.2.3 נכס הקבוצה בניופורט, ווילס: נכס הקבוצה בניופורט מושכר במלואו לחברה העוסקת במתן שירותי תמיכה עסקיים לגופים ממשלתיים.

21.2.4 נכס הקבוצה במילטון קיינס, אנגליה: נכס הקבוצה במילטון קיינס מושכר במלואו לשוכר יחיד, משרד עורכי דין, אשר על פי פרסומים פומביים מדורג בין כ - 200 פירמות עורכי הדין המובילות בבריטניה.

22. מדיניות רכישת נכסים, מימוש נכסים ותשואה נדרשת

נכון למועד הדוח, בחברה לא קיימת מדיניות רכישת נכסים או מדיניות מימוש נכסים ו/או מדיניות תשואה הנדרשת מנכס ההשקעה. החברה בוחנת כל נכס ו/או מימוש (ככל שימומש) באופן פרטני. עם זאת, החברה פועלת לאיתור הזדמנויות עסקיות להשקעה וייזום נכסים מניבים בישראל ובחו"ל. במהלך בחינת רכישת נכס כלשהו, החברה עושה שימוש באבני הבוחן שלהלן, בהתאם לנסיבות של כל נכס אותו החברה בוחנת:

- 22.1 פוטנציאל החברה להשבחת הנכס ומיצוי זכויות הבניה הקיימות והעתידיות של כל נכס;
- 22.2 פוטנציאל שיווק של הנכס;
- 22.3 תחרות בשוק (לרבות מתחרים ישירים ועקיפים) ומגמות בשוק;
- 22.4 רגולציה נדרשת, לרבות ביחס לתכנון ובניה ואישורי רשויות;
- 22.5 ההשקעה הנדרשת לרכישת הקרקע/הנכס ומימון הרכישה;
- 22.6 ההשקעה הנדרשת להקמה/השבחת הנכס;
- 22.7 התשואה אשר תתקבל מהנכס;
- 22.8 תזרים המזומנים של הנכס המניב, בשים לב לסוג השוכרים.

23. השלכות דיני מיסוי

לפרטים בדבר השלכות דיני מיסוי ראה באור 12 לדוחותיה הכספיים של החברה. למיטב ידיעת החברה, אין לפעילותה השלכות מס ייחודיות.

24. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן המניב באזורים הגאוגרפיים בהם פועלת החברה מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, ייזום, תכנון ופיתוח, השכרה והשבחה של שטחי נדל"ן מניב ובפרט בתחום הנדל"ן המניב לתעשייה ומשרדים. במרוצת השנים שטחי הנכסים המניבים (במונחי מ"ר) גדלו, בעיקר הנכסים למשרדים ולמסחר שאלו הם התחומים העיקריים בהם החברה עוסקת.

באזורים הגאוגרפיים בהם פועלת החברה, קיימות חברות ציבוריות המתעסקות בנדל"ן מניב, ובנוסף לאלו ישנן חברות רבות נוספות המתעסקות בנדל"ן המניב שאינן רשומות למסחר. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בחברה, שכן התחרות הינה פרטנית ביחס לכל נכס של החברה, בשים לב בעיקר למאפייניו ומיקומו.

להערכת החברה, הגורמים החיוביים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי, ואשר מסייעים לה להתמודד עם תנאי התחרות בשוק הינם, בין היתר, המוניטין החיובי והאיתנות הפיננסית של השוכרים הגדולים של נכסי החברה, השוכרים נכסים למספר שנים, עם אופציה לשנים נוספות, יכולת הקבוצה לתת מענה למגוון ביקושים ולהתאים את הנכסים לסוגי לקוחות שונים על פי צרכיהם, וכן רמת התחזוקה הגבוהה והניהול של נכסי הקבוצה המבוצעים ברמה גבוהה ונותנים מענה לצרכי השוכרים.

25. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

עליה במחירים של חומרי הגלם הנדרשים לבניה ושיפוצים עשויים להשפיע על מחירי הקבלנות הן לצורך שיפוצים ותחזוקה והן בהסכמי ההתקשרות של החברה עם קבלנים מבצעים.

כמו כן, למחסור ו/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם הקבלן המבצע עימו מתקשרת החברה (לרבות קבלני המשנה עימם מתקשר הקבלן המבצע ו/או הקבלנים הממונים עימם מתקשרת החברה), על יעדי הזמן לסיום הבניה להם התחייבה החברה כלפי שוכרים עתידיים בפרויקטים וכן על עלות העבודה.

26. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הקבוצה נדרשת לבחון מעת לעת את ההשפעות הסביבתיות במסגרת תחומי הפעילות שלה, לרבות בשלבי התכנון והביצוע של הפרויקטים שהיא מבצעת. בכלל זה, במסגרת הקמת פרויקטים, הקבוצה מתמודדת עם סיכונים בעלי השפעה סביבתית בנושאים כגון: פסולת, אויר, רעש, חומרים מסוכנים, חשמל, מים ועוד. לעניין הטיפול בנושא פסולת, באתר הפרויקט בתל אביב, הקבוצה מקפידה ומפקחת על הפסולת היוצאת מן האתר וייעודה, על הפרדת פסולת, על מחזור והובלה על ידי מורשים בלבד ותוך תיאום עם הרשויות הנדרשות, ככל שנדרש. כמו כן, במסגרת בפרויקט הקמת המלון בתל אביב, נוקטת החברה באמצעים על מנת להפחית את עוצמת הרעש הנגרם בין היתר משימוש בכלי צמ"ח, גנרטורים וקומפרסורים (מדחסים), בין היתר, באמצעות גידור האתר וניטור עוצמת הרעש במקרה הצורך. בנוסף, הקבוצה מקפידה על הצבת שילוט מתאים בקשר עם אחסון חומרים מסוכנים, אספקת אמצעי מיגון וכיבוי אש מתאימים לסוג החומרים ומוודאת קיום נהלים והוראות על ידי עובדי האתרים הרלוונטיים לאחסון ושימוש בחומרים אלה.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח לא חלו אירועים שגרמו או שצפויים לגרום לפגיעה מהותית בסביבה והחברה עומדת בהוראות ודרישות הדין המהותיות בתחום איכות הסביבה.

החברה פועלת לשמירה על הוראות הדין בנושא איכות הסביבה, לרבות בדרך של התקשרות עם יועצים חיצוניים במידת הצורך. במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, עשויה החברה להימצא אחראית על פי דין להפרת הוראות הדין על ידי מי משוכריה, לרבות ביחס לנשיאה בעלויות תיקון ו/או פינוי מפגעים סביבתיים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לא מתנהלים כנגד הקבוצה הליכים משפטיים הקשורים באיכות הסביבה, ולמיטב ידיעת החברה, לא קיימים מפגעים סביבתיים אשר יש להם ו/או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותיות על פעילות הקבוצה.

בשנים 2023, 2024 ו-2025 החברה לא נשאה בעלויות סביבתיות מהותיות, לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה או לצורך תיקון נזקים שנגרמו לסביבה.

27. הון אנושי

27.1 החל מיום 1 ביולי 2020 חברת הניהול, חברת הילה או.פי. בע"מ ("הילה או.פי."), חברה בשליטתו ובבעלותו של מר אלאולוף, מבעלי השליטה בחברה, מעניקה לחברה

שירותי ניהול הכוללים, בין היתר, שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, שירותי סמנכ"ל שיווק, שירותי מזכירות ושירותי משרד ואדמיניסטרציה ("הסכם הניהול"). לפרטים אודות הסכם הניהול, ראה תקנה 21, לפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים).

27.2 בנוסף לשירותים שמעמידה הילה או.פי לחברה במסגרת הסכם הניהול, הילה או.פי מעמידה לחברה את שירותיהם של עובדים נוספים המועסקים על ידה, וכן את שירותיהם של נותני שירותים שונים (שההתקשרות עימם היא בין הילה או.פי לבין אותם נותני שירותים), כאשר על פי הסכם בין החברה לבין הילה או.פי, החברה משיבה להילה או.פי את עלות ההעסקה של עובדים כאמור ואת עלות ההתקשרות עם נותני שירותים אלה כאמור.

27.3 לפרטים בדבר מדיניות תגמול נושאי המשרה של החברה ובדבר תנאי העסקתם, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים).

28. מידע על תוצאות החברה - פילוח לפי אזורים גאוגרפים

28.1 תת תחום פעילות נדל"ן מניב בישראל - תמצית התוצאות (באלפי ש"ח)

פרמטר			לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023	2024	2025
סך הכנסות תחום הפעילות בישראל (מאוחד)			3,548	3,562	3,979
רווחים או (הפסדים) משערוכים בישראל (מאוחד)			22,957	51,295	34,969
רווחי (הפסדי) הפעילות בישראל (מאוחד)			10,497	29,338	15,710
סה"כ NOI בישראל (מאוחד)			3,379	3,343	3,544

28.2 תת תחום פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - תמצית התוצאות (באלפי ש"ח)

פרמטר			לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023	2024	2025
סך הכנסות תחום הפעילות בחו"ל (מאוחד)			1,407	1,881	2,496
רווחים או (הפסדים) משערוכים בחו"ל (מאוחד)			4,608	739	9,216
רווחי (הפסדי) הפעילות בחו"ל (מאוחד)			2,991	(1,917)	913
סה"כ NOI בחו"ל (מאוחד)			1,393	1,861	2,476

28.3 תת תחום פעילות אחרים - תמצית התוצאות (באלפי ש"ח)

פרמטר			לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023	2024	2025
סך הכנסות תחום הפעילות אחרים (מאוחד)			-	-	-
רווחים או (הפסדים) משערוכים אחרים (מאוחד)			-	-	-
רווחי (הפסדי) הפעילות אחרים (מאוחד)			-	(1,306)	(1,247)
סה"כ NOI אחרים (מאוחד)			-	-	-

28.4 פעילות נדל"ן מניב בישראל ובחו"ל ואחרים במצרפי - תמצית התוצאות (באלפי ש"ח)

פרמטר			לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2023	2024	2025
סך הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)			4,955	5,443	6,476
רווחים או (הפסדים) משערוכים (מאוחד)			27,565	52,035	48,912
רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)			13,488	26,114	15,377
סה"כ NOI (מאוחד)			4,575	5,204	6,021

28.5 מדד NOI מתואם, כולל את מלוא הכנסות החברה מנכסים שנרכשו במהלך השנה
ולא הוכרה הכנסה מלאה בגינם

פרמטר	2025 (באלפי ₪)
NOI מאוחד	6,021
ישראל	473
אנגליה	8,189
סה"כ NOI (מתואם)*	14,683
	50,116
**ERV	64,799

* כולל הכנסות מנכסים שנרכשו במהלך השנה ולא הוכרה הכנסה מלאה בגינם

** מדד ה-ERV (Economic Rental Value) -ERV משקף את ה-NOI הכלכלי של החברה במצב שבו הושלמה בניית הנכסים שבבעלות החברה ביום המאזן והם מושכרים

28.6 התאמה לרווחי FFO (באלפי ש"ח)

מדד ה-FFO הינו מדד מקובל לשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב, וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות מעליית שווי נדל"ן והכנסות (הוצאות) חד פעמיות, ובתוספת פחת. ה-FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי התאגיד ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים.

מדד ה- FFO לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2023	2024	2025	
(13,448)	(26,114)	18,652	רווח (הפסד) נקי המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות
התאמות ל- FFO ריאלי מייצג			
27,565	52,035	48,912	רווח (הפסד) בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
12,989	25,921	(30,260)	סה"כ FFO ריאלי מייצג
התאמות ל- FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה			
(659)	(704)	(588)	הוצאות ריבית רעיונית בגין עסקאות עם צדדים קשורים
468	-	-	רווח בשווי הוגן נכס פיננסי
12,798	25,217	29,672	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה

29. פילוח ברמת הפעילות בכללותה

להלן מידע אודות הנכסים המניבים של החברה, לפי אזורים ושימושים. יצוין כי השימוש בנכסים כאמור הוא למשרדים בלבד, וכן כי כל הנכסים הינם בבעלות מלאה (100%) של הקבוצה.

29.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים [1]

ליום 31 בדצמבר						שימושים - משרדים	
2023		2024		2025			
% מסך שטח הנכסים	במ"ר	% מסך שטח הנכסים	במ"ר	% מסך שטח הנכסים	במ"ר	חלק החברה בנכסים	אזורים
66%	4,073	66%	4,073	36%	4,073	100%	ישראל
34%	2,090	34%	2,090	64%	7,254	100%	בריטניה
100%	6,163	100%	6,163	100%	11,328	סה"כ	

[1] לא כולל נכסים בהקמה

29.2 פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים [1]

ליום 31 בדצמבר						שימושים - משרדים	
2023		2024		2025			
% מסך שווי הנכסים	באלפי ש"ח	% מסך שווי הנכסים	באלפי ש"ח	% מסך שווי הנכסים	באלפי ש"ח	חלק החברה בנכסים	אזורים
72%	46,600	72%	47,500	52%	73,600	100%	ישראל
28%	^[2] 18,365	28%	^[2] 18,892	48%	^[2] 67,653	100%	בריטניה
100%	64,965	100%	66,392	100%	141,253	סה"כ	

[1] לא כולל נכסים בהקמה

[2] לפי שער ההמרה של ליש"ט ביום 31 בדצמבר של השנה הרלוונטית.

29.3 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר						שימושים - משרדים	
2023		2024		2025			
NOI מסך % הנכסים	באלפי ש"ח	NOI מסך % הנכסים	באלפי ש"ח	NOI מסך % הנכסים	באלפי ש"ח	חלק החברה בנכסים	אזורים
69%	3,096	64%	3,343	59%	3,544	100%	ישראל
31%	^[2] ^[1] 1,393	36%	^[1] 1,861	41%	^[1] 2,476	100%	בריטניה
100%	4,489	100%	5,204	100%	6,020	סה"כ	

[1] לפי שער ההמרה של ליש"ט ביום 31 בדצמבר של השנה הרלוונטית.

[2] עבור תקופה של 3 רבעונים.

29.4 פילוח רווחי והפסדי שערך - נכסים מניבים פעילות ישראל ובריטניה, לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר						שימושים - משרדים	
2023		2024		2025			
% מסך רווח השערך	באלפי ש"ח	% מסך רווח השערך	באלפי ש"ח	% מסך רווח השערך	באלפי ש"ח	חלק החברה בנכסים	אזורים
12%	655	53%	840	81%	39,696	100%	ישראל
88%	^[1] 4,608	47%	^[1] 740	19%	^[1] (9,210)	100%	בריטניה
100%	5,263	100%	1,580	100%	48,906	סה"כ	

[1] לפי שער ההמרה של ליש"ט ביום 31 בדצמבר של השנה הרלוונטית.

29.5 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			שימושים - משרדים אזורים
2023	2024	2025	
66	68	68	ישראל
^[1] 75	^[1] 75	^[1] 75	בריטניה
71	72	72	סה"כ משוקלל

[1] לפי שער ההמרה של ליש"ט ביום 31 בדצמבר של השנה הרלוונטית.

29.6 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים ומספר נכסים מניבים

ליום 31 בדצמבר						שימושים - משרדים
2023		2024		2025		
שיעור תפוסה	מספר נכסים מניבים	שיעור תפוסה	מספר נכסים מניבים	שיעור תפוסה	מספר נכסים מניבים	אזורים
100%	1	100%	1	80%	2	ישראל
100%	1	100%	1	100%	2	בריטניה
	2		2		4	סה"כ מספר נכסים מניבים

29.7 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף תקופה), לפי אזורים ושימושים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			שימושים - משרדים אזורים
2023	2024	2025	
7.5%	7.5%	7.5%	ישראל
10%	10%	9%	בריטניה
8.75%	8.75%	8.25%	שיעור תשואה משוקלל

29.8 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בגין נכסים בבעלות החברה

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסות
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קובעים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קובעים (באלפי ש"ח)	
194	2	679	10,229	1,413	4	679	8,650	שנת 2026
141	2	679	10,002	741	3	679	7,380	שנת 2027
51	1	679	9,848	51	1	679	7,191	שנת 2028
1,359	3	679	9,564	-	-	679	7,191	שנת 2029
1,759	8	2,716	39,643	2,205	8	2,716	30,412	סה"כ

29.9 שוכרים עיקריים (גילוי מצרפי)
 נכון למועד הדוח, לחברה 3 שוכרים עיקריים²¹, אשר ההכנסה הכוללת מהם הייתה כ-35% מהכנסות החברה בתקופת דוח, כמפורט להלן:

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2025 (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות החברה בשנת 2025	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנתית (ואופציות להארכה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
שוכר א'	אנגליה (נכס) בנורת'המפ טון, משרדים	1,593	24%	מנגנון עדכון דמי שכירות	משרדים	ערבות חברת אם השוכרת	תקופת השכירות מסתיימת ב- 30.10.2031	שוכר את הנכס
שוכר ב'	ישראל (נכס בצור יגאל), משרדים	707	11%	הצמדה למדד המחירים לצרכן	רפואה	ערבות בנקאית בסך של 116 אלפי ש"ח	תקופת השכירות מסתיימת ב- 14.11.2025 קיימות 2 אופציות להארכה של שנתיים כל אחת	אין

[1] ביום 27.10.2025 הושלמה הרכישה של שלושה מבנים מניבים המצויים בפארק עסקים הידוע כ-Centennial Park. המבנה כאמור מושכר במלואו לשוכר יחיד. דמי השכירות כאמור משקפים את דמי השכירות ששולמו על ידי אותו שוכר מהשלמת הרכישה ועד מועד הדוח, אשר שולמו בדרך של קיזוז מהתמורה.

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר חידוש חוזי השכירות ו/או מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות על ידי השוכרים העיקריים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותה תלויה בין היתר בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הסכמות מסחריות עם השוכרים העיקריים. לאור האמור, יתכן והמידע כאמור לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל.

30. נכסים בהקמה (גילוי מצרפי)

בתקופת הדוח לחברה היו שני נכסים בהקמה - הנכס בתל אביב והנכס באלעד, כאשר עבודות ההקמה באלעד הסתיימו במהלך שנת 2025 באופן למועד הדוח הנכס באלעד הינו נכס מניב.

אזור	פרמטרים	תקופה שנתיימה ביום		
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה	כ- 13,000 מ"ר	כ- 13,000 מ"ר	כ- 13,000 מ"ר

²¹ "שוכר עיקרי" - שוכר שההכנסות ממנו מהוות למעלה מ- 10% מדמי השכירות הכוללים ע"פ הסכמי השכירות.

130,500	181,900	229,500	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)	ישראל (תל-אביב)
83,788	74,851	74,851	תקציב הקמה (בנייה בלבד) בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
83,788	74,851	74,851	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה)	
100%	100%	100%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות [1] (%)	
18.6 מיליון + הכנסה נוספת מותנה במחזור	18.6 מיליון + הכנסה נוספת מותנה במחזור	18.6 מיליון + הכנסה נוספת מותנה במחזור	הכנסה שנתית צפויה מהפרויקטים שיושלמו בתום הבנייה ושנחתמו לגביהם חוזים (אומדן) (נח)	
1,260 מ"ר	1,260 מ"ר	נכס מניב - ראו סעיף 32.4.2	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה	ישראל (אלעד)
17,481	21,000		הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
500	250		תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
500	250		סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה)	
60%	60%		שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות וניהול (%)	
-	1,600		הכנסה שנתית צפויה מהפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו לגביהם חוזים (אומדן) באלפי ש"ח	

[1] מסמך עקרונות מחייב.

31. קרקעות להשקעה (גילוי מצרפי)

תקופה שנסתיימה ביום			פרמטרים		אזור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025			
57,600	72,700	76,600	הסכום בו מוצגות הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)		ישראל (רעננה) - לפרטים נוספים ראה סעיף 31.2 להלן
4,733	4,733	4,733	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (במ"ר)		
1,893	1,893	1,893	מסחר	סה"כ זכויות בניה	
4,922	4,922	4,922	תעסוקה	בקרקות לפי תכניות מאשרות, לפי שימושים (במ"ר)	

ארה"ב (קליפורניה, לוס אנג'לס) - לפרטים נוספים ראה סעיף 31.1 להלן	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (באלפי ש"ח)		58,377	52,893	---
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (sq ft)		145,162	145,162	---
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מגורים	בהליכי אישור	בהליכי אישור	---

32. נכסי נדל"ן מניבים

32.1 נכס נדל"ן מניב מהותי מאד - צור יגאל

32.1.1 הצגת הנכס :

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים (החזקה בנכס - 100%)
צור יגאל	שם הנכס
אזור התעשייה מצפה ספיר, כוכב יאיר- צור יגאל	מיקום הנכס
שטח בנוי של 5,258 מ"ר, מתוכו כ-4,000 מ"ר משרדים, 555 מ"ר שטחי אחסנה, 723 מ"ר חניות.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
הנכס מוחזק 100% על ידי הלה מבני תעשיה בע"מ ("הלה מבני תעשיה") אשר מוחזקת באופן מלא (100%) על ידי החברה. ²²	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
ל"ר	ציון שמות השותפים לנכס
2312.9.2010	תאריך רכישת הנכס
זכויות חכירה לנכס בשלמות לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 7.6.2048 של הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ (חברה בבעלותו של רפאל אלאלוף). ²⁴	פירוט זכויות משפטיות
נרשמה הערת אזהרה לטובת הלה מבני תעשיה (נמצא בהליך העברת בעלות להלה מבני תעשיה). העברת הבעלות מתעכבת לאור הליכים בירוקרטיים.	מצב רישום זכויות משפטיות
כ-1,000 מ"ר (מתוכם נוצלו כ-400 מ"ר בגלריות ויתרה לניצול כ-600 מ"ר בקומת הגג), מתוקף אישור תב"ע שהתקבלה ביום 30 באוגוסט 2020.	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

32.1.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס :

22 הנכס מוחזק על ידי הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ בנאמנות בעבור הלה מבני תעשיה בע"מ. נכון למועד הדוח, החברה פועלת להעברת הבעלות להלה מבני תעשיה בע"מ. 23 ביום 2.6.2010 נחתם הסכם מכר מותנה על ידי כונס נכסים בין הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ בנאמנות בעבור הלה מבני תעשיה בע"מ לבין פלסטיק סולושנס בע"מ לרכישת הנכס בצור יגאל (קרי- רכישת זכות החכירה לתקופה של 49 שנים). ההסכם כאמור היה מותנה בקבלת צו מכר על ידי בית המשפט. ביום 12.9.2010 התקבל צו כאמור וזכות החכירה הועברה לבעלות הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ בנאמנות בעבור הלה מבני תעשיה בע"מ. 24 ראה ח"ש 22 לעיל.

חלק התאגיד בנכס - 100%		ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	במועד רכישת הנכס על ידי חברת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	52,600	47,500	46,660	10,500	עלות רכישה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)	52,600	47,500	46,660	2010	מועד הרכישה
רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	5,100	840	655	0%	שיעור תפוסה (%)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה	-	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)
שיעור תפוסה (%)	84%	98%	100%	-	-
שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)	3,464	3,991	4,073	-	-
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	3,114	3,562	3,477	-	-
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (בש"ח)	68	68	67	-	-
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	75	-	67	-	-
NOI (באלפי ש"ח)	2,650	3,343	3,294	-	-
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	2,650	3,343	3,294	-	-
שיעור תשואה בפועל (%)	7%	7%	7%	-	-
שיעור תשואה מותאם (%)	7%	7%	7%	-	-
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	13	14	13	-	-

32.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

חלק החברה הנכס - 100%	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023
הכנסות :	באלפי ש"ח		
דמי שכירות - קבועות	-	-	-
דמי שכירות - משתנות	3,085	3,562	3,477
דמי ניהול	-	-	-
מהשכרת חניות (חלק בדמי השכירות לא מובחן אצל החברה)	-	-	-
אחרות	-	-	-
סך הכל הכנסות	3,085	3,562	3,477
עלויות :			
ניהול, אחזקה ותפעול	435	219	183
פחת (אם נרשם)	-	-	-
אחרות	-	-	-
סך הכל עלויות :	435	219	183
רווח (הפסד) :	2,650	3,343	3,096
: NOI	2,650	3,343	3,096

32.1.4 גילוי בדבר שוכרים עיקריים בנכס²⁵

חלק התאגיד בנכס - 100%	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) בשנת 2025	האם השוכר הינו שוכר עוגן	האם לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				ציון תלות מיוחדת
					תקופת ההתקשרות המקורית (בחודשים)	אופציה להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	
קנדו שירותי סביבה בע"מ	15%	לא	כן	חברת הייטק	60	5	שכ"ד צמוד למדד המחירים לצרכן	פיקדון בסך של 115 אלפי ש"ח	לא
Weldobot	15%	לא	כן	חברת הייטק	48	5	שכ"ד צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית בסך 122 אלפי ש"ח	לא

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר חידוש חוזה השכירות על ידי השוכר העיקרי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו תלויה בין היתר בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הסכמות מסחריות עם השוכר העיקרי. לאור האמור, יתכן והמידע כאמור לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל.

32.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

חלק החברה בנכס - 100%	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2026	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2027	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2028	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2029 ואילך
מרכיבים קבועים	3,120	3,120	1,560	1,560
מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	1,017	1,017	560	560
סה"כ (אלפי ש"ח)	4,137	4,137	2,120	2,120

המידע לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בשל חוזי שכירות חתומים כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאין ודאות כי יתממש, ומבוסס על המידע הקיים בידי החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהערכות המפורטות שלעיל, בעיקר כתוצאה משינוי סטאטוס שוכרים, כגון הפרת שוכרים את הסכם השכירות, שינוי תנאי הסכמי השכירות וכדומה.

32.1.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכסים

פרטים:	
מהות ההשבחה	הוספת קומה נוספת לנכס
השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)	600 מ"ר
מצב סטטוטורי	אפשרה תב"ע לתוספת זכויות בנייה - תוספת קומה.
תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (חלק החברה בנכס 100%)	כולל
	יתרה מתוכננת שטרם הושקעה בפועל
שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים	
תוספת צפויה ל-NOI (חלק החברה בנכס 100%)	
0.7 מיליון ש"ח לשנה	

²⁵ שוכר עיקרי הינו שוכר שהכנסותיו הינן מעל 10% מכלל ההכנסות של אותו הנכס.

פרטים:	
סטאטוס ביצוע	הושלמו העבודות בשטחים הציבוריים לרבות תוספות חדרי שירותים ומכפילי חנייה; הושלמו עבודות התכנון.
30.06.2027	תאריך צפוי להשלמה

32.1.7 מימון ספציפי (אלפי ש"ח):

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיים מימון ספציפי לנכס. בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), ומתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג'), בחודש אוקטובר 2024 פרעה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 31,000 אלפי ש"ח שהובטחה באמצעות שעבוד על הנכס לטובת אותו תאגיד בנקאי. לתנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ראה סעיף ח' לחלק ב' לדוח התקופתי (דוח דירקטוריון החברה).

32.1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות של הלה מבני תעשייה במקרקעין בשטח בנוי כולל של 5,258 מ"ר בגוש 8973 חלקה 12, הנמצאים ברחוב צור 8 אזור התעשייה מצפה ספיר, צור יגאל ("הנכס בצור יגאל"), לרבות זכויות בניה בקשר עם המקרקעין כאמור, וזכויות נלוות אליהן; וכן כל הבנוי והנטוע על הקרקע והמחובר אליה וכן את כל אשר ייבנה בעתיד וכן את כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות, דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש.	משכנתא	
	שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע יחיד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של הילה מגדלי משרדים בע"מ ו/או הלה מבני תעשייה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בצור יגאל, מכוח הסכמי שכירות, על שינוייהם מעת לעת, לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם, ככל שישולם בגין השכירות או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתקבל במקומם ו/או בגינם וזאת בכפוף לשטר הנאמנות. וכן כל הכספים ו/או הזכויות של הלה מבני תעשייה להשבת כספים ממדינת ישראל ו/או ממיסוי מקרקעין בגין החזרי מס שבח המתייחסים למקרקעין כאמור לרבות החזר מס רכישה ששולם ו/או ישולם ו/או החזר מס ערך מוסף ממס ערך מוסף בקשר עם המקרקעין ו/או ממכירת זכויות על ידי הילה מבני תעשייה במקרקעין לרבות הזכות לקבלת החזרי תשומות ממס ערך מוסף וכל זאת בכל הקשור במישרין ו/או בעקיפים במקרקעין; וכן, על זכויותיה בנכס לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים משועבדים של הילה מבני תעשייה ו/או מי מהם ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/או חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש המשועבד, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא; וכן מלוא הזכויות של הלה מבני תעשייה לקבלת תגמולי ביטוח בהתאם לפוליסות של הנכס בצור יגאל לביטוח רכוש; הכל כמפורט באגרת החוב.	שעבודים	שעבודים לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')
	שעבוד צף, יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא נכסי הלה מבני תעשייה והלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ מכל מין וסוג שהוא, לרבות כל נכסי המקרקעין שבבעלות הלה מבני תעשייה, וכלל הזכויות של הלה מבני תעשייה והלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ כלפי כל אדם ו/או תאגיד, בישראל או מחוץ לישראל, הכל כפי שיהיו במועד בו קמה לנאמן וכן על מלוא הזכויות של החברה ושל הלה מבני תעשייה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בצור יגאל, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם, ככל שישולם בגין השכירות מכוח הסכמי שכירות עתידיים, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתקבל במקומם ו/או בגינם וזאת בכפוף לאמור בסעיף 5.3.3 בשטר הנאמנות.		

32.1.9 הערכות שווי :

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
46,660	47,500	52,600	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)			
כ-5,258 מ"ר	כ-5,258 מ"ר	כ-5,258 מ"ר	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ²⁶
9,000	9,000	9,000	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח) ²⁷
7,500-9,500	7,500-9,500	7,500-9,500	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
5	5	5	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: נכס בשטח של כ-247 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 2: נכס בשטח של כ-257 מ"ר, בקומה 2, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 3: נכס בשטח של כ-490 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 4: נכס בשטח של כ-230 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 5: נכס בשטח של כ-1,638 מ"ר, בקומת קרקע, ברחוב בזלת 4 בצור יגאל.	נכס 1: נכס בשטח של כ-247 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 2: נכס בשטח של כ-257 מ"ר, בקומה 2, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 3: נכס בשטח של כ-490 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 4: נכס בשטח של כ-230 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 5: נכס בשטח של כ-1,638 מ"ר, בקומת קרקע, ברחוב בזלת 4 בצור יגאל.	נכס 1: נכס בשטח של כ-247 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 2: נכס בשטח של כ-257 מ"ר, בקומה 2, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 3: נכס בשטח של כ-490 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 4: נכס בשטח של כ-230 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 5: נכס בשטח של כ-1,638 מ"ר, בקומת קרקע, ברחוב בזלת 4 בצור יגאל.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
7.5%	7.5%	7%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)			
44,480	42,300	51,200	עליה של 0.5% בשיעור ההיוון
49,060	48,400	54,200	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת היוון הכנסות (Income Approach)			
כ-4,155 מ"ר	כ-4,155 מ"ר	כ-4,155 מ"ר	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)

26 כולל שטחי אחסנה וחניית.

27 לא כולל מחיר השכרה של שטחי אחסנה וחניית.

שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	100%	100%	100%
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1	66 ש"ח	68 ש"ח	66 ש"ח
דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2	66 ש"ח	68 ש"ח	66 ש"ח
דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)	66 ש"ח	68 ש"ח	66 ש"ח
שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.2%	7.2%	7%
זמן עד מימוש רעיוני	ל"ר	ל"ר	ל"ר
מכפיל/שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	ל"ר	ל"ר	ל"ר

32.1.10 היתרים ושימושים

בהתאם לתב"ע, השימושים המותרים בבניינים למפעלי תעשיה רגילה, בניינים למפעלי תעשיה עתירת ידע, מכוני מחקר, מעבדות וכו', בניינים לבתי מלאכה, מבנים לאחסון ואספקה של חומרים המיוצרים על ידי עיבוד חקלאי לצורך עיבוד חקלאי וחומרים שאינם מזיקים לסביבה, מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשייה, מלאכה, אחסון ואחזקה. נכון למועד הדוח, שטחי הבניין מושכרים לשימושים הבאים: אחסנה, תעשיה עתירת ידע ומשרדים לשימושים שונים.

בהתאם לבחינת מעריך השווי (אשר הערכת השווי שביצע מצ"ב לדוח זה), השימושים תואמים לחוזי החכירה ולא צפוי חיוב מרמ"י עבור השימושים.

32.2 נכס נדל"ן מניב מהותי מאד - נורת'המפטון, בריטניה

32.2.1 הצגת הנכס:

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים (החזקה בנכס - 100%)
נורת'המפטון	שם הנכס
Northampton, Drive Pavilion 400, House Victory Park Business	מיקום הנכס
שטח בנוי של כ- sq ft 22,500 (2.090 מ"ר), ובתוספת שטח לא בנוי של כ- sq ft 27,000 (2,508 מ"ר)	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
100% באמצעות חברת א.ק. הילה מניבים בע"מ	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	ציון שמות השותפים לנכס
23.3.2024	תאריך רכישת הנכס
בעלות (freehold rights)	פירוט זכויות משפטיות
רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

32.2.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס:

חלק התאגיד בנכס - 100%	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023	במועד רכישת הנכס על ידי חברת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	16,302	18,892	18,364	עלות רכישה (באלפי ש"ח)
				12,705

24/3/2023	מועד הרכישה	18,364	18,892	16,302	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
100%	שיעור תפוסה (%)	4,608	740	(2,590)	רווחי (הפסדי) שערוד (באלפי ש"ח)
-	NOI (באלפי ש"ח)	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		100%	100%	100%	שיעור תפוסה (%)
		כ-2,090 מ"ר	כ-2090 מ"ר	כ-2090 מ"ר	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
		1,407 (*)	1,881	1,613	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (בש"ח)
		-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)-
		1,393 (*)	1,861	1,613	NOI (באלפי ש"ח)
		1,393 (*)	1,861	1,613	NOI מותאם (באלפי ש"ח)
		9%	9%	9%	שיעור תשואה בפועל (%)
		10%	10%	9%	שיעור תשואה מותאם (%)
		1	1	1	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

(*) לתקופה של 3 רבעונים

32.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

לשנת 2023 (*)	לשנת 2024	לשנת 2025	חלק החברה הנכס - 100%
באלפי ש"ח			הכנסות:
879	1,202	1,124	דמי שכירות – קבועות
528	679	489	דמי שכירות – משתנות
-	-	-	דמי ניהול
-	-	-	מהשכרת חניות (חלק בדמי השכירות לא מובחן אצל החברה)
4,608	740	-	אחרות (שערוד)
6,014	2,621	1,613	סך הכל הכנסות
			עלויות:
14	20	-	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (אם נרשם)
216	893	216	הנהלה וכלליות
1,771	2,691	1,550	מימון
2,001	3,604	1766	סך הכל עלויות:
(1,003)	246	(394)	הכנסות (הוצאות) מסיים על ההכנסה
3,010	(737)	(1,183)	רווח (הפסד) נקי:
2,991	(736)	(1307)	רווח (הפסד) כולל אחר:
1,393	1,861	1613	NOI:

(*) הנתונים מתייחסים לתקופה של 3 רבעונים

32.2.4 גילוי בדבר שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם השוכר הינו שוכר עוגן	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2025	חלק התאגיד בנכס - 100%
מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית (בחודשים)					
כן	ערבות אס חברת	עדכון דמי השכירות ל"מחירי שוק" לאחר 60 חודשים ו-120 חודשים.	לא	144	השכרת שטחי משרדים	כן	לא	100%	Northampton Victory Park Centre Ltd. (REGUS)

32.2.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים²⁸

חלק החברה בנכס - 100%	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2026	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2027	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2028	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2029 ואילך
מרכיבים קבועים	1,202	1,202	1,202	3,404
מרכיבים משתנים (אומדן) (אלפי ש"ח)	679	679	679	1,923
סה"כ (אלפי ש"ח)	1,881	1,881	1,881	5,327

המידע לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בשל חוזי שכירות חתומים כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאין ודאות כי יתממש, ומבוסס על המידע הקיים בידי החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהערכות המפורטות שלעיל, בעיקר כתוצאה משינוי סטאטוס שוכרים כגון הפרת שוכרים את הסכם השכירות, שינוי תנאי הסכמי השכירות וכדומה.

32.2.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכסים

אין

32.2.7 מימון ספציפי (אלפי ש"ח):

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיים מימון ספציפי לנכס. בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), ומתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג'), בחודש דצמבר 2024 פרעה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 8.8 מיליון ש"ח שהובטחה באמצעות שעבוד על הנכס לטובת

²⁸ יובהר, כי החישוב מבוצע על פי הערכות החברה. ההכנסות הצפויות מחושבות על פי הנתונים הידועים לחברה נכון למועד דוח זה.

אותו תאגיד בנקאי. לתנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ראה סעיף ח' לחלק ב' לדוח התקופתי (דוח דירקטוריון החברה).

32.2.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח
שעבודים לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות הבעלות (freehold rights) של הילה נורת'המפטון במקרקעין לרבות כל הבנוי עליו ולרבות בבניין המשרדים הממוקם ב- Victory Park Business Northampton, Pavilion Drive 400, House sq ft 22,500 ובוני על שטח של כ- sq ft 27,000, הכולל 3 קומות (כולל קומת קרקע) ובתוספת שטח לא בנוי של כ- sq ft 111 מקומות חנייה.	ללא הגבלה בסכום
	שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע יחיד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של הילה נורת'המפטון לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בנורת'המפטון, מכוח הסכמי שכירות קיימים (לרבות הסכם השכירות עם Northampton Regus Victory Park Center Ltd. מיום 31.10.2019) ו/או עתידיים, על שינויים מעת לעת, לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם, ככל שישולם בגין השכירות או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתקבל במקומם ו/או בגינם וזאת בכפוף לאמור בסעיף 5.3.3 בשטר הנאמנות.	
	שעבוד צף, יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל רכושה ו/או זכויותיה של הילה נורת'המפטון עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים.	

32.2.9 הערכות שווי

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
18,365	18,892	16,302	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
Grant Stanley	Grant Stanley	Grant Stanley	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת השוואה (Sales Comparison Approach)			
			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ²⁹
ל"ר	ל"ר	ל"ר	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח) ³⁰
ל"ר	ל"ר	ל"ר	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב

29 כולל שטחי אחסנה וחניות.

30 לא כולל מחיר השכרה של שטחי אחסנה וחניות.

נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	ל"ר	ל"ר	ל"ר
שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	10%	10%	10%
פרמטרים מרכזיים אחרים	-	-	-
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)			
עליה של 0.5% בשיעור ההיוון	17,300	17,857	15,800
ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון	19,500	20,075	17,500
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת היוון הכנסות (Income Approach)			
שטר בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	sq ft 22,000 (כ- 2,044 מ"ר)	sq ft 22,000 (כ- 2,044 מ"ר)	sq ft 22,000 (כ- 2,044 מ"ר)
שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	100%	100%	100%
שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	100%	100%	100%
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1	דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 138 אלף פאונד	דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 140 אלף פאונד	דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 140 אלף פאונד
דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2	דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 138 אלף פאונד	דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 140 אלף פאונד	דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 140 אלף פאונד
דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)	דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 138 אלף פאונד	דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 140 אלף פאונד	דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 140 אלף פאונד
שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	8% עבור דמי שכירות קבועים. 12% עבור דמי שכירות משתנים.	8% עבור דמי שכירות קבועים. 11% עבור דמי שכירות משתנים.	9% עבור דמי שכירות קבועים. 11% עבור דמי שכירות משתנים.
זמן עד מימוש רעיוני	ל"ר	ל"ר	ל"ר
מכפיל /שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	ל"ר	ל"ר	ל"ר

32.2.10 היתרים ושימושים

משרדים והיי-טק

32.3 נכס נדל"ן מניב מהותי מאד - סנטניאל פארק, בריטניה

32.3.1 הצגת הנכס :

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים (החזקה בנכס - 100%)
מבנים 720,710 ו-730 ב-Centennial Park	שם הנכס
,Centennial Park, Centennial Ave, Elstree, Borehamwood בריטניה	מיקום הנכס
שלושה מבנים בשטח בנוי כולל של כ- 5,169 מ"ר (sq ft 55,633), הממוקמים על מתחם מקרקעין בשטח של כ- 17,106 מ"ר, לרבות 229 מקומות חניה צמודים.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
100% באמצעות הילה סנטניאל פארק.	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	ציון שמות השותפים לנכס
27.10.2025	תאריך רכישת הנכס
Leasehold (980 years unexpired)	פירוט זכויות משפטיות
בהליכי רישום	מצב רישום זכויות משפטיות
---	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

32.3.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס :

ליים 31.12.2025	חלק התאגיד בנכס - 100%
11,375	עלות רכישה (באלפי ליש"ט)
11,970	שווי הוגן (באלפי ליש"ט)
11,970	ערך בספרים (באלפי ליש"ט)
לי"ר	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ליש"ט)
לי"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים (באלפי ליש"ט)
100%	שיעור תפוסה (%)
כ-5,169 מ"ר	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
1,352	סה"כ הכנסות מדמי שכירות בשנה על פי הסכמי השכירות הקיימים (באלפי ליש"ט)
21.8	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (בליש"ט)
-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בליש"ט)
1,352	NOI (באלפי ליש"ט)
1,352	NOI מותאם (באלפי ליש"ט)
11.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
11.8%	שיעור תשואה מותאם (%)
3	מספר שוכרים

32.3.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

2023	2024	2025 ^[1]	לשנה - על בסיס הסכמי השכירות הקיימים	חלק החברה הנכס - 100%
באלפי ליש"ט	באלפי ליש"ט	באלפי ליש"ט	באלפי ליש"ט	הכנסות:
--	--	205	1,352	דמי שכירות - קבועות
--	--	אין	אין	דמי שכירות - משתנות
--	--	אין	אין	דמי ניהול ואחרות
--	--	--	1,352	סך הכל הכנסות

		--		עלויות:
--	--	--	משולם על ידי השוכר	ניהול, אחזקה ותפעול
--	--	205	1,352	NOI:

[1] החל ממועד השלמת רכישת הנכס, ה- 27.10.2025

32.3.4 גילוי בדבר שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם השוכר הינו שוכר עוגן	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%)	חלק התאגיד בנכס - 100%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בחודשי (ס	תקופת ההתקשרות המקורית (בחודשים)					
שוכר יחיד של מבנה 710	----	קיים מנגנון להתאמת דמי השכירות אחת ל-5 שנים	120	התקופה המקורית הינה 120 חודשים ונותרו עוד 110 חודשים	טיפולים רפואיים	כן	לא	18.7%	Genesis Cancer Care UK Limited (מבנה 710)
שוכר יחיד של מבנה 720	---	בהסכם השכירות קיים מנגנון להתאמת דמי השכירות אחת ל-5 שנים	אין	[1]	השכרת שטחי משרדים	כן	כן	59.3%	Brentano Suite Elstree Limited (מבנה 720)
שוכר יחיד של מבנה 730	---	ללא	אין	התקופה המקורית הינה 120 חודשים ונותרו עוד 21 חודשים	תעשיית הקוסמטיקה	כן	לא	21.9%	Medik8 (מבנה 730)

[1] השטח הכולל של מבנה 720 הוא כ- 3,068 מ"ר. מלוא השטח מושכר לשוכר יחיד באמצעות 3 הסכמי שכירות שונים, עם תקופות שונות, כדלקמן: (א) תקופת השכירות של כ- 50% מהשטח החלה בחודש דצמבר 2020 והיא מסתיימת בחודש דצמבר 2030; (ב) תקופת השכירות של כ- 25% מהשטח החלה בחודש יוני 2025 והיא מסתיימת בחודש יוני 2035; (ג) תקופת השכירות של כ- 25% מהשטח החלה בחודש מאי 2022 והיא מסתיימת בחודש מאי 2032.

32.3.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים³¹

חלק החברה בנכס - 100%	לשנה תסתיים ביום 31 בדצמבר 2026	לשנה תסתיים ביום 31 בדצמבר 2027	לשנה תסתיים ביום 31 בדצמבר 2028	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2029 ואילך
מרכיבים קבועים (באלפי ליש"ט)	1,352	1,352	1,352	7,852
מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ליש"ט)	--	--	--	--
סה"כ (באלפי ליש"ט)	1,352	1,352	1,352	7,852

³¹ יובהר, כי החישוב מבוצע על פי הערכות החברה. ההכנסות הצפויות מחושבות על פי הנתונים הידועים לחברה נכון למועד דוח זה.

32.3.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכסים

נכון למועד זה, לא מתוכננים השבחות ו/או שינויים בנכס.

32.3.7 מימון ספציפי:

רכישת הנכס תמומן באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד').

32.3.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות החכירה לדורות (leasehold rights) של הילה סנטניאל פארק במקרקעין בשטח כולל של כ- 17,106 מ"ר, לרבות כל הבנוי עליו ולרבות בבנייני המשרדים 720, 710 ו- 730 הממוקמים ב-Centennial Park, Centennial Ave, Elstree, Borehamwood, אשר שטחם הבנוי הכולל הוא 5,169 מ"ר. למועד פרסום הדוח המשכנתא טרם נרשמה (ראה דיווח החברה מיום 26.3.2026, מספר אסמכתא 2026-10-028249).	דרגה ראשונה שעבודים לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')
	שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע יחיד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של הילה סנטניאל פארק לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, מכוח הסכמי שכירות קיימים (לרבות הסכם השכירות עם Genesis Cancer Care UK Limited, הסכם השכירות עם Brentano Suite Elstree Limited והסכם השכירות עם Medik8) ו/או עתידיים, על שינויים מעת לעת, לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם, ככל שישולם בגין השכירות או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.	
	שעבוד צף, יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה סנטניאל פארק עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים.	
	שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא (100%) הון המניות המונפק של הילה סנטניאל פארק, אשר בבעלות מלאה של הילה מניבים, לרבות פירותיהן, תמורתן וכל הזכויות המוקנות ו/או שתוקנינה בגין ו/או מכוחן של המניות וכן שעבוד על הלוואת בעלים שהועמדה או תועמד להילה סנטניאל פארק לצורך רכישת הנכסים ב-Centennial Park.	

32.3.9 הערכת שווי

31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
11,970	השווי שנקבע (באלפי ליש"ט)
Stirling Ackroyd Surveyors	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
Income Approach	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
5,169 מ"ר	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
2,200	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בליש"ט)
484 - 194	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בליש"ט)
7	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
1. Centennial Ave, Elstree, Hertfordshire County, שטח: 1,152 מ"ר. 2. Centennial Ave - Centennial Park 2, Elstree, Hertfordshire County, שטח: 2,043 מ"ר. 3. Elstree Way 5, Borehamwood, Hertfordshire County, שטח: 2,490 מ"ר. 4. Clarendon Rd 40, Watford, Hertfordshire County, שטח: 4,400 מ"ר. 5. Clarendon Rd 54, Watford, Hertfordshire County, שטח: 4,160 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
11.89%	
לא היו מספיק עסקאות השקעה לצורך גיבוש דעה לגבי התשואה, אולם התשואות המקומיות באזור בגין נכסים דומים נעות בין 8% ל-12.0%	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ליש"ט)	
11,870	עליה של 0.5% בשיעור ההיוון
10,912	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
5,169 מ"ר	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
21.8	דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1
21.8	דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2
26.9 - 16.1	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בליש"ט)
11.89%	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
לי"ר	זמן עד מימוש רעיוני
לי"ר	מכפיל /שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)

32.4 נכס נדל"ן מניב מהותי - אלעד

32.4.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים (החזקה בנכס - 100%)
21,000	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
מרכז מסחרי - אלעד	שם הנכס
יהודה הנשיא 94, אלעד	מיקום הנכס

שטחי הנכס המתוכננים להבנות, מפוצלים לפי פיצול לפי שימושים	כ- 1,260 מ"ר ברוטו
מבנה ההחזקה בנכס	הנכס מוחזק באופן מלא (100%) על ידי א.ר.ץ דן אשר מוחזקת באופן מלא (100%) על ידי החברה
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	28.9.2023
פירוט זכויות משפטיות	הזכות להירשם כבעלת זכות החכירה
מצב רישום זכויות משפטיות	נרשמה הערת אזהרה לטובת א.ר.ץ דן (נמצא בהליך העברת בעלות שמתעכבת לאור הליכים בירוקרטיים) והערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג')
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	-
מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)		פריט מידע										שנה	שם הנכס ומאפייניו			
		דמי שכירות מוצעים למ"ר (במטבע הפעילות)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שערך (אלפי ₪)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (אלפי ₪)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ₪)	ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ₪)					
מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	ארז כהן מחברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ	100 ₪ לחודש מ"ר	70%	-	-	-	7.3%	894	894	21,000 ₪	21,000 ₪	שנת 2025	אזור	אלעד, ישראל	אמצעי
															מטבע פעילות	
היוון הכנסות	100 ₪ לחודש מ"ר		80%	-	-	-	7.3%	-	-	21,000 ₪	21,000 ₪	שנת 2024	שימוש עיקרי	משרדי ומסחרי (מניב)		
													עלות מקורית	11,131 אלפי ש"ח		
היוון הכנסות	לי"ר		לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אין (נכס בהקמה)	17,481 ₪	17,481 ₪	שנת 2023	חלק התאגיד [%]	100%	
														שטח (מ"ר)	1,260	

32.4.3 פירוט שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס באלעד

סוג	פירוט	הסכום המובטח
שעבודים לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	שעבוד צף, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא נכסי א.ר.ץ דן, לרבות כל נכסי המקרקעין שבבעלות א.ר.ץ דן, וכלל זכויות הממשכנת כלפי כל אדם ו/או תאגיד, בישראל או מחוץ לישראל, הכל כפי שיהיו במועד בו קמה לנאמן וכן על מלוא הזכויות של החברה ושל א.ר.ץ דן לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באלעד, לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם, ככל שישולם בגין השכירות מכוח הסכמי שכירות עתידיים, על שינויים מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם וזאת בכפוף לאמור בסעיף 5.3.3 בשטר הנאמנות.	ללא הגבלה בסכום
	הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על הנכס באלעד. בנוסף, א.ר.ץ דן שעבדה לטובת הנאמן בשעבוד קבוע ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום וכן המחיתה לטובת הנאמן בהמחאה על דרך שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל זכויותיה, מכל מין וסוג שהם, במקרקעין מכח הסכם המכר מיום 24.12.2009 שנחתם בינה ובין מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ ח.פ. 511403412 שבגינו א.ר.ץ דן זכאית להירשם כבעל זכות החכירה במקרקעין, לרבות זכויות עתידיות, זכויות החזקה, לרבות זכויות חוזיות מכל סוג שהוא לגבי המקרקעין, וזכויות הנובעות מהסכמי השכירות, לרבות כל הבנוי עליהם ו/או אשר ייבנה עליהם, לרבות כל המחובר אל המקרקעין חיבור של קבע, לרבות זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות הצמודות לנכס, ולרבות פירות, הכנסות, וזכויות להכנסות מהמקרקעין, דמי חכירה, דמי שכירות, דמי שימוש, ריבית, דמי ביטוח, דמי נזק, דמי שיפוי, דמי השבה ופיצויים שיש ו/או שיהיו לממשכן זכות לגביהם מצד שלישי בקשר עם המקרקעין וכן כל סכום שיתקבל ממכירת המקרקעין, תוך ניצול כל פטור מחובת תשלום מס שבח מקרקעין הקיים לא.ר.ץ דן, ולרבות כל זכויות א.ר.ץ דן כלפי רשויות המס ו/או כל זכות לקבלת פטור ו/או הנחה ו/או הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או ביחס לכל עסקה בנכס ובכלל זה כל פטור ו/או הנחה ו/או הקלה במס לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 ו/או כל חקיקת משנה על פיו, וזכות לקיזוז הפסדים צבורים מכל מין וסוג שהוא מכח כל דין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לרבות הזכות לקיזוז הפסדי הון ו/או הפסדים פירותיים, וכל השווי הכספי הנובע מכל האמור לעיל כנגד השבח ממכירת הנכס, וכן זכויות מכל מין וסוג קיימות ושתהיינה לא.ר.ץ דן בעתיד לקבלת תשלומים, כספים ותקבולים, מכל מין וסוג שהוא מכוח פוליסת הביטוח של הנכס, וזכויות לקבלת תקבולי ביטוח בקשר עם המקרקעין ופיצויי מס רכוש וקרן פיצויים תשכ"א-1961 וכן כל פיצוי, מכל מין וסוג שהם, שישתלם לא.ר.ץ דן ו/או שא.ר.ץ דן זכאית לו בגין הינזקו, פגיעה ו/או אובדנו של המקרקעין.	

32.5 נכסים בהקמה

32.5.1 הילה מלונות - נכס מהותי מאד בהקמה בתל אביב

32.5.1.1 כללי

ביום 13 בינואר 2015 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת שלה, הילה מלונות, בהסכם עם מספר מוכרים לרכישת שתי חלקות ברחוב התעשייה בתל אביב. בתמורה לחלקות האמורות, שילמה הילה מלונות סך כולל של כ-14 מיליון ש"ח. ביום 6 בדצמבר 2020 התקבל היתר בניה לבנית בית מלון הכולל 113 חדרי מלון בבניין בן 7 קומות, מעל לשתי קומות גלריה, קומת קרקע ושלוש קומות מרתפים ("שלב א' של המלון") וביום 10.3.2021 החלו עבודות בניית בית המלון.

בהתאם למזכר הבנות אשר נחתם בחודש ינואר 2024 בין החברה לבין מלוונות רוקסון בע"מ ("רוקסון"), לפיו יושכר המלון לרוקסון, הקמת והפעלת המלון תוכננה להתבצע בשני שלבים: הקמת שלב א' של המלון והפעלתו, ולאחר תקופת הפעלה שתוסכם עליה עם רוקסון, וקבלת ההיתרים הנדרשים – הקמת שלב ב' של המלון (כפי שמוגדר להלן).

במקביל לקבלת ההיתרים הנדרשים לשלב א' של המלון, פעלה החברה לאישור תב"ע בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, וביום 4.12.2024 אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו ("הוועדה"), את הפקדת התכנית אשר הגישה החברה, לתוספת של 18 קומות למלון בשטח נוסף של 6,605 מ"ר, כך שהמלון יכלול סה"כ 23 קומות (כולל קומת קרקע, קומת ביניים, קומות טכניות וגג עליון) ושלוש קומות מרתף, בשטח של כ-13 אלף מ"ר. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 1.12.2024 (מספר אסמכתא 2024-01-623521) ("שלב ב' של המלון").

תכנית שלב ב' של המלון, כפי שאושרה להפקדה כאמור, כוללת, בין היתר, שינויים אופציונליים בתכנית שלב א' של המלון שיש בהם כדי לאפשר שימוש אופטימלי יותר בשטחי הבניין, כגון שינויים בייעוד קומות המרתף של המלון לרבות אולמות כנסים, ספא, חדר כושר, הוספת מתקני אירוח ושטחים ציבוריים אחרים, והגדלת סה"כ החדרים במלון ל-258 יחידות אירוח.

לאור אישור הוועדה להפקדת תכנית שלב ב' של המלון, אשר להערכת החברה יאפשר קבלת היתר בניה לשלב ב' של המלון כבר בעוד כ-12 חודשים, ולאור כך שבתכנית שלב ב' של המלון, כפי שאושרה על ידי הוועדה, נדרשים שינויים מסוימים בקומת הגלריה, קומת הכניסה וקומות המרתף, זאת למיטוב השימוש בשטחי בית המלון כך שיתאימו לבניית שלב ב' של המלון וחסכון בהוצאות הנגזרות מביצוע העבודות הללו, החליטה החברה, בתיאום עם רוקסון, על בניית בית המלון באופן רצוף (שלב א' ושלב ב', יחד), זאת מבלי להפעיל את שלב א'.

להערכת החברה, שינוי תכנית הבנייה כאמור יביא לא רק לייעול עבודות הבניה ולאופטימיזציה בניצול הזכויות מתוקף התב"ע ולחסכון בעלויות הבנייה הכוללות, אלא גם יאפשר הקדמה של לוחות הזמנים להשלמת בניית כלל בית המלון באופן שניתן יהיה למוסרו לרוקסון כבר בסוף שנת 2027 (כ-12 חודשים מוקדם מהתכנון המקורי) ולהפעלה רצופה של בית המלון אשר תיצור ערך מוסף חיובי למוניטין ותחזק את המיתוג.

להלן פירוט תמהיל חדרי בית המלון לאחר אישור הפקדת תכנית שלב ב' של המלון:

קומות	מספר חדרים בקומה	קומות לחישוב	סה"כ חדרים	יעוד
מרתף 3-				חללים טכניים
מרתף 2-				חללים תפעוליים, חדר כושר וספא
מרתף 1-				חללים תפעוליים, אולם כנסים וחדרי ישיבות
קרקע				לובי וקבלה - חלק מן הלובי יוקצה לעיריית תל אביב
ביניים				אזור הסעדה ולאונג' עסקי

קומה 1 ומחצית מקומה 2 יוקצו לעיריית תל אביב המחצית השנייה של קומה 2 תכלול חדרים	10	1	10	1-2
קומות חדרים	171	9	19	3-11
קומות חדרים	65	5	13	12-16
קומות חדרים - גובה חדרים כפול	12	1	12	17-18
קומת גג – מסעדה, בריכה, מרפסת לא מקורה				19
קומת גג – מסעדה				20
גג טכני, מרפסת לא מקורה				21
מרפסת לא מקורה				22
גג עליון טכני				23
סה"כ חדרים בבית המלון:	258			

לאור השינויים כאמור בתוכנית הקמת המלון, החברה והשוכר המיועד של המלון חתמו על תיקון למסמך העקרונות (ראה סעיף 32.5.1.9).

יובהר כי האמור בסעיף זה לעיל כולל, בין היתר, מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, הנוגע ללוח הזמנים להשלמת בניית המלון, שאינם בשליטת החברה בלבד. לוחות הזמנים כאמור הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על עובדות ונתונים הנמצאים בידי החברה במועד פרסום דוח זה. הערכות אלה כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, בשל מגוון סיבות ובכללן עיכוב בקבלת האישורים הנדרשים לביצוע השינויים בשלב א' של המלון ו/או בניית שלב ב' של המלון.

פרטים כלליים 32.5.1.2

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
רחוב התעשייה 5-7, תל אביב	שם הנכס
תל אביב, גוש 7104, חלקה 54 ו-55	מיקום הנכס
1,032 מ"ר	שטח הקרקע
ביום 6 בדצמבר 2020 התקבל היתר בניה לזכויות בניה מאושרות עפ"י תוכנית 1043 א' לבניית בית מלון הכולל 113 חדרים מלון בבניין בן 7 קומות מעל לשתי קומות גלריה, קומת קרקע ו-3 קומות מרתפים.	זכויות בניה
ביום 4.12.2024 אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו, את הפקדת תכנית אשר הגישה החברה, לתוספת של 18 קומות, בהתאם לתא/5000, כך שהמלון יכלול סה"כ 23 קומות (כולל קומת קרקע, קומת ביניים, קומות טכניות וגג עליון) ושלוש קומות מרתף ("שלב ב' של המלון").	זכויות בנייה מתוכננות
100% א.ק. קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	ציון שמות השותפים לנכס
13.1.2015	תאריך רכישת הקרקע
מרץ 2021	תאריך התחלת עבודות ההקמה
אין	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
בבעלות א.ק. קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ; רשומה הערת אזהרה לטובת עיריית תל אביב	פרוט זכויות משפטיות בנכס
בעלות פרטית רישום בטאבו	מצב רישום זכויות משפטיות
-	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע
החברה מתעתדת להמשיך להקים את הנכס באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב')	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס

עניינים מיוחדים, כגון חריגות בניה, זיהום	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
זהות קבלן מבצע	אחזקה בפסגות בע"מ
שיטת התחשבות (פאושלי, כתב כמויות, אחר)	כתבי כמויות

32.5.1.3 נתונים עיקריים

2023	2024	2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%)
13,977	14,348	13,787	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח
130,500	181,900	229,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח
21,153	37,052	47,600	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח
03/25	ל"ר - ראה סעיף 30.1.1 לעיל	ל"ר	מועד השלמה צפוי של שלב א' של המלון (כפי שדווח בסוף כל תקופה)
--	12/27	12/27	מועד השלמה צפוי של המלון (כפי שדווח בסוף כל תקופה)
26,000	לא רלוונטי - ראה סעיף 30.1.1	ל"ר	עלות השקעה של שלב א' של המלון שטרם הושקעה (כפי שדווח בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח
--	74,851	74,851	עלות השקעה של כלל המלון שטרם הושקעה (כפי שדווח בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח
65%	75%	80%	שיעור השלמה תקציבי (%) של שלב א' של המלון
---	32%	62%	שיעור השלמה תקציבי (%) של כלל תכנית ההקמה של המלון (שלב א' ושלב ב')

[1] השלמה תקציבית, לא כולל עלויות מימון וכלליות

32.5.1.4 מועד השלמה צפוי של הפרויקט

31 בדצמבר 2027

32.5.1.5 פעילות שיווק ושוכרים עיקריים

לפרטים אודות מזכר הבנות שנחתם עם רוקסון, לפיו יושכר הנכס לרוקסון - ראה סעיף 32.5.1.9 להלן.

32.5.1.6 מימון ספציפי

נכון למועד פרסום הדו"ח, לא קיים מימון ספציפי לנכס, למעט תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 4.2.2 לעיל. לתנאי אגרות החוב (סדרה ב'), ראה סעיף ח' לחלק ב' לדוח התקופתי (דוח דירקטוריון החברה).

סוג	פירוט	הסכום המובטח
שעבודים	משכנתה יחידה מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על זכויות הבעלות של הילה מלונות, במקרקעין בשטח כולל של 1,032 מ"ר בגוש 7104 חלקות 54 ו- 55, לרבות זכויות בניה בקשר עם המקרקעין כאמור ("הקרקע"); כל הבנוי והנטוע על הקרקע והמחובר אליה וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליה בעתיד וכן את כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות, דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת.	ללא הגבלה בסכום
	שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות (100%) של החייבת ו/או הילה מלונות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בתל אביב, מכוח הסכמי שכירות קיימים (ככל וקיימים) וכן מכח הסכמי שכירות עתידיים לרבות כל זכות הנובעת מהסכמי השכירות, על שינוייהם מעת לעת, לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם, ככל שישולם בגין השכירות או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם וזאת בכפוף להוראות שטר הנאמנות.	
שעבודים	זכות הילה מלונות לקבלת תגמולי ביטוח בהתאם לפוליסות של המקרקעין לביטוח רכוש בהתאם לפרק א' סימן ב' לחוק חוזה הביטוח תשמ"א 1981, בהתאם לסיווג ולשלב בו נמצאים המקרקעין. בנוסף, שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויותיה של הילה מלונות לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/א חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא, הכל כמפורט באגרת החוב ובשטר הנאמנות.	
	שעבוד צף, יחיד, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על מלוא נכסי הילה מלונות מכל מין וסוג שהוא, לרבות כל נכסי המקרקעין שבבעלות הילה מלונות, וכלל זכויות הילה מלונות כלפי כל אדם ו/או תאגיד, בישראל או מחוץ לישראל, הכל כפי שיהיו במועד בו קמה לנאמן וכן על מלוא זכויותיה של החברה ושל הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מהקרקע ברעננה והקרקע בתל אביב, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לפי העניין, לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום שישולם, ככל שישולם בגין השכירות מכוח הסכמי שכירות עתידיים, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם או בגינם, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 5.3.3 בשטר הנאמנות.	

פירוט בדבר הערכת שווי 32.5.1.8

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
130,500	181,900	229,500	זהות מעריך השווי
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	האם המעריך שווי בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי
לא	לא	לא	תאריך התוקף של הערכת השווי
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי
שלב א - 03/25 שלב ב - 12/28	שלב א' - ל"ר שלב ב' 12/27	שלב א' - ל"ר שלב ב' 12/27	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי שלב ב'
107	99	85	סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (מיליוני ש"ח)
			ההקמה
			גישת ההשוואה

שיועור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) עד סיום הקמת הנכס	לא נערך היוון לעלויות הקמה	לא נערך היוון לעלויות הקמה	לא נערך היוון לעלויות הקמה		
שיועור מרווח יזמי (%)	4%	5%	15%		
העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (באלפי ש"ח)	373,365	351,300	306,900		
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שווי לאחר הקמה	
מחיר המכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)	לי"ר	לי"ר	לי"ר		
טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (סה)	לי"ר	לי"ר	לי"ר		
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחשבון	לי"ר	לי"ר	לי"ר		
שם/זיהוי הנכס, מיקום ושטח של נכסים עיקריים להשוואה	לי"ר	לי"ר	לי"ר		
שיועור היוון לשכ"ד מינמאלי (%)	7%	7%	7%		גישת היוון הכנסות
שיועור היוון לשכ"ד לפי מחזור (%)	8%	8%	8%		
כמות החדרים לצורך תחשיב הערכת השווי	258	258	236		

32.5.1.9 הסכמים מהותיים - מזכר הבנות עם רשת המלוונות Roxon

ביום 30.1.2024 התקשרה הילה מלוונות במזכר הבנות עם רוקסון, לפיו יושכר הנכס למלוונות רוקסון בע"מ וביום 27.3.2024, חתמו החברה ורוקסון על תיקון למזכר ההבנות, לפיו הוסכם תנאי מזכר ההבנות מחייבים וכי יפעלו לחתימת הסכם מפורט. בנוסף, בהתאם לשינויים בתכנית הקמת בית המלון כאמור בסעיף 32.5.1 לעיל, ביום 25.3.2025 עדכנו הצדדים את הוראות מזכר ההבנות, כמפורט להלן:

א. מסירת בית המלון תתבצע לאחר השלמת הקמת בית המלון, על כל שלביו (שלב א' של המלון ושלב ב' של המלון, כהגדרתם בסעיף 30.1.1 לעיל), ולא תבוצע הפעלה של בית המלון לאחר סיום שלב א' של המלון.

ב. דמי השכירות החודשיים עבור כל חדר יעמדו על סך של 6,000 ש"ח (סה"כ 1,548,000 ש"ח) (למעט בשלושת החודשים של שנת השכירות הראשונה בהם רוקסון לא תידרש לשלם דמי שכירות ובתשעת החודשים העוקבים דמי השכירות יעמדו על סך של 5,000 ש"ח לחדר), בתוספת מע"מ, עם אפשרות לדמי שכירות נוספים אשר יגזרו ממחזור ההכנסות השנתי של בית המלון (מעל מחזור של 60 מ' ש"ח ועד 80 מ' ש"ח תוספת של 25% ומעל מחזור של 80 מ' ש"ח תוספת של 30%).

ג. תקופת השכירות תחל במועד מסירת הפרויקט ותסתיים בחלוף 10 שנים ממועד המסירה כאמור, כאשר לשוכרת האופציה להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות.

ד. קרן לחידוש ציוד - החל מהשנה השלישית לאחר מסירת
בית המלון - 2% בשנה ממחזור ההכנסות הכולל של
הבניין בחלוקה שווה של החברה ורוקסון.

33. קרקעות להשקעה

33.1 פרטים נוספים אודות הקרקעות בארה"ב המסווגות כנדל"ן להשקעה, ליום 31 בדצמבר 2025

33.1.1 להלן פרטים נוספים אודות הקרקעות בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב:

שם הקרקע	בעלת הזכויות בקרקע	מיקום הקרקע	מועד רכישת הקרקע	חלק התאגיד בקרקע	שיטת הצגה בדוח המאוחד	שטח הקרקע (מ"ר)	שווי במועד העברת הנכס לחברה (באלפי דולר)	שווי הוגן בתום תקופה (במטבע הפעילות באלפי דולר)	שווי הוגן בתום תקופה (במטבע הצגה באלפי ש"ח) ³²	שם מעריך השווי	מודל הערכה	נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, למועד הדוח	פרטים נוספים
Flicker	9270 Flicker LLC	West Flicker ,Pl שכונת בוורלי הילס, בלוס אנג'לס, קליפורני ה, ארה"ב.	הקרקע נרכשה על ידי בעלי השליטה בשנת 2014 והועברה לחברה בחודש מאי 2024	100%	איחוד מלא	כ-3,670 מ"ר (39,508. sq ft 5)	\$6,925	ליום 31.12.2024		השמאי Ross Wigon, MAI בעל ניסיון של 11 מעל שנה, ממשרד Bowery Valuation , שבניו- יורק, ארה"ב.	שווי הנכס/ים נקבע בעיקרה לפי גישת העלות, בשילוב גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה	החברה נמצאת בהליכים לקבלת היתר בנייה על הקרקע.	הקרקעות משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') - לפרטים ראה סעיף 32.3.8
								\$6,925	25,225 ₪				
								ליום 31.12.2025					
								\$8,250	\$31,200				
יתר הקרקעות (למעט מהותיות)	הילה ארה"ב, בעצמה ו/או	שכונות בוורלי הילס והוליווד	הקרקעו ת נרכשו על ידי בעלי	100%	איחוד מלא	כ-9,816 מ"ר (105,653 sq ft 5.	\$7,475	ליום 31.12.2024			החברה נמצאת בהליכים לקבלת היתרי בניה		
								\$7,578	27,638 ₪				

³² בקירוב, לפי שער ההמרה של דולר ארה"ב ביום 31.12.2024 או ביום 31.12.2025, לפי העניין.

	לבניית וילות על הקרקעות.			ליום 31.12.2025						השליטה בשנים 2013-2014 והועברו לחברה בחודש מאי 2024	הילס בלוס אנג'לס, קליפורני, ה, ארה"ב.	באמצעות חברות בבעלות ה	- (Flicker)
				\$50,100	\$10,100								
	-	-	-	ליום 31.12.2024		\$14,400	כ- 13,486 מ"ר (145,16 sq ft 2	-	100%	-	-	-	סה"כ
				52,893 ש"ח	\$14,503								
				ליום 31.12.2025									
				\$81,300	\$18,350								

33.1.2 העברת הקרקעות בארה"ב לבעלות החברה

כחלק מאסטרטגיית בעלי השליטה להרחיב ולפתח את תחומי הפעילות של החברה, ביום 7.5.2024 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה, לפיו בעלי השליטה העבירו לחברה את מלוא החזקותיהם (100%) בהילה ארה"ב, אשר מחזיקה בעצמה ובאמצעות חברות נכס ייעודיות (הרשומות בארה"ב) שבבעלותה, 15 מגרשים (tax lots) זמינים לבנייה בשטח כולל של sq ft 145,162 (כ-13,486 מ"ר), הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב. ייעוד השימוש במגרשים כאמור, הינו לבנייה של 10 וילות צמודות קרקע מפוארות, בשטח כולל של sq ft 48,162 (כ-4,474 מ"ר), למטרת השכרה.

העברת הבעלות בהילה ארה"ב לידי החברה בוצעה כנגד הקצאת מניות לבעלי השליטה תקצה החברה לבעלי השליטה מניות של החברה, באופן יחסי להחזקותיהם בהילה ארה"ב, באופן שלא חל כל שינוי במבנה ההחזקות ובשליטה במניות החברה, הכל בהתאם להוראות סעיף 104 לפקודת מס הכנס.

ייעוד השימוש במגרשים כאמור, הינו לבנייה של 10 וילות צמודות קרקע מפוארות, בשטח כולל של sq ft 48,162 (כ-4,474 מ"ר), למטרת השכרה.

בעלי השליטה רכשו את המגרשים בהון עצמי שכנגדו הונפקו להם שטרי הון, כאשר ביחס לחלק מן המגרשים, מימון הרכישה נעשה בהשתתפות של צדדים שלישיים ("המשקיעים הנוספים"). לפיכך, ביחס לאותם מגרשים, אשר במימון רכישתם השתתפו המשקיעים הנוספים, החברה תחלוק עם אותם משקיעים נוספים רווחים אשר ייווצרו מפיתוח או מכירת מגרשים אלה ובתשואה שנתית קבועה. יובהר כי זכויות אותם המשקיעים הנוספים, הינן זכויות חוזיות, כאשר אין למשקיעים הנוספים זכויות בעלות במגרשים.

נכון למועד חתימת פרסום דוח זה, הילה ארה"ב, הקרקעות משועבדות לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד'). החברה נמצאת בהליכים לקבלת היתרי בניה לבניית הווילות, וכי לצורך מימון הבניה כאמור בכוונת החברה לקבל מימון מתאגידים בנקאיים או חוץ בנקאיים.

הקרקעות הועברו לבעלות החברה כשהם נקיות וחופשיות מכל שעבוד וחוב, למעט התחייבויות אשר עמדו במועד העברת הקרקעות לחברה על סך כולל של כ- 6.5 מיליון דולר, כאשר סכום זה מהלוואות לבעלי השליטה והתחייבויות לצדדים שלישיים. במסגרת ההסכם, נקבע כי החזר השקעות בעלי השליטה, יתבצע רק לאחר פירעון אגרות החוב של החברה. ראה באור 6.ה.20 לדוחות הכספיים השנתיים.

לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 8.5.2024 (מספר אסמכתא 2024-01-048129).

33.2 קרקע מהותית מאוד - נכס החברה ברעננה :

33.2.1 כללי

ביום 18 במרץ 2015 התקשרה החברה בהסכם עם מספר מוכרים לרכישת קרקע ברעננה בשטח של 4,733 מ"ר ("הסכם המכר"). בתמורה לקרקע, שילמה החברה סך כולל של כ-17,500 אלפי ש"ח וסכום נוסף בגין ייזום בסך של 4,000 אלפי ש"ח.

במסגרת הסכם המכר, התקשרה החברה בהסכם שיתוף עם שאר בעלי החלקה המסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים, לרבות שימוש בקרקע, עיבודה, פיתוחה, ייזום, קידום והשבחתה ועניינים אחרים נוספים

כמוגדר בהסכם השיתוף (כהגדרתו להלן), כאשר הסכם השיתוף יהא בתוקף עד להשלמה הסופית של פרצלציה לחלוקת המקרקעין למגרשים. כל צד רשאי לבצע במגרש שיוקצה לו בניה של אחוזי הבניה המותרים וזכויות הבניה המותרות ובלבד שניצולם על ידי כל צד לא יעלה על חלק יחסי השווה לחלקו בשיתוף במקרקעין ("הסכם השיתוף"). לפרטים אודות הסכם השיתוף ראה סעיף 33.2.8.

בנוסף, ביום 18 במרץ 2015 התקשרה החברה בהסכם ייזום עם המוכרים בגין טיפול בתיקון היתר בניה וקבלת אישור לשימוש חורג. במסגרת הסכם הייזום, התחייבו המוכרים לדאוג לקבלת היתר בניה על פי הבקשה להיתר בניה, תוך 30 ימים ממועד תשלום אגרות הבניה על ידי החברה, בהתאם להסכם הייזום. בתמורה לטיפול המוכרים, בין היתר, בהוצאות היתר הבניה, היתר הבניה המתוקן, ובגין החזר הוצאות המוכרים בקשר עם טיפול באמור לעיל, שילמה החברה למוכרים בשנת 2015 סך של כ- 4,000 אלפי ש"ח.

בנוסף, ביום 31 באוגוסט 2021 עדכנה החברה כי ייעודי השימוש בנכס ברעננה הורחבו למסחר, משרדים, מגורים להשכרה, בתי אבות ומלונאות.

ביום 20 בנובמבר 2022, נחתם הסכם בין 75% מהשותפים בחלקה (הרוב הנדרש), לפיו הצדדים מסכימים על הגשת תכנית חדשה שתחול על המקרקעין בהתאם להוראות תכנית רע/3000, מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה והכוללת הוראות של איחוד וחלוקה (בהסכמה ו/או שלא בהסכמה). עוד הוסכם בין הצדדים כי במקרה שבמסגרת הליכי אישור התוכנית החדשה תיקבע חלוקה שונה למגרש 86/2, אזי יפעלו הצדדים יחדיו לשינוי החלטה זו.

חברת מגדלי עסקים (חברה משותפת בבעלות החלקה) התחייבה לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בהליך השינוי, כולל שיפוי בגין תביעה שתוגש, ככל ותוגש.

ביום 31 בדצמבר 2024 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובניה את תכנית המתאר הארצית (תמ"א 70) למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב. הקרקע נמצאת בתחום המוגדר בתכנית כאמור כ"אזור פיתוח" ובתוך תחום "טבעת ראשונה", בו מתוכנן בינוי מועצם. זכויות הבניה הצפויות בתחום הטבעת הראשונה יהיו בשיעור של כ-1000 אחוזי בניה.

כשימוש ביניים ועד לקבלת הזכויות המוגדלות כאמור לעיל, החברה פועלת להקים מבנה קל בן 3 קומות בשטח כולל של כ- 4,700 מטר.

בתחילת חודש ינואר 2025, השלימה החברה התקשרות בהסכמים להשכרה וניהול בקשר עם כלל השטחים במבנה (לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 13.1.2025 (מספר אסמכתא 003764-01-2025).

33.2.2 פרטים כלליים

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
רעננה גוש 7658 חלק מחלקה 135	מיקום הקרקע
4,733 מ"ר מתוך שטח החלקה	שטח הקרקע
'אזור תעשייה' בהתאם לתב"ע מקומית רע/בת/2002 'מתחם תעסוקה' בהתאם לתכנית מתאר רעננה.	ייעוד הקרקע
6,816 מ"ר (140% עיקרי + שירות עילי)	זכויות בניה קיימות
התקבל בעבר היתר בניה לשימושים של מסחר ומשרדים בהיקף של 20+120. כיום מבוקש הגדלת זכויות הבניה בהתאם לתמ"א 70	ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד

זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד (1000% בניה)	סה"כ 47,330 מ"ר
מבנה ההחזקה בקרקע	בבעלות פרטית (במושעא כולל הסכם שיתוף)
חלק התאגיד בפועל בקרקע	100% במושעא
ציון שמות השותפים לקרקע	א.צ.ג.מ. חברה לייזום ופיתוח בע"מ, עמוסי נגר יבוא ושיווק עוגן בע"מ, א. עובדיה ביצוע עבודות בע"מ, מגדלי עסקים (אחזקות) בע"מ
פרוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	קיימת הערת אזהרה למקורות חברת מים בע"מ ולטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה וקיים הסכם שיתוף בין האמורים לעיל
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע	בכוונת החברה להקים על המקרקעין מבנה להשכרה - לפרטים ראה סעיף 33.2.1
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	החברה נטלה הלוואה לצורך פיתוח הקרקע מגוף בנקאי
עניינים מיוחדים, כגון זיהום	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא

33.2.3 פירוט עיקרי בדבר הקרקע להשקעה

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%	2025	2024	2023	בתאריך רכישת הקרקע
מודל הצגה בדוחות הכספיים	שוו הוגן דרך רווח והפסד	שוו הוגן דרך רווח והפסד	שוו הוגן דרך רווח והפסד	שוו הוגן דרך רווח והפסד
שווי הוגן בסוף השנה (באלפי ש"ח)	76,600	72,700	57,600	17,500
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	76,600	72,700	57,600	17,500
רווחי או (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	3,900	15,100	-	-
שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח)	17.5	16.9	13.44	10.9
NOI משימושי ביניים	-	-	-	-
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (בש"ח)	-	-	-	-

33.2.4 גילוי בדבר השבחות

מהות ההשבחה:		
שיוני יעוד/היתר	ליום 31.12.2025	
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח) (לפי 100%, חלק התאגיד 100%)	14,552	
הערות תמציתיות (לו"ז, ושלבי ביצוע)	-	
הקמת מבנה לתקופה של 10 שנים (עד לקבלת התב"ע). תאריך צפוי לאכלוס 06/27.		

33.2.5 מימון ספציפי

הלוואה א'		מימון ספציפי	
3334,500	מוצג כהלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)		
34,500	מוצג כהלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)		
31,608	שווי הוגן ליום 31.12.2025 (תום תקופת הדיווח) (באלפי ש"ח)		
בנק מרכזי	מוסד מלווה		
25.11.24	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
34,500	גובה הלוואות מקורי (באלפי ש"ח)		
פריים+1.5%	שיעור ריבית ליום 31.12.2025 (%)		
הריבית וקרן ההלוואה משולמות במועד סיום ההלוואה, 15.3.2026. למועד פרסום הדוח שיעור הריבית הינו שיעור ריבית הפריים (6%) בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 1.5% [1]		מועדי פירעון קרן וריבית	
-		תניות פיננסיות מרכזיות	
-		תניות מרכזיות אחרות	
ל"ר		האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום יום 31.12.2025	
לא		האם Non-Recourse	

[1] לאחר תאריך המאזן, ההלוואה חודשה לתקופה של 24 חודשים.

הסכום המובטח	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל בע"מ על כל הכספים ו/או הזכויות של החברה בכל הקשור למקרקעין הידועים כחלקה 86 בגוש 7658 ברעננה, לרבות זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות או חלקים בפרויקט שתבנה החברה על המקרקעין, המגיעים ו/או שיגיעו מהם על פי חוזי מכר לרכישת יחידות ו/או חלקים (בין מסוימים ובין בלתי מסוימים) בפרויקט ו/או על פי חוזי שכירות בקשר עם יחידות בפרויקט, וכן כספים וזכויות אחרות מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מן הכלל וללא הגבלה בסכום המגיעים וגם או אשר יגיעו לחברה מאת כל צד שלישי בקשר עם המקרקעין או כל חלק מהם ו/או הנובע למקרקעין בגין כל הסכם, חוזה, התחייבות, התקשרות, הזמנה, חשבונית, מסמך וכל עילה שהיא בהווה ובעתיד וללא יוצא מן הכלל. וזאת, יחד עם כל הערבויות שנתנה החברה ו/או כל צד ג' שהוא להבטחת סילוק המגיע וגם או שיגיע מהחברה כנ"ל, וכן כל הכספים ו/או הזכויות של החברה להשבת כספים ממדינת ישראל ו/או ממיסוי מקרקעין בגין החזרי מס שבח המתייחסים למקרקעין לרבות החזר מס רכישה ששולם ו/או ישולם בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 ו/או החזר מס ערך מוסף ממס ערך מוסף בקשר עם המקרקעין ו/או ממכירת זכויות על ידי החברה במקרקעין לרבות הזכות לקבלת החזרי תשומות ממס ערך מוסף וכל זאת בכל הקשור במישרין ו/או בעקיפים במקרקעין וכן כל הכספים ו/או הזכויות של החברה להשבת כספים מאת ע. רננית חברה ליזום ופיתוח בע"מ או מאת יהושר (2002) יזמות והחזקות בע"מ.	דרגה ראשונה	שעבודים לטובת תאגיד בנקאי
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל בע"מ על כל זכויותיה ללא יוצא מן הכלל של החברה לרבות הזכויות החוזיות והקניניות של החברה על פי כל הסכם שנחתם ו/או שייחתם לרבות כל הסכם שייחתם במקומו או מכוחו ולרבות על פי הסכם מיום 18.3.2015 בין החברה לבין ע. רננית חברה ליזום ופיתוח בע"מ ולרבות על פי הסכם מיום 18.3.2015 בין החברה לבין יהושר (2002) יזמות והחזקות בע"מ והמתייחסות לנכס הידוע כחלקה 86 בגוש 7658 ברעננה או כל חלק ממנו.		
ללא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל בע"מ על 4000/38497 חלקים בחלקה 86 בגוש 7658 ברעננה.		
מוגבלת בסכום (מוגבלת לסך של 30 מיליון ש"ח).	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל בע"מ על 5000/38497 חלקים בחלקה 86 בגוש 7658 ברעננה.	דרגה שנייה	שעבודים לטובת נאמן, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')
ללא הגבלה בסכום	משכנתה בדרגה שניה וללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של החברה, במקרקעין בגוש 7658 חלק מחלקה 135 חלק החברה 5000/38497 ו-4000/38497 בשטח כולל של 4,733 מ"ר ("המקרקעין"). זכויות בניה בקשר עם המקרקעין כאמור וכל הבנוי והנטוע על המקרקעין והמחובר אליהם וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליהם בעתיד וכן את כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות, דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, שיש ושתהיינה לחברה בגין המקרקעין הנ"ל וכל הבנוי עליהם), בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת ולרבות זכויותיו של הממשכן לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של החברה ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/א חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא.		

33.2.7 פירוט בדבר הערכת שווי

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100% השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
57,600	72,700	76,600	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
כן	כן	כן	האם המעריך שווי בלתי תלוי
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
4,733	4,733	4,733	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחישוב (מ"ר)
			מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (בש"ח):
14,500	16,870	16,870	מסחר [2]
3,400	4,060	4,060	תעסוקה [2]
-	14,810	14,810	מגורים [2]
			עסקאות ברות השוואה:
4	4	8	מסחר
7	9	18	תעסוקה
-	25	16	מגורים
עסקה מכר למסחר ברחוב המסגר 1 לפי שווי למטר של 27,067 ש"ח. עסקת מכר לשטחי משרד ברחוב הנופר 2 לפי שווי למטר של 17,617 ש"ח. עסקת מכר למגורים משנת 2024 לפי שווי למטר של 37,653 ש"ח.	עסקה מכר למסחר ברחוב המסגר 1 לפי שווי למטר של 27,067 ש"ח. עסקת מכר לשטחי משרד ברחוב הנופר 2 לפי שווי למטר של 17,617 ש"ח. עסקת מכר למגורים משנת 2024 לפי שווי למטר של 37,653 ש"ח.	עסקה מכר למסחר ברחוב המסגר 1 לפי שווי למטר של 27,067 ש"ח. עסקת מכר לשטחי משרד ברחוב הנופר 2 לפי שווי למטר של 17,617 ש"ח. עסקת מכר משנת 2025 ברחוב אחוזה 2024 לפי שווי למטר של 65,714 ש"ח	לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה, יצוינו שם, מיקום ושטח קרקע
2	10	9	תקופת הדחייה (בשנים)
6%	6%	6%	שיעור התשואה לצורך הדחייה (%)

הערכה בגישת
ההשוואה
בשילוב עם
גישת החילוף
(Sales)
Comparison
(Approach)
[1]

[1] ליום 31 בדצמבר 2025 תחשיב השווי בוצע על פי גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוף. נקבע שווי קרקע לזכויות עתידיות בהיקף של רח"ק 10 עבור שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים, בדחייה עד אישור תכנית באורך של 9 שנים בניכוי אומדן היטל השבחה. בתקופת הדחייה הובאו בחשבון הכנסות עתידיות מדמי שכירות, מהוונים לתקופות החוזים בהתאם לחוזי השכירות, בניכוי רווח יזמי ואומדן עלויות בנייה צפויות.

[2] מחיר למטר רבוע לצורך הערכת השווי היינו בניכוי עלויות בניה ובניכוי מרכיב יזמות.

יובהר כי הטבלאות האמורות בסעיף זה לעיל כוללות, בין היתר, מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, הנוגע להכנסות החברה (בשרשור סופי), שאינו בשליטת החברה בלבד. הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה, קרי הסכמי שכירות קיימים נכון למועד דוח זה, הערכות החברה ביחס לדמי שכירות עתידיים שתוכל החברה לגבות משוכרים והערכות החברה ביחס לביקוש לנכסים, והכל כפי שידוע לה במועד דוח זה. יודגש, כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות שאומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללן סיום הסכמי השכירות במועד מוקדם מזה שנחזה על ידי החברה (לדוגמה עקב הפרת הסכם, לרבות עקב שינוי לרעה במצב הכלכלי של השוכרים), שינוי בדמי השכירות הקיימים או אי התממשות הערכות החברה בדבר חידוש הסכמי השכירות ו/או התקשרות בהסכמי שכירות חדשים, לרבות היקפם, סכומם והשטחים שיושכרו על פיהם, מגבלות רגולטוריות, שינוי לרעה

במצב המשק ובשוק הנדל"ן להשקעה בפרט וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה.

33.2.8 הסכמים מהותיים

הסכם שיתוף של בעלי הזכויות בקרקע

ביום 27 בפברואר 1992, נחתם הסכם שיתוף בין הבעלים במשותף של הזכויות במקרקעין בנכס ברעננה, הידוע כחלקה מספר 86 בגוש 7658 הכולל חלקת קרקע בשטח של 38,497 מ"ר ("הסכם השיתוף" ו-"הקרקע", בהתאמה). בשנת 2015, רכשה החברה את זכויותיה בקרקע ונכנסה בנעלי המוכרת לעניין הסכם השיתוף.

הסכם השיתוף מסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים, לרבות שימוש בקרקע, עיבודה, פיתוחה, ייזום, קידום והשבחתה ועניינים אחרים נוספים כמוגדר בהסכם השיתוף.

הסכם השיתוף הרשום בטאבו קובע כי הוא יהיה בתוקף עד להשלמה הסופית של פרצלציה לחלוקת המקרקעין למגרשים. כל צד יעשה במגרש שיוחד לו כבעלים העושה בתוך שלו, בכפוף לאמור בהסכם.

במסגרת הסכם השיתוף נקבע כי ייעודם של המקרקעין ישונה לתעשייה והפרשות לצורכי ציבור במסגרת שינוי לתוכניות המתאר החלות על המקרקעין, והצדדים לא יתנגדו להפקעה של עד 50% לצורכי ציבור.

כל צד רשאי לבצע במגרש שיוקצה לו בניה של אחוזי הבניה המותרים וזכויות הבניה המותרות ובלבד שניצולם על ידי כל צד לא יעלה על חלק יחסי השווה לחלקו בשיתוף במקרקעין. ההסכם קובע סעיף בוררות, לפיו כל מחלוקת שתתעורר בין השותפים תובא בפני בורר יחיד, ופסיקתו תהייה סופית ומכרעת. במקרה של מחלוקת, מי מהצדדים רשאי לפנות לעו"ד שנקבע בהסכם אשר יזמן פגישה במסגרתה ינסו הצדדים להסכים על הנושא שבמחלוקת על זהות הבורר. אם באותו המועד לא יגיעו הצדדים להסכמה, ימונה הבורר על ידי יו"ר מועצת שמאי מקרקעין לפי פנית עו"ד האמור.

ביום 20 בנובמבר 2022, נחתם הסכם בין 75% מהשותפים המחזיקים בחלקה (הרוב הנדרש), לפיו הצדדים מסכימים על הגשת תכנית חדשה שתחול על המקרקעין בהתאם להוראות תכנית רע/3000, מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה והכוללת הוראות של איחוד וחלוקה (בהסכמה ו/או שלא בהסכמה). עוד הוסכם בין הצדדים כי במקרה שבמסגרת הליכי אישור התכנית החדשה תיקבע חלוקה שונה למגרש 86/2, אזי יפעלו הצדדים יחדיו לשינוי החלטה זו.

חברת מגדלי עסקים (חברה משותפת בבעלות החלקה) התחייבות לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בהליך השינוי, כולל שיפוי בגין תביעה שתוגש, ככל שתוגש.

34. נכסים שרכישתם הושלמה לאחר מועד הדוח

34.1 Pheonix House, ניופורט, וויילס

34.1.1 כללי

ביום 31.10.2025 התקשרה הילה ניופורט בהסכם לרכישת נכס מניב הממוקם בפארק עסקים הידוע כ-Celtic Springs, בעיר ניופורט, בדרם וויילס. עסקת הרכישה כאמור הושלמה לאחר מועד הדוח, ביום 30.1.2026, באופן שבתקופת הדוח הנכס לא היה בבעלות החברה ולא הניבה לחברה הכנסות.

34.1.2 הצגת הנכס :

למועד פרסום הדוח	נתונים (החזקה בנכס - 100%)
Phoenix House	שם הנכס
Celtic Springs Business Park, Newport, Wales	מיקום הנכס
מבנה בשטח בנוי של כ- 5,073 מ"ר (sq ft 54,611), הממוקם על מתחם מקרקעין בשטח של כ- 11,600 מ"ר, לרבות 217 מקומות חניה צמודים.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
100% באמצעות הילה ניופורט	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	ציון שמות השותפים לנכס
30.1.2026	תאריך רכישת הנכס
בעלות (Freehold)	פירוט זכויות משפטיות
בהליכי רישום	מצב רישום זכויות משפטיות
---	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא - החל מרבעון ראשון 2026	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

34.1.3 נתונים עיקריים בדבר הנכס :

למועד השלמת רכישת הנכס	חלק התאגיד בנכס - 100%
5,800	עלות רכישה (באלפי ליש"ט)
6,025	שווי הוגן (באלפי ליש"ט)
הנכס נרכש לאחר מועד הדוח	ערך בספרים (באלפי ליש"ט)
ל"ר	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ליש"ט)
ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ליש"ט)
100%	שיעור תפוסה (%)
כ- 5,073 מ"ר	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
747	סה"כ הכנסות מדמי שכירות בשנה על פי הסכמי השכירות הקיימים (באלפי ליש"ט) [1]
13.53	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (בליש"ט) [1]
-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בליש"ט)
כ- 747	NOI (באלפי ליש"ט)
כ- 786	NOI מותאם (כולל הכנסות משתנות) (באלפי ליש"ט)
12.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
13%	שיעור תשואה מותאם (%)
1	מספר שוכרים

[1] לא כולל הכנסות מאנרגיה סולארית

34.1.4 פילוח מבנה הכנסות ועלויות :

בתקופת הדוח הנכס לא היה בבלות החברה. להלן פילוח מבנה הכנסות ועלויות, על בסיס הסכמי שכירות קיימים :

2023	2024	2025	לשנה - על בסיס הסכמי השכירות הקיימים	חלק החברה הנכס - 100%
אלפי ליש"ט	אלפי ליש"ט	אלפי ליש"ט	אלפי ליש"ט	הכנסות:
--	--	--	747	דמי שכירות - קבועות

--	--	--	39	דמי שכירות - משתנות [1]
			--	דמי ניהול ואחרות
--	--	--	786	סך הכל הכנסות
				עלויות:
--	--	--	משולם על ידי השוכר	ניהול, אחזקה ותפעול
--	--	--	786	:NOI

[1] הכנסות ייצור אנרגיה סולארית באמצעות מתקן על גג הנכס

34.1.5 גילוי בדבר שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם השוכר הינו שוכר עוגן	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	חלק התאגיד בנכס - 100%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בחודשים)	תקופת ההתקשרו ת המקורית (בחודשים)					
שוכר יחיד	--	---	לשוכר נקודת יציאה בינואר 2028 ו- 2029, כפוף לתשלום דמי יציאה של 100 א' לישיט והודעה מוקדמת של 6 חודשים	התקופה המקורית הינה 60 חודשים ונותרו עוד 52 חודשים	שירותי תמיכה עסקיים	כן	לא	100%	Shared Services Connected Limited

34.1.6 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2028	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2027	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2026	חלק החברה בנכס - 100%
790	747	747	747	מרכיבים קבועים (באלפי ליש"ט)
41	39	39	39	מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ליש"ט) [1]
831	786	786	786	סה"כ (באלפי ליש"ט)

[1] הכנסות ייצור אנרגיה סולארית באמצעות מתקן על גג הנכס

34.1.7 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין

34.1.8 מימון ספציפי

רכישת הנכס מומנה באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד').

34.1.9 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח
שעבודים לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')	משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות הבעלות (freehold rights) של הילה ניופורט במקרקעין בשטח של כ- 11,600 מ"ר, לרבות כל הבנוי עליו ולרבות בבניין המשרדים Phoenix House הממוקם ב- Celtic Springs Business Park, Newport, Wales אשר שטחו הבנוי הכולל הוא כ- 5,132 מ"ר. למועד הדוח המשכנתא טרם נרשמה.	ללא הגבלה בסכום
	שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע יחיד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של הילה ניופורט לקבלת הפירות הנובעים מ-Phoenix House, מכוח הסכמי שכירות קיימים (לרבות הסכם השכירות עם Shared Services Connected Limited שהחל ביום 21.1.2025) ו/או עתידיים, על שינוייהם מעת לעת, לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם, ככל שישולם בגין השכירות או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.	
	שעבוד צף, יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה ניופורט עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים.	
	שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא (100%) הון המניות המונפק של הילה ניופורט, אשר בבעלות מלאה של הילה מניבים, לרבות פירותיהן, תמורתן וכל הזכויות המוקנות ו/או שתוקינה בגין ו/או מכוחן של המניות וכן שעבוד על הלוואת בעלים שהועמדה או תועמד להילה ניופורט לצורך רכישת Phoenix House.	

34.1.10 הערכות שווי

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	18.8.2025
השווי שנקבע (באלפי ליש"ט)	6,025
זהות מעריך השווי	Colliers International Property Consultants
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	לא
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	18.8.2025
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	Investment Valuation Method
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	כ- 5,073
מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בליש"ט)	כ- 1,148
טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בליש"ט)	438 - 1,335
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	4
נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	1. Churchill House, 7-12 Churchill Way, Cardiff, שטח: 8,560 מ"ר. 2. 600 & 650 Aztec West, Bristol, שטח: 2,381 מ"ר. 3. Caradog House, Cleppa Park, Newport - שטח: 2,221 מ"ר. 4. Unit B1, Metheun South, Metheun Park, Chippenham שטח: 1,161 מ"ר.
שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	12.39%
פרמטרים מרכזיים אחרים	התשואות המקומיות באזור בגין נכסים דומים נעות בין 9.45% ל-15.48%

ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ליש"ט)	
5,795	עליה של 0.5% בשיעור ההיוון
6,283	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת היוון הכנסות (Income Approach)	
כ- 5,073	שטר בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
12.27	דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1
12.27	דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2
12.27	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בליש"ט) [1]
10.45%	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
כ- 5 שנים	זמן עד מימוש רעיוני
10.45%	Equivalent Yield
12.39%	מכפיל /שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)

[1] הכנסות ייצור אנרגיה סולארית באמצעות מתקן על גג הנכס

34.2 Seebeck House, מילטון קיינס, בריטניה

34.2.1 כללי

ביום 5.1.2026 התקשרה הילה סיבק האוס, חברה פרטית שהתאגדה בבריטניה ואשר הינה בבעלות מלאה של הילה מניבים, בהסכם לרכישת מבנה משרדים מניב הממוקם בפארק עסקים בעיר Milton Keynes, בריטניה. עסקת הרכישה כאמור הושלמה לאחר מועד הדוח, ביום 13.2.2026, באופן שבתקופת הדוח הנכס לא היה בבעלות החברה ולא הניבה לחברה הכנסות.

34.2.2 הצגת הנכס :

למועד פרסום הדוח	נתונים (החזקה בנכס - 100%)
Seebeck House	שם הנכס
1 Seebeck Place, Knowlhill, Milton Keynes, Buckinghamshire, MK5 8FR	מיקום הנכס
מבנה בשטח בנוי של כ- 4,379.10 מ"ר (sq ft 47,137), הממוקם על מתחם מקרקעין בשטח של כ- 8,890 מ"ר. לנכס מוצמדים 127 מקומות חניה, מתוכם 18 עמדות טעינה לרכבים חשמליים.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
100% באמצעות הילה סיבק האוס	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	ציון שמות השותפים לנכס
13.2.2026	תאריך רכישת הנכס
בעלות (Freehold)	פירוט זכויות משפטיות
בהליכי רישום	מצב רישום זכויות משפטיות
---	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא - החל מרבעון ראשון 2026	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

34.2.3 נתונים עיקריים בדבר הנכס:

למועד השלמת רכישת הנכס	חלק התאגיד בנכס - 100%
7,700	עלות רכישה (באלפי ליש"ט)
7,700	שווי הוגן (באלפי ליש"ט)
הנכס נרכש לאחר מועד הדוח	ערך בספרים (באלפי ליש"ט)
לי"ר	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ליש"ט)
לי"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ליש"ט)
100%	שיעור תפוסה (%)
כ- 3,725 מ"ר	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
852	סה"כ הכנסות מדמי שכירות בשנה על פי הסכמי השכירות הקיימים (באלפי ליש"ט)
19.1	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (בליש"ט)
-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בליש"ט)
כ- 852	NOI (באלפי ליש"ט)
כ- 852	NOI מותאם (כולל הכנסות משתנות) (באלפי ליש"ט)
11%	שיעור תשואה בפועל (%)
-	שיעור תשואה מותאם (%)
341	מספר שוכרים

34.2.4 פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

בתקופת הדוח הנכס לא היה בבעלות החברה. להלן פילוח מבנה הכנסות ועלויות, על בסיס הסכמי שכירות קיימים:

2023	2024	2025	לשנה - על בסיס הסכמי השכירות הקיימים	חלק החברה הנכס - 100%
אלפי ליש"ט	אלפי ליש"ט	אלפי ליש"ט	אלפי ליש"ט	הכנסות:
--	--	--	852	דמי שכירות - קבועות
--	--	--	--	דמי שכירות - משתנות
--	--	--	--	דמי ניהול ואחרות
--	--	--	852	סך הכל הכנסות
				עלויות:
--	--	--	משולם על ידי השוכר	ניהול, אחזקה ותפעול
--	--	--	852	NOI:

³⁴ השוכר כאמור משכיר בשכירות משנה כמחצית מהשטח לארבעה שוכרי משנה.

34.2.5 גילוי בדבר שוכרים עיקריים בנכס³⁵

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם השוכר הינו שוכר עוגן	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%)	חלק התאגיד בנכס - 100%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בחודשים)	תקופת ההתקשרות המקורית (בחודשים)					
שוכר יחיד	--	---	אין אופציה הארכה לשוכר. תקופת השכירות הוארכה מראש בכ 54 חודשים (עד ספטמבר 2035), באמצעות חוזה המשך	התקופה המקורית הינה 180 חודשים ונותרו עוד 62 חודשים	שירותים מקצועיים - עריכת דין	כן	לא	100%	EMW Law LLP

34.2.6 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים – סיבק האוס

חלק החברה בנכס - 100%	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2026	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2027	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2028	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2029 ואילך
מרכיבים קבועים (באלפי ליש"ט)	852	852	852	1,391
מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ליש"ט) [1]	--	--	--	--
סה"כ (באלפי ליש"ט)	852	852	852	852

[1] הכנסות ייצור אנרגיה סולארית באמצעות מתקן על גג הנכס

34.2.7 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין

34.2.8 מימון ספציפי

מרבית תמורת רכישת הנכס מומנה מתמורת ההנפקה בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ג').

³⁵ השוכר כאמור משכיר בשכירות משנה כמחצית מהשטח לארבעה שוכרי משנה.

34.2.9 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח
שעבודים לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') דרגה ראשונה	משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות הבעלות (freehold rights) של הילה סיבק במקרקעין בשטח של כ- 8,900 מ"ר, לרבות כל הבנוי עליו ולרבות בבניין המשרדים Seebeck House הממוקם בפארק עסקים בעיר מילטון קיינס אשר שטחו הבנוי הכולל הוא כ- 3,716 מ"ר. המשכנתא כאמור תירשם תוך 6 חודשים ממועד השלמת רכישת הנכס.	ללא הגבלה בסכום
	שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום והמחאות זכות על דרך שעבוד קבוע יחיד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של הילה ניופורט לקבלת הפירות הנובעים סיבק האוס, מכוח הסכמי שכירות קיימים (לרבות הסכם השכירות עם EMW Law LLP) ו/או עתידיים, על שינוייהם מעת לעת, לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם, ככל שישולם בגין השכירות או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.	
	שעבוד צף וקבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה סיבק האוס עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים. שעבוד זה כאמור יוסר עם השלמת רישום המשכנתא על הנכס.	
	שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא (100%) הון המניות המונפק של הילה סיבק האוס, אשר בבעלות מלאה של הילה מניבים, לרבות פירותיהן, תמורתן וכל הזכויות המוקנות ו/או שתוקניהן בגין ו/או מכוחן של המניות וכן שעבוד על הלוואת בעלים שהועמדה להילה סיבק האוס לצורך רכישת Seebeck House. שעבודים אלה כאמור יוסרו עם השלמת רישום המשכנתא על הנכס	

34.2.10 הערכות שווי

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	25.11.2025
השווי שנקבע (באלפי ליש"ט)	7,700
זהות מעריך השווי	Grant Stanley
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	לא
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	25.11.2025
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	שיעור היוון הכנסות
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	כ- 3,725
מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בליש"ט)	כ- 2,067
טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בליש"ט)	8.82 - 23.15
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	4
נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	1. Optima House, Milton Keynes, Buckinghamshire, שטח: כ- 21,006 מ"ר.
	2. Sunley House, Croydon, London, שטח: כ- 9,754 מ"ר.
	3. Javelin House, Gloucester Business Park, Brockworth, Gloucester GL3 4AE, שטח: כ- 4,889 מ"ר.
	4. Olympus Ave, Royal Leamington Spa, Warwick CV34 6RJ, שטח: כ- 5,806 מ"ר.
שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	10.25%
פרמטרים מרכזיים אחרים	שכירות גבוהה משכר שוק; חוזה קבוע לכ- 10 שנים; תשואות היוון שונות לתקופות שונות
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ליש"ט)	
עליה של 0.5% בשיעור ההיוון	7,042
ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון	8,095

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת היוון הכנסות (Income Approach)	
שטר בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	כ- 3,725.70
שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	100%
שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	100%
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%
דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1	£19.00
דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2	£17.50
דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בליש"ט) [1]	£17.50
שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	9.25% / 11.50% / 10.25% (לפי תקופות)
זמן עד מימוש רעיוני	כ- 10 שנים
Equivalent Yield	10.4%
מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	11.75%

35. מימוש נכס פיננסי במעלות תרשיחא

ביום 27 ביוני 2013 התקשרה חברת מעלות מניבים בהסכם עם ג.ל.ו אינטרנשיונל (1995) בע"מ ("ג.ל.ו"), לרכישת זכויות החכירה המהוונות לדורות של שתי חלקות באזור התעשייה במעלות תרשיחא, האחת בשטח של 1,002 מ"ר והשנייה בשטח של 4,000 מ"ר וכן של מבנה התעשייה הבנוי עליהן ("המבנה" ו- "הנכס", בהתאמה), והכל כנגד תשלום תמורה כוללת של 10 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ("הסכם המכר"). במסגרת הסכם המכר, נתנה חברת מעלות מניבים לג.ל.ו אופציה לרכוש בחזרה את הנכס בתום 10 שנים ממועד חתימת הסכם המכר (קרי, ביום 27 ביוני 2023) ("סיום תקופת האופציה"), בתמורה לסך של 9.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ("האופציה לרכישת המכר"). בנוסף, סכום של 1 מיליון ש"ח אשר שולם מראש על ידי ג.ל.ו לחברת מעלות מניבים בגין השכירות ה- 15 לא יוחזר לג.ל.ו וישמש כסכום נוסף לתמורה בגין הרכישה של הנכס. לתמורה התווסף מע"מ כדין. לאור האופציה לרכישת המכר (כהגדרתה לעיל) החברה סיווגה את הנכס כנכס פיננסי ולא כנכס מניב.

יחד עם חתימת הסכם המכר, נחתם בין הצדדים הסכם שכירות להשכרת המבנה לג.ל.ו, פרט לגג ("המושכר") לצורך הפעלת מפעל ליצור שרולים/צינורות למערכות מיזוג אוויר ומוצרים אחרים בתחום מיזוג האוויר. לפרטים אודות הסכם השכירות ראה סעיף 4.6 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (מס' אסמכתה 2023-01-032380).

בעקבות מימוש האופציה לרכישת הנכס על ידי ג.ל.ו, ביום 7.6.2023, מעלות מניבים חתמה על הסכם המכר עם ג.ל.ו למכירת זכויותיה בנכס. בהתאם להסכם המכר, ג.ל.ו שילמה תמורת הנכס סך של 9,500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בסך של כ- 1,086 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, התמורה שולמה במלואה והנכס הועבר לבעלות ג.ל.ו. לאחר מכירת הנכס כאמור, אין למעלות מניבים פעילות ו/או נכסים אחרים, כאשר כל ההלוואות שנטלה החברה בקשר עם הנכס כאמור נפרעו במלואן. לפרטים אודות ההליך המשפטי בין מעלות מניבים לג.ל.ו, ראו באור 4.6 לדוחות הכספיים.

לפירוט נוסף ראה דיווחי החברה מימים 25.12.2022, 28.3.2023, 24.5.2023 ו- 8.6.2024 (מס' אסמכתה 2022-01-122160, 2023-01-122160, 2023-01-047587 ו- 2023-01-054160, בהתאמה).

36. מעריך שווי מהותי מאד

36.1 משרד ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ הינו מעריך שווי מהותי מאוד של החברה (בהתאם להגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" ב-"עמדת סגל משפטית 105-30 : גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד").

- 36.2 סך הנכסים שהוערכו על ידי ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ הסתכמו לסך של 379 מיליוני ש"ח המהווים כ- 75% משווי נכסי נדל"ן להשקעה (לפי חלק החברה) כפי שמוצגים בדוח התקופתי.
- 36.3 שכר הטרחה של ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ לא הותנה בתוצאות הערכות השווי בביצועי החברה.
- 36.4 החברה בחרה להתקשר עם משרד ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה בישראל. לפרטים נוספים ביחס להערכות השווי אשר בוצעו על-ידי ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ בגין נכסים מהותיים מאוד ונכסים המשועבדים למחזיקי אגרות חוב של החברה, ראה סעיפים 32.1, 32.2, 32.3, 32.5 לעיל.

37. תחום פעילות אחר

נוסף על פעילות הנדל"ן המניב בישראל ופעילות הנדל"ן המניב בחו"ל כאמור בסעיפים 12.1 ו- 12.2 לעיל, החל ממועד העברת הילה התחדשות עירונית לבעלות החברה כאמור בסעיף 1.4.1 לעיל בחודש ינואר 2023, עוסקת החברה בפעילות של ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38, שאינה עולה לכדי תחום פעילות – לפרטים ראה סעיף 37.1 להלן.

37.1 פרטים אודות פרויקטים שמבצעת החברה בתחום ההתחדשות העירונית

במסגרת פעילות החברה בתחום של ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38, לקבוצה שני פרויקטים בהרצליה של הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים ובהם דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין, בתוספת יחידות דיור לשיווק על ידי הקבוצה.

במיוזמים מסוג זה כאמור הדירה הקיימת נהרסת, ובמקומה נבנית דירה חדשה העומדת בתקני בנייה חדשים ומחמירים, זאת כאשר עלויות הבנייה אינן מוטלות על בעלי הדירות. ככלל, פרויקטים של פינוי בינוי באים לחדש מרקמי מגורים ותיקים וכוללים הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם. פרויקטים מסוג זה מקודמים הן ביוזמה ממשלתית והן ביוזמה פרטית.

הפרויקטים יכולים להתממש רק אם קיימת הסכמה מצד בעלי הדירות הקיימות בבניינים הוותיקים (בהתאם לרוב הנדרש על-פי סוג הפרויקט: פינוי בינוי או תמ"א 38), הואיל והם בעלי הזכויות בקרקע.

המסגרת החקיקתית של פרויקטים המבוצעים במסגרת "פינוי-בינוי" היא חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006. מדובר בפרויקטים בהיקף נרחב יותר במסגרתם מבוצעות עבודות בנייה להריסת מספר בניינים ובנייתם והקמתם של מספר בניינים במקומם, עפ"י תב"ע חדשה נקודתית או מפורטת המאושרת ע"י הוועדה המקומית/המחוזית לתכנון ובנייה. הבנייה מתוכננת על-פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה. פרויקטים של פינוי ובינוי מתקיימים בשני מסלולים עיקריים: (א) מסלול הרשויות המקומיות, בו יוזמת הרשות המקומית תכנית להריסה ולבניה מחדש או לעיבוי מתחם בשטחה המוניציפלי; (ב) מסלול מיסוי, בו יזמים פרטיים, המקבלים את המלצת שר הבינוי והשיכון, מקדמים מתחמי פינוי ובינוי תוך קבלת הטבות והקלות מס שונות.

מדיניות החברה היא לממן פרויקטים מסוג פינוי בינוי באמצעות ליווי פיננסי. הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הגוף הפיננסי נותן האשראי בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על-ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. המימון מהגוף המלווה מובטח בעיקר באמצעות שעבוד נכסי וזכויות הפרויקט לטובת הגוף המממן. במסגרת הסכמי הליווי נדרשת החברה להעמיד הון עצמי בשיעורים משתנים מתקציב הפרויקט.

37.1.1 פרויקט פיננוי בינוי ברחוב הרצוג 10, הרצליה ("פרויקט הרצוג")³⁶

37.1.1.1 הצגת פרויקט הרצוג

פרטים	סעיף
הרצוג 10, הרצליה	שם הפרויקט
רח' הרצוג 10, הרצליה	מיקום הפרויקט
הריסת בניין בן 6 דירות והקמת בניין חדש בן 14 דירות, מתוכן 8 דירות מיועדות לשיווק על ידי הקבוצה.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות חברה הבת, הילה התחדשות עירונית	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	שמות השותפים לפרויקט
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
01.11.2015	מועד רכישת הזכויות בנכס/מועד חתימת הסכם התמ"א
522 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
20.04.2021	מועד קבלת היתר
08.2028	מועד סיום עבודות הקמה צפוי
07.2026	מועד תחילת שיווק
07.2027	מועד סיום שיווק צפוי
טרם נחתם	הסכם עם קבלן ביצוע
07.2026	מועד צפוי התחלת עבודות הקמה
ראה טבלה בס"ק 37.1.1.2 להלן.	מצבו התכנוני של הפרויקט
נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט לפי תמ"א 38/2 עם כל בעלי הדירות	זכויות משפטיות בקרקע
פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	חשיפות מיוחדות של החברה לפרויקט
ל"ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופת הדוח
ל"ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים

המידע המתואר בטבלה זו כולל מידע שהינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות החברה ועל המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח. ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה, כגון: שינויים בביקושים לדירות המוצעות בפרויקט, לוחות הזמנים לביצוע עבודות ההקמה, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממקום הפרויקט בפרט, וכן התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 48 להלן.

³⁶ הנתונים בסעיף זה אודות פרויקט הרצוג מבוססים על דוח אפס של הפרויקט מיום 30.5.2023 ועל מאזני החברה.

37.1.1.2 מצבו התכנוני של פרויקט הרצוג

מצב תכנוני לפרויקט הרצוג, הרצליה		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (ללא שטח חניה, מרפסת וגינה)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	1,176 מ"ר	14
מקומות חניה	797 מ"ר (2 קומות מרתף)	18
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן		
לא מתוכנן שינוי בשטחי הפרויקט ובמספר יחידות הדיור		

37.1.1.3 עלויות שהושקעו בפרויקט הרצוג

הנתונים לפי 100%, חלק החברה 100%		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
		אלפי ש"ח		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות, שיווק ואחרות	4,505	2,711	2,569
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון	-	-	-
	סה"כ עלות מצטברת	4,505	2,711	2,569
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	4,505	2,711	2,569
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע/ רכישה שטרם הושקעו(אומדן)	1,159	2,657	2,799
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות, שיווק ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	573	521	521
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	15,958	11,238	11,238
	יתרת עלויות מימון צפויות (אומדן)	1,869	1,125	1,125
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	19,559	15,541	15,683
	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)	19%	15%	14%
	מועד השלמת בניה צפוי	07.2028	07.2028	10.2026

המידע המתואר בטבלה זו כולל מידע שהינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות החברה והמידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח. ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה, כגון שינויים בביקושים לדירות המוצעות בפרויקט, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, וכן התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 48 להלן.

37.1.1.4 שיווק פרויקט הרצוג

נכון למועד הדוח, טרם נמכרו יחידות דיור בפרויקט הרצוג והחברה טרם החלה בשיווק משמעותי.

37.1.1.5 רווחיות גולמית בפרויקט הרצוג

הנתונים לפי 100%, חלק החברה 100%	אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (31.12.2025)
באלפי ש"ח	
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	24,586
עלויות פרויקט צפויות	24,064
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	521
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח או הפסד	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח או הפסד	521
שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט	2.1%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)	כ- 40 אלפי ש"ח

37.1.1.6 מימון ספציפי לפרויקט הרצוג

הנתונים לפי 100% חלק החברה 100%				
מימון ספציפי שנלקח לפרויקט				
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	--	--
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--	--
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	--	--
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--	--
מוסד מלווה		מכלול מימון נדל"ן בע"מ	--	--
תאריך אישור הלוואה		12.2023	--	--
סה"כ מסגרת (אלפי ש"ח) (אשראי וערבויות)		6,000	--	--
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)		6,000	--	--
מנגנון קביעת הריבית		פריים +1.3%	--	--
מועדי פירעון קרן וריבית		בסוף תקופה	--	--
תניות פיננסיות מרכזיות		מכירת דירה ברבעון	--	--
תניות מרכזיות אחרות		-	--	--
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		-	--	--
האם מסוג non-recourse?		-	--	--
היקף החובות כלפי הגוף המלווה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)		טרם התקיימו התנאים לכניסה ללווי.	--	--

תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי	אחרי מכירת 2 ו-3 דירות ובסוף הפרויקט.	--
בטחונות	ראה סעיף 37.1.1.7 להלן	--

37.1.1.7 שעבודים ובטחונות להבטחת המימון

הנתונים לפי 100%, חלק חברה 100%	פירוט	הסכום המובטח
שעבודים	זכויות קיימות ו/או עתידות בפרויקט תמ"א 38/2 במקרקעין חלקה 157 גוש 6532.	מוגבל לסך של 64 מיליון ש"ח
דרגה ראשונה	שעבוד של מלוא זכויות החברה במקרקעין, בפרויקט, בתקבולים שיתקבלו מהפרויקט, בחשבון הבנק של הפרויקט, בזכויות כלפי הקבלן המבצע, זכויות כלפי רוכשי דירות, זכויות על פי פוליסות ביטוח וזכויות לקבלת החזרים מכל גורם שהוא.	לא מוגבל
ערבויות	ערבויות אישיות של בעלי השליטה ונחיתות הלוואות שהחברה העמידה ו/או תעמיד להילה התחדשות עירונית.	לא מוגבל

37.1.2 פרויקט פינני בינוי ברחוב סירקין 23, הרצליה ("פרויקט סירקין")³⁷

37.1.2.1 הצגת פרויקט סירקין

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	סירקין 23, הרצליה
מיקום הפרויקט	רח' סירקין 23, הרצליה
תיאור קצר של הפרויקט	הריסת בניין בן 6 דירות והקמת בניין חדש בן 14 דירות, מתוכן 8 דירות מיועדות לשיווק על ידי הקבוצה
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברה בת, הילה התחדשות עירונית
שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
מועד רכישת הזכויות בנכס/חתימה על הסכם התמ"א	01.04.2014
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)	502 מ"ר
מועד קבלת היתר	12.09.2022
מועד סיום עבודות הקמה צפוי	07.2028
מועד תחילת שיווק	07.2026
מועד סיום שיווק צפוי	07.2028

³⁷ הנתונים בסעיף זה אודות פרויקט סירקין מבוססים על דוח אפס של הפרויקט מיום 30 במאי 2023 ועל מאזני החברה.

הסכמים עם קבלני ביצוע	נחתם
מועד התחלת עבודות הקמה	7/2026
מצבו התכנוני של הפרויקט	ראה טבלה בס"ק 37.1.2.2 להלן
זכויות משפטיות בקרקע	נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט לפי תמ"א 38/2 עם כל בעלי הדירות.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	פינוי בינוי
חשיפות מיוחדות של החברה לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופת הדוח	ל"ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	ל"ר
נושאים מיוחדים	אין

המידע המתואר בטבלה זו כולל מידע שהינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות החברה ועל המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח. ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה, כגון שינויים בביקושים לדירות המוצעות בפרויקט, לוחות הזמנים לביצוע עבודות ההקמה, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממקום הפרויקט בפרט, וכן התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 48 להלן.

37.1.2.2 מצבו התכנוני של פרויקט סירקין

מצב תכנוני לפרויקט סירקין		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (ללא שטח חניה, מרפסת וגינה)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	1,017	14
מקומות חניה	405.38	15
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן		
לא מתוכנן שינוי בשטחי הפרויקט ובמספר יחידות הדיור		

37.1.2.3 עלויות שהושקעו בפרויקט סירקין (*)

הנתונים לפי 100%, חלק החברה 100%		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
		אלפי ש"ח		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות, שיווק ואחרות	4,417	3,688	3,356
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון	-	-	-
	סה"כ עלות מצטברת	4,417	3,688	3,356
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	4,417	3,688	3,356
	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע/רכישה שטרם הושקעו(אומדן)	444	1,351
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות, שיווק ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)		351	-	-

עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	15,354	10,732	10,732
יתרת עלויות מימון צפויות (אומדן)	1,666	1,088	1,088
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	17,815	13,171	13,503
שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)	24%	22%	20%
מועד השלמת בניה צפוי	07/2028	07/2028	10/2026

המידע המתואר בטבלה זו כולל מידע שהינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות החברה והמידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח. ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה, כגון שינויים בביקושים לדירות המוצעות בפרויקט, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, וכן התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 48 להלן.

37.1.2.4 שיווק פרויקט סירקין

נכון למועד הדוח, טרם נמכרו יחידות דיור בפרויקט סירקין והחברה טרם החלה בשיווק משמעותי.

37.1.2.5 רווחיות גולמית בפרויקט סירקין

הנתונים לפי 100%, חלק החברה 100%	אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (31.12.2025)
באלפי ש"ח	
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	25,320
עלויות פרויקט צפויות	22,230
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	3,088
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח או הפסד	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח או הפסד	3,088
שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט	13%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)	=

37.1.2.6 מימון ספציפי לפרויקט סירקין

הנתונים לפי 100% חלק החברה 100%				
מימון ספציפי שנלקח לפרויקט				
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	--	--
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--	--
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	--	--
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--	--
מוסד מלווה	מכלול מימון נדל"ן בע"מ			

תאריך אישור הלוואה	12.2023	
סה"כ מסגרת (אלפי ש"ח) (אשראי וערבויות)	5,000	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)	5,000	
מנגנון קביעת הריבית	פריים +1.3%	
מועדי פירעון קרן וריבית	בסוף תקופה	
תניות פיננסיות מרכזיות	מכירת דירות	
תניות מרכזיות אחרות	-	
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	-	
האם מסוג non-recourse?	-	
היקף החובות כלפי הגוף המלווה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	טרם התקיימו התנאים לכניסה ללווי	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי	מכירה 2 ו-3 דירות ובסיום הפרויקט	
בטחונות	ראה סעיף 37.1.2.7 להלן	

שעבודים ובטחונות להבטחת המימון 37.1.2.7

הנתונים לפי 100%, חלק חברה	פירוט	הסכום המובטח
שעבודים	דרגה ראשונה	מוגבל לסך של 60 מיליון ש"ח
	דרגה ראשונה	לא מוגבל
ערבויות	ערבויות אישיות של בעלי השליטה ונחיתות הלוואות שהחברה העמידה ו/או תעמיד להילה התחדשות עירונית.	לא מוגבל

ה. תיאור עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה

38. תחרות

התחרות בשוק הנדל"ן בישראל ובחול"ל מתאפיינת בריבוי מתחרים העוסקים בייזום והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה, בהם גופים פרטיים, גופים ציבוריים, קרנות מסוגים שונים ועוד. עיקר התחרות בשוק נסובה בעיקר סביב המחיר שהחברה רוכשת בו את הקרקע והמחיר שבו החברה משכירה את הנכסים, אשר נקבע, בין היתר, על ידי המיקום הגיאוגרפי של הנכס, מפרט הנכס והיקף הביקוש של השוכרים.

מתחריה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב הקיים הם בעיקר חברות בעלות שטחים אטרקטיביים להשכרה באזורים הקרובים לנכסים המניבים של הקבוצה. לאור העובדה כי לא קיים מספר רב של קרקעות זמינות לבניה במקומות אטרקטיביים (קרי, אזורי ביקוש), קיימת תחרות בין הגופים הפועלים בענף לאיתור ורכישה של קרקעות. התחרות האמורה גורמת לעליה במחירי הקרקעות. בנוסף, ככל שקיימים פרויקטים נוספים

בסמיכות גאוגרפית לפרויקטים של הקבוצה, התחרות גוברת בין החברות להשכרת הנכסים הבנויים, באופן שמשפיע על מחירי השכירות.

לאור התחרות הענפה המתוארת לעיל, החברה מסתמכת בעיקר על ההון האנושי שלה אשר הינו בעל ידע וניסיון של למעלה מ- 25 שנה בתחום הנדל"ן בישראל לזיהוי קרקעות בעלות פוטנציאל לבניה, וכן לאור הקשרים של אנשי החברה עם קבלנים ונותני שירותים אחרים לצורך הקמת הנכסים ותפעולם. על אף האמור לעיל, לדעת הקבוצה, יש לה יתרון על מתחריה לאור המיקום הגיאוגרפי של הנכסים אשר בבעלותה. כך לדוגמה, נכסי החברה ממוקמים בסמוך לצירים מרכזיים המאפשרים גישה נוחה למקום עבודת השוכרים. כמו כן, בית המלון שמקימה החברה בתל אביב הוא בסמוך לרכבת הקלה המתוכננת בעיר והקרקע של החברה ברעננה ממוקמת באזור תעשייה גדול. בנוסף, נכס החברה בצור יגאל בנוי באופן ייחודי המאפשר לשוכריו להניח בנכס ציוד כבד אשר דורש אישורים הנדסיים שאינם סטנדרטים בבנייה של בנייני משרדים. לחברה אין מידע לגבי חלקה בשוק ואין ביכולתה להעריך באופן מדויק את נתח פעילותה בשוק הרלוונטי. עם זאת, הנהלת החברה סבורה כי חלקה של החברה בשוק הינו זניח ביחס לשאר החברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה וכי החברה אינה מהווה שחקן משמעותי בתחום פעילותה.

39. רכוש קבוע ומשרדי החברה

החברה שוכרת משרדים בנכס בצור יגאל במסגרת הסכם הניהול המפורט בתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים).

40. קבלני משנה

לצורך הקמת נכסים חדשים, החברה נוהגת להתקשר עם מספר יועצים וספקי משנה, לרבות מפקח על העבודה, אדריכלים וכו', והכל לצורך ביצוע עבודות קבלנות שונות. החברה מעמידה ערבויות בנקאיות לביצוע העבודה ומבטחת את הפרויקטים. חלק מקבלני המשנה מגישים הצעות לחברה עוד בשלב הכנת המכרז. החברה מפקחת על קבלני המשנה באופן מלא, כך שקבלני המשנה מתנהלים בהתאם למפרטים טכניים והוראות שקיבלו מהחברה מראש ובמהלך הפרויקט.

41. הון חוזר

מקורו של ההון החוזר של החברה בהכנסותיה מדמי שכירות, מהנפקת אגרות חוב לציבור ומגיוס הלוואות מתאגידים בנקאים וחוץ בנקאיים ומחזורן, כאשר ההלוואות כאמור ניתנות בדרך כלל כנגד שעבוד קבוע על נכסי החברה ופירותיהם. נכון ליום 31 בדצמבר 2025,

ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים:

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
99,513	נכסים שוטפים
19,210	התחייבויות שוטפות
80,303	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים

42. מימון ואשראי

42.1 הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה, את רכישת נכסי המקרקעין שלה (לרבות רכישתם באמצעות חברות בנות של החברה) ואת עלויות הבניה עליהם באמצעי המימון המפורטים להלן ("אמצעי המימון"):

42.1.1 באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים וגופים חוץ בנקאיים, אשר ניתן כנגד שעבודים.

42.1.2 באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור. יצוין כי: (1) בחודש מאי, 2025 הנפיקה החברה, באמצעות הרחבה סדרה קיימת (סדרה ב'), אגרות חוב בהיקף של 76 מיליון ש"ח ע.נ בתמורה (ברוטו) של 77.6 מיליון ש"ח, בריבית צמודת מדד בשיעור של 4.5%; (2) בחודש אוקטובר, 2025 הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף של 101.5 מיליון ש"ח ע.נ בתמורה (ברוטו) של 101.5 מיליון ש"ח, בריבית צמודת מדד בשיעור של 5.2%; ו-(3) לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר, 2026 הנפיקה החברה, באמצעות הרחבה סדרה קיימת (סדרה ג'), אגרות חוב בהיקף של כ- 23.7 מיליון ש"ח ע.נ בתמורה נטו של כ- 25.5 מיליון ש"ח, בריבית צמודת מדד בשיעור של 5.75%.

42.1.3 באמצעות הלוואות בעלים.

42.2 ערבויות בנקאיות. לפרטים בדבר ערבויות בנקאיות ראה באור 18 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

42.3 מימון בנקאי וחוץ בנקאי

מימון בנקאי:

לפרטים אודות מימון בנקאי שמובטח בשעבוד הקרקע ברעננה, ראו סעיף 33.2.5 לעיל.

מימון חוץ בנקאי:

שם הלווה	קרן ההלוואה/מסגרת האשראי באלפי ש"ח	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי ₪)	שם המלווה	תיאור ההסכם/מסגרת האשראי	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	תניות פיננסיות ותוצאת חישוב נכון למועד הדוח/הערות
הילה מגדלי משרדים בע"מ	5,180	1,613	בלאקאדג' בע"מ	הלוואה לא צמודה בריבית קבועה בשיעור 12.5% שמשולמת מדי חודש. מלוא סכום ההלוואה יפרע לא יאוחר מיום 29.4.26.	שעבוד קבוע על המקרקעין הנמצאים ב- 9268 West Flicker Pl, בלוס אנג'לס, קליפורניה.	לאחר מועד הדוח ההלוואה נפרעה במלואה, מתוך כספי תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') והוסר השעבוד.
	2,500			הלוואה לא צמודה בריבית קבועה בשיעור 12.5% שמשולמת מדי חודש. מלוא סכום ההלוואה יפרע לא יאוחר מיום 10.06.26.		

43. ביטוח

במסגרת פעילותן השוטפת, מתקשרות חברות הקבוצה בפוליסות ביטוח שונות, לרבות פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות צד ג', ביטוחי רכב, ביטוח אש וסיכוני טבע לנכסים של הקבוצה ופוליסה לביטוח כספים, והכל בהתאם למאפייני פעילות חברות הקבוצה והצורך שלהן ובהתאם לכיסוי הביטוח המקובל ולדרישות של כל חברה.

להערכת הנהלת החברה, הנסמכת על יועצי הביטוח שלה, היקף הכיסוי הביטוחי של הקבוצה הינו נאות והולם את הסיכונים הביטוחיים הקיימים, וזאת בהתבסס על סוג הפעילות וניסיון החברה.

44. הסכמים מהותיים

44.1 הסכם ניהול

לפרטים אודות הסכם הניהול בין החברה לחברת הניהול, חברה בשליטתו של מר אלאוף, ראה תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים).

44.2 מזכר הבנות מחייב להשכרת המלון בתל אביב

לפרטים אודות מזכר הבנות המחייב בקשר עם הסכם השכירות של המלון בתל אביב ראה סעיף 32.5.1 לעיל.

44.4 הסכם בעלי מניות

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה: ה"ה רפאל אלאוף, ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש (בתו של מר ישראל קלר) (להלן בס"ק זה: "בעלי המניות") פועלים בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה מכוח הסכם בעלי מניות. להלן עיקרי הסכם בעלי המניות (להלן בס"ק זה: "ההסכם"):

44.4.1 ההסכם יהיה בתוקף החל ממועד השלמת הנפקת ניירות ערך (סדרה א') לציבור ורישומם למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, וישמר בתוקף כל עוד בעלי המניות מחזיקים במניות החברה.

44.4.2 בעלי המניות יעשו כמיטב יכולתם ובתום לב, בכובעם כבעלי מניות, על מנת להבטיח כי מר רפאל אלאוף יכהן כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה, בתנאים שלא יפחתו מתנאי הסכם הניהול, כהגדרתו בהסכם, וכן לפעול בשיתוף פעולה למינוי יתר חברי הדירקטוריון. מובהר כי הסכם הניהול יידרש לאישור מחודש של כלל האורגנים הנדרשים על פי הדין מדי שלוש שנים.

44.4.3 ההסכם קובע מנגנון למקרה בו מר אלאוף יחדל לכהן כמנכ"ל ו/או יו"ר דירקטוריון החברה.

44.4.4 ההסכם קובע מנגנונים של זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות וחובת הצטרפות במכירת מניות החברה וכן מנגנון היפרדות (BMBY).

45. הליכים משפטיים

החברה (לרבות חברות בנות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה) אינה צד בהליכים משפטיים מהותיים, אשר עיקרם תביעה בגין נזק הגבוה מ-10% מסך נכסיה השוטפים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

46. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה שואפת לאתר, לרכוש וליזום נכסים המניבים המגלמים פוטנציאל להשגת תשואה גבוהה ויציבה באמצעות השבחת הנכס, השכרתו וניהולו באזורי ביקוש מועדפים ("פריים

לוקיישן") בערים מרכזיות בישראל ומחוצה לה. החברה מאתרת נכסים אשר ניתן לייצר בהם ובאמצעותם "תשואה עודפת", המתקבלת מפוטנציאל גלום של השבחת זכויות הבנייה באותו הנכס, שינוי בשימושים המותרים בנכס ובנייה על הנכס. זיהוי ואיתור הנכסים מתאפשר באמצעות יכולות ייחודיות אשר נצברו במשך עשרות שנים של ניסיון בעולמות היזמות, ההנדסה (בניהן יכולות גיאוטכניות אשר נצברו במשך עשרות שנות ניסיון של פרויקטים), התכנון והבנייה של מייסדי ובעלי השליטה בחברה, מר רפאל אלאולף ומר ישראל קלר.

לצורך זיהוי ואיתור הנכסים, החברה דואגת להתעדכן מעת לעת בתוכניות עתידיות אשר מקודמות על ידי הגופים הרגולטוריים בערים שונות, עוקבת אחר השינויים החלים בהן ובוחנת באופן שוטף את המגמות בשוק הנדל"ן המניב.

בין המאפיינים של נכסים שניתן לייצר בהם ובאמצעותם "תשואה עודפת", אשר נלקחים בחשבון בתהליך היזמי של בחירת הנכס הרלוונטי:

- **מיקומו של הנכס (Location)** - כדוגמת הנכס בתל אביב. לפרטים נוספים ראה סעיף 35.5.1.2 לעיל (תחרות).
- **התאמה בין מיקומו לבין השימושים המותרים בו** - כדוגמת הנכס בצור יגאל. לפרטים נוספים ראה סעיף לעיל (תחרות).
- **תוכניות עתידיות אשר מקודמות באיזור בו ממוקם הנכס** - בפן העירוני, המקומי והארצי אשר מאפשרות את השבחת זכויות הבנייה בנכס, כדוגמת הנכס ברעננה. לפרטים נוספים ראה סעיף לעיל (תחרות).

החברה תרה אחר הזדמנויות עסקיות חדשות ונוספות בעלות פוטנציאל השבחה, ואינה מוגבלת באיתור נכסים חדשים מבחינתם מיקומם הגיאוגרפי.

בכוונת החברה לפעול על מנת לגוון את מקורות האשראי העומדים לרשותה וכן לצמצם את עלויות המימון בהן היא נושאת, לצד חיזוק הונה העצמי של החברה, זאת באמצעות מימוש הנכסים הקיימים שלה בעת גמר בנייתם והפיכתם למניבים, פירעון התחייבויותיה וביצוע הליך מימון מחדש בתנאים פיננסיים נוחים.

47. צפי להתפתחות בשנת 2026

בשנת 2026 בכוונת החברה להמשיך לפתח את עסקיה, לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים לצרכי השכרה והמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובניה בתחום הנכסים המניבים. יודגש כי לחברה אין שליטה בנוגע להצעות ויוזמות עסקיות חדשות שיוצעו לחברה להצטרף אליהן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשנת 2026, בכוונת החברה להמשיך ולהתפתח את נכסיה, כדלקמן:

- 47.1 המשך עבודת הבניה של המלון בתל אביב בהתאם ללוח הזמנים שהוגדר וכן לפעול לקבלת היתר בניה להקמת שלב ב' של המלון, בהמשך לאישור ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו להפקדת תכנית החברה עבור שלב זה (לפרטים נוספים ראה סעיף 32.5.1 לעיל).
- 47.2 לקבל היתר בניה ולהשלים הקמת מבנה לייעוד משרדים ואחסנה (כשימוש ביניים לתקופה של כ-10 שנים) ובכפוף לקבלתו, להקים את המבנה, על הקרקע ברעננה.
- 47.3 תחילת ביצוע 2 פרויקטים של התחדשות עירונית בהרצליה (ראה סעיף 37.1 לעיל).
- 47.4 אכלוס יתרת השטחים בנכס באלעד (ראה סעיף 32.4 לעיל).
- 47.5 לקבל היתר והתחלת בניית קומה נוספת למבנה החברה בצור יגאל ותחילת עבודות בניית הקומה הנוספת כאמור.
- 47.6 לפעול לקבלת היתרי בניה במגרשים בלוס אנג'לס, ובכפוף לקבלתם, להתחיל בעבודות הבנייה במספר מגרשים.

47.7 לאתר ולהשקיע בייזום, רכישה ובפיתוח של נכסים חדשים באזורי ביקוש בארץ ובחור"ל.

האמור לעיל הנו בגדר מידע צופה פני עתיד, משקף את תוכניותיה של החברה נכון למועד הדוח ומבוסס על הערכותיה הנוכחיות של הנהלת החברה. יעדיה, תכניותיה האסטרטגיות וכן צפי להתפתחות בשנה הקרובה של החברה עשויים להשתנות ואין כל ודאות בדבר התממשות כוונותיה או אסטרטגיה זו של החברה. ייתכן כי היעדים המתוארים לעיל לא יושגו בשנת 2025 או כי החברה תחליט לשנות את תכניותיה כאמור לעיל, וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, כגון שינויים במגמות המאקרו - כלכליות המשפיעות על המצב הכלכלי, מצב ענף הנדל"ן באזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה, מצב שוק ההון בישראל והשווקים בעולם, שינויים בכדאיות הכלכלית ובתנאי התחרות בשוק, שינויים רגולטוריים, וכן כל יתר גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 48 להלן.

48. דיון בגורמי סיכון

האמור להלן מבוסס על הערכות החברה בלבד אשר הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידיה נכון ליום פרסום הדוח ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל ודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים בגורמים כלליים וחיצוניים המשפיעים על המשק בכללותו, בלא השפעה ייחודית על החברה, כגון מצב המשק והמצב הביטחוני בישראל, אשר אם ישתנו לרעה, עלולות התוצאות העסקיות של החברה להיפגע. ההנחות והאומדנים תלויים גם בסביבה הכלכלית בישראל ובמאפייניה הייחודיים של החברה, אשר לחברה אין כל יכולת להשפיע עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

48.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים

48.1.1 מיתון או האטה כלכלית במשק

נכון למועד פרסום הדוח, פעילות החברה מתבצעת בישראל ובבריטניה. משכך, למצב המשק הישראלי, כמו גם למצב הכלכלי העולמי, ישנה השפעה על תוצאות פעילות החברה. להאטה כלכלית או מיתון באיזה מהאזורים הגאוגרפים שבהם פועלת החברה, אם וככל שיתרחש, עלולות להיות השפעות מהותיות שליליות על המשק בכללותו ועל החברה בפרט, אשר תתבטאנה, בין היתר, בירידה מהותית בפדיונות השוכרים ו/או בהפסקת ו/או דחיית תשלומים מצדם, וכפועל יוצא מכך הכנסות החברה ותוצאותיה העסקיות תפגענה.

48.1.2 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על עסקי החברה, ככל שתחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח. נכון למועד הדוח, אין במצב הקיים כדי להשפיע על פעילות החברה. אין ביכולת החברה להעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב הגיאוגרפי-פוליטי והביטחוני באזור על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילות החברה בכלל.

48.1.3 שיעור הריבית במשק

הקבוצה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית, הואיל ומרבית ההלוואות שנטלה הקבוצה הינן בריבית פריים, שהינה ריבית משתנה, ועל כן עלייה בריבית צפויה להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה וכתוצאה מכך יושפעו עסקי הקבוצה. שינויים קיצוניים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי הנכסים של החברה. ככל שיעלו שיעורי הריבית כך תעלה בהתאמה התשואה הנדרשת על הנכסים ושווי הנכסים יפחת כתוצאה מכך, ולהיפך.

48.1.4 סיכון סייבר

סיכוני סייבר הם חלק בלתי נפרד מהסיכונים הקיימים כיום בעולם המודרני הטכנולוגי. מדי יום מתרחשות מתקפות סייבר כנגד גופים פרטים וממשלתיים כאחד, אשר מטרתם גרימת נזק רב ככל הניתן לאותו הגוף. מכיוון שהחברה מבצעת שימוש במערכות טכנולוגיה, ולו במעט, היא מבצעת פעולות לצמצום הסיכון למערכות אלו.

48.2 גורמי סיכון ענפיים

48.2.1 קשיי מימון וגיוס הון

קשיים בגיוס מימון ו/או קיטון בהיקף ההון והחוב שגיוס בשוק ההון הישראלי ו/או שינוי לרעה בתנאי מימון, לרבות כתוצאה מהוראות רגולטוריות הכוללות מגבלות המשפיעות על יכולתם של תאגידים בנקאיים בישראל להעמיד אשראי לענף הנדל"ן, עלולים לגרום להקשחה בדרישות גופים מממנים להון עצמי או לביטחונות וכן לעלייה בשיעור הריבית שיכולה להוביל לגידול בהוצאות המימון של החברה, לקיטון בשולי הרווח של החברה ולהקטין את יכולת של החברה לקבל מימון לטובת פרויקטים חדשים.

48.2.2 מדיניות ממשלתית ורגולציה בענף הבניה

פעילות החברה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות בהתאם לדיני החברות, לדיני ניירות ערך, לדיני התחרות, לדיני איכות הסביבה ולרישוי עסקים. החמרת הרגולציה בישראל ו/או בבריטניה ו/או בארה"ב, בתחומים הקשורים לפעילות החברה, כמו גם השלכות אשר עשויות להיות לשינויים רגולטוריים נוספים, עלולות לצמצם ו/או להגביל את פעילות החברה, בין היתר באמצעות שינויים ארגוניים והצבת תנאים על פעילותה העסקית של החברה.

48.2.3 הליכי תכנון ורישוי

קידומם של פרויקטים אותם בכוונת החברה לזום כפופים, בין היתר, באישורים שונים מרשויות שונות, בעיקר בתחום אישור זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בניה, קבלת רישיונות עסק ועוד. הליכים אלו לקבלת האישורים הנדרשים אורכים מטבעם זמן רב ואין ודאות כי יתקבלו כלל. עיכוב בקבלת אישור או אי-קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או בנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות לשם קבלת האישורים.

48.2.4 קבלן מבצע

החברה נוהגת להתקשר עם קבלני ביצוע. משכך, החברה חשופה לאיתנותו הפיננסית של הקבלן בתקופת ההתקשרות עמו. עם זאת, החברה פועלת לצמצום החשיפה כאמור, בין היתר על ידי בדיקת איתנותו הפיננסית של הקבלן טרם ההתקשרות עמו, גביית ערבויות ביצוע וערבויות בדק מהקבלן המבצע, דמי עכבון, עבודה עם מספר קבלני ביצוע שונים וכיו"ב.

48.2.5 ירידה בביקוש לשטחי השכרה ובמחירי השכירות

ירידת הביקוש לשטחי נדל"ן מניב למשרדים וכן החרפת התחרות על שוכרים פוטנציאליים עלולות להביא לירידה בדמי השכירות שגובה החברה וכתוצאה מכך לפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

48.2.6 תחרות

ענף הנדל"ן המניב נתון לתחרות רבה. התחרות, יחד עם הירידה בביקוש למוצרי צריכה, עלולים להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות.

48.2.7 איתנות של שוכרים עיקריים

ירידה בחוסנם הפיננסי ובאיתנות הפיננסית של השוכרים, וכן בכושר התשלום של השוכרים, עשויה להביא לפגיעה בהיקפי הגבייה מהם, עלולה להביא לסיום הסכמי השכירות ו/או פינוי שוכרים מנכסי החברה, ובשל כך לירידה בהכנסות החברה מדמי שכירות ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות.

48.2.8 שינויים בנטל המס

החברה חשופה לשינויים אפשריים בנטל המס בקשר עם פעילותה, לרבות שינויים בשיעורי המס ו/או שינויים בדיני המס החלים באזור פעילות החברה ו/או שינויים שינבעו מאי התממשות הנחות של החברה אשר לטיפול המיסוי החל על הכנסותיה.

48.2.9 סיכון נזילות

הנזילות של נכסי מקרקעין היא נמוכה יחסית. ככל שהחברה תיאלץ לממש איזה מנכסיה בקצב מזורז, תמורת המכר לחברה בגין נכסיה עלולה להיות נמוכה מהשווי ההוגן של נכסיה כפי שמופיע בדוחות הכספיים. נכון למועד הדוח, החברה אינה נדרשת למכירה מזורזת מעין זו.

48.2.10 עלויות הפעלת נכסי נדל"ן מניב

החזקה בנדל"ן כרוכה בהוצאות קבועות, שחובת תשלומם חלה לאורך כל תקופת הבעלות, בין אם הנכס מניב הכנסה כלשהי ובין אם לאו. החברה, במסגרת פעילותה, מספקת גם שירותי ניהול בנכסיה, ולכן חשופה להוצאות נוספות שלא בהכרח מגולמות בדמי השכירות.

48.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

48.3.1 תלות בבעל השליטה בחברה

מר רפאל אלאלוף, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, הינו נושא המשרה העיקרי בחברה הפועל לצורך רכישת נכסים חדשים ופיתוח של הנכסים הקיימים. על כן, קיימת תלות של החברה במר רפאל אלאלוף, הנמנה כאמור עם בעלי השליטה בה, וקיים סיכון שמא אם הוא יחדל לסייע לחברה, כאמור לעיל, התפתחותה העסקית עלולה להיפגע או להאט באופן מהותי. מר אלאלוף מכהן כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה. על כן, החברה מושפעת במידה רבה מניסיונו המקצועי, מומחיותו וקשריו העסקיים. להערכת החברה, צפויה פגיעה בפעילות החברה כתוצאה מסיום ההתקשרות עם מר רפאל אלאלוף.

48.3.2 אישורים ורישיונות

נכון למועד הדוח, בחלק מנכסי החברה נדרש היתר בנייה שטרם התקבל. ככל שהחברה לא תצליח להשיג את האישורים וההיתרים הנדרשים כאמור, עלולים להיווצר עיכובים אשר ישיתו על החברה עלויות במסגרת ולצורך ההסדרה כאמור.

48.3.3 ביטול הסכמי חכירה

בקורות אירועי הפרה מסוימים (כגון שינוי מטרת החכירה או ייעודה ורישום שעבודים על הנכס המוחכר ללא קבלת אישור המחכיר), רשאי המחכיר בהסכמי החכירה השונים עליהם חתומה החברה, לבטל את הסכם החכירה, להרוס את המבנים על המקרקעין ולחייב את החוכר בתשלומים ובפיצוי בגין ההפרה.

48.3.4 גורם סיכון יזמי

פעילות בתחום הנדל"ן כרוכה בסיכונים רבים, שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפריקטים בהם עוסקת החברה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם לא תעלינה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו יכולות להתרחש מסיבות שונות, ובכללן אי קבלת היתרים, אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד, אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים, בין היתר שינוי בתנאי השוק, שינוי בתנאי המימון הניתנים לרכישת נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כלליים בביקושים לנדל"ן.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכונים מקרו-כלכליים, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי החברה בכללותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכונים מאקרו-כלכליים			
		+	מיתון או האטה כלכלית במשק
		+	המצב הביטחוני -מדיני בישראל
		+	שיעור הריבית במשק
		+	סיכון סייבר
סיכונים ענפיים			
		+	קשיי מימון וגיוס הון
		+	מדיניות ממשלתית ורגולציה בענף הבניה
	+		הליכי תכנון ורישוי
		+	קבלן מבצע
		+	ירידה בביקוש לשטחי השכרה ובמחירי השכירות
		+	תחרות
		+	איתנות פיננסית של שוכרים עיקריים
	+		שינויים בנטל המס
		+	סיכון נזילות
+			עלויות הפעלת נכסי נדל"ן מניב
סיכונים מיוחדים לחברה			
		+	תלות בבעל השליטה בחברה
		+	אישורים ורשיונות
+			ביטול הסכמי חכירה
		+	גורם סיכון יזמי



הילה מגדלי משרדים בע"מ

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון חברת הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את הדוח על מצבה העסקי של החברה והחברות הבנות של החברה (להלן ביחד: "הקבוצה"), נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "מועד הדוח" או "מועד דוח הדירקטוריון"), והתוצאות הכספיות של הקבוצה לתקופה מצטברת של שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות" או "תקנות הדוחות").

במסגרת דוח הדירקטוריון לא נכללה התייחסות לעניינים שאינם נוגעים לחברה או שלדעת החברה אינם מהותיים או שאין בהעדרם כדי לפגום בהבנת מצב ענייני החברה.

דוח הדירקטוריון נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה (להלן: "הדוח התקופתי").

החל מיום 1 בינואר 2026 חדלה החברה להיות "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות, כאשר בהתאם לתקנה 5ה(ג) לתקנות, החברה תמשיך לדווח לפי תקנה 5ד לתקנות הדוחות תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", כפי שאלו אומצו על-ידי דירקטוריון החברה ופורטו בתשקיף החברה מיום 30 בנובמבר 2020 והתיקון לו מיום 7 בינואר 2021 ובדוחותיה התקופתיים והעיתיים של החברה, וזאת עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 (ראו דיווח החברה מיום 4.1.2026, מספר אסמכתא 000992-01-2026).

א. הסברי הדירקטוריון אשר למצב עסקי החברה

1. פללי

למועד הדוח, הקבוצה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב (נדל"ן להשקעה), בחלוקה לשני אזורים גאוגרפיים, כדלקמן:

תחום הנדל"ן המניב בישראל - במסגרת תחום הנדל"ן המניב בישראל, עוסקת הקבוצה בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכס מניב בצור יגאל, המושכר לצרכי משרדי הייטק ותעסוקה, מעבדות מחקר ומתקני ייצור; בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכס מניב במרכז המסחרי נחלת יצחק-אלעד; בנכס בהקמה בתל אביב בבעלות הקבוצה; וכן בייזום ופיתוח של קרקע ברעננה עליה פועלת החברה להקים מבנה למטרת משרדים ואחסנה.

תחום הנדל"ן המניב בחו"ל - במסגרת תחום הנדל"ן המניב בחו"ל, עוסקת הקבוצה, למועד פרסום הדוח, בהשכרה של ארבעה נכסים מניבים בבריטניה לשוכרים ארוכי טווח, בהתאם להסכמי שכירות המקובלים בשוק, ומהווים חלק מפעילותה העסקית השוטפת של החברה בתחום זה (כמפורט להלן, רכישתם של שניים מן הנכסים כאמור הושלמה לאחר תקופת הדוח) וכן בפיתוח 15 מגרשים לבנייה הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב, כאשר בכוונת החברה לבנות על המגרשים כאמור 10 וילות מפוארות למטרת השכרה.

בנוסף לפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, עוסקת הקבוצה בייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38, כאשר במסגרת פעילות זו כאמור, לקבוצה שני פרויקטים בהרצליה של הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים ובהם דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין, בתוספת יחידות דיור לשיווק על ידי הקבוצה. בתקופת הדוח, פעילות זו כאמור לא הייתה מהותית לקבוצה והיא אינה עולה לכדי תחום פעילות.

לפרטים נוספים אודות עסקי החברה, תחום פעילותה, הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראה פרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי ("פרק תיאור עסקי החברה").

לפירוט תמציתי אודות סטטוס הנכסים ופרויקטים של הקבוצה במועד פרסום דוח זה, ראה סעיף 6 לפרק תיאור עסקי החברה.

2. להלן ריכוז אירועים מהותיים שאירעו בעסקי החברה בשנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח

2.1. ביום 6.1.2025, אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של שנה המסתיימת ביום 31.12.2025, בגבולות אחריות ובסכום מצטבר של עד 5 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח, בפרמיה לתקופה כאמור בסך של כ-27 אלפי דולר. לפרטים ראה דיווח החברה מיום 7.1.2025 (מספר אסמכתא 002086-01-2025).

- 2.2. ביום 13.1.2025, עדכנה החברה כי השריפות שפרצו באותם ימים ברחבי לוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב, אינן באזורים הסמוכים למגרשים שבבעלות החברה, באופן שלא נגרמו לנכסים אלה כאמור נזקים, וכי להערכת החברה אירועי השריפה שהתרחשו עד למועד הדיווח לא צפויים להשפיע לרעה על פיתוח המגרשים. לפרטים ראה דיווח החברה מיום 13.1.2025 (מספר אסמכתא 003706-01-2025).
- 2.3. בתחילת חודש ינואר 2025, השלימה החברה התקשרות בהסכמים להשכרה וניהול בקשר עם מרבית השטחים במבנה למטרת משרדים ואחסנה (בשטח משרדים כולל של כ-2,200 מ"ר ומרלוג'ג בשטח כולל של כ-1,900 מ"ר) שהחברה פועלת להקים על המגרש שבבעלותה ברחוב דפנה 7, רעננה. לפרטים ראה דיווח מיום 13.1.2025 (מספר אסמכתא 003764-01-2025).
- 2.4. ביום 26.3.2025 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי בסך של כ-35 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים, נושאת ריבית שנתית של פריים + 1.5%, למטרת מחזור הלוואה קיימת. לפרטים נוספים, ראה באור 1.2 בפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח התקופתי.
- 2.5. במהלך תקופת הדו"ח החליטה החברה כי לאור אישור ועדת המשנה לתכנון ובנייה מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו להפקדת תכנית לתוספת 18 קומות לבית המלון אשר החברה מקימה ברח' התעשייה בתל אביב ("בית המלון בתל אביב") וכן לאור שינויים תכנוניים נוספים בבית המלון בתל אביב, על עדכון תכנית הבנייה, כך ששלבי הבנייה (שלב א' ושלב ב') יתבצעו באופן רצוף, ללא הפעלת שלב א' לפני סיום שלב ב'. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 1.4.2025 (מספר אסמכתא 003674-01-2025).
- 2.6. ביום 15.5.2025, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה סחירה. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1,021 ש"ח ליחידה (כאשר כל יחידה מורכבת מ-1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב')), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-77.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הנפקת האגרות החוב (סדרה ב'), ראה דיווחי החברה מימים 13.5.2025 ו-15.5.2025 (מספרי אסמכתא 0033584-01-2025 ו-01-034022, בהתאמה).
- 2.7. ביום 7.7.2025 עדכנה החברה כי היא מנהלת משא ומתן עם צד שלישי לרכישת שלושה מבנים מגיבים, בשטח בנוי כולל של 5,170 מ"ר, הממוקמים בפארק עסקים הידוע כ-Centennial Park, אשר נמצא במרחק של כ-25 ק"מ מלונדון, אנגליה, ומושכרים ב-100% תפוסה ("הנכסים ב-Centennial Park"). התמורה בגין הנכסים ב-Centennial Park צפויה להסתכם בסך שבין 11 - 12 מיליון ליש"ט (לא כולל עלויות רכישה), כאשר החברה בוחנת חלופות שונות למימון רכישת הנכסים ב-Centennial Park, ובכלל זה באמצעות הנפקה לציבור של סדרה חדשה של אגרות חוב. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 7.7.2025 (מספר אסמכתא 0049477-01-2025).
- 2.8. ביום 10.7.2025 הוגש למפקחת על המקרקעין הסכם פשרה שנחתם בין חברה בת של החברה לבין חברת הניהול של הנכס באלעד, במסגרת הליך להסדרת חוב דמי ניהול בקשר עם הנכס באלעד. בהתאם להסדר הפשרה כאמור, שילמה החברה הבת לחברת הניהול בנכס באלעד כאמור סך כולל של 750,000 ש"ח ב-7 תשלומים חודשיים, וזאת מחודש יולי, 2025.
- 2.9. בהמשך לאמור בסעיף ה.3(2) לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון הראשון של שנת 2025, לפיו החברה קיבלה הסכמה עקרונית מתאגיד בנקאי למימון בניית המבנה על הקרקע ברעננה, לאחר תקופת הדוח התאגיד הבנקאי כאמור החל בליווי הפרויקט הנ"ל.
- 2.10. ביום 22.7.2025 עדכנה החברה כי היא מנהלת משא ומתן עם צד שלישי לרכישת מבנה משרדים מגיב, בשטח בנוי כולל של כ-5,132 מ"ר, הממוקם בפארק עסקים הידוע כ-Celtic Springs Business Park, אשר נמצא בסמוך למרכז העיר ניופורט בדרום

ויילס ("הנכס בניופורט" או "Phoenix House"). לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 22.7.2025 (מספר אסמכתא 2025-01-054486) וכן סעיף 6.4 להלן.

2.11. ביום 21.8.2025 עדכנה החברה כי ביום 20.8.2025 התקשרה חברה נכדה בשליטה מלאה בהסכם לרכישת הנכסים ב-Centennial Park, וזאת בתמורה לסך של 11,375 אלפי ליש"ט. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 21.8.2025 (מספר אסמכתא 2025-01-062418).

2.12. ביום 1.10.2025 עדכנה כי מועד השלמת העסקה לרכישת הנכסים ב-Centennial Park, נדחה מיום 1.10.2025 ליום 27.10.2025. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 1.10.2025 (מספר אסמכתא 2025-01-073549).

2.13. ביום 26.10.2025 הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 101.5 מיליון ₪ ע.נ., המובטחת בשעבודים כאמור בסעיף ט' להלן. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1,000 ₪ ליחידה (כל יחידה מורכבת מ-1,000 ₪ ע.נ.). אגרות חוב (סדרה ד') במכרז על שיעור הריבית. שיעור הריבית שנקבע במכרז לציבור הוא 5.2%, צמודה למדד. לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), ראה דיווחי החברה מימים 21.10.2025 ו-23.10.2025 (מספרי אסמכתא 2025-01-078597 ו-2025-01-079246, בהתאמה).

2.14. ביום 28.10.2025 עדכנה החברה כי עסקת רכישת הנכסים ב-Centennial Park הושלמה, בתמורה כוללת של 11,375 אלפי ליש"ט, כאשר הרכישה כאמור מומנה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 28.10.2025 (מס' אסמכתא 2025-01-080811).

2.15. ביום 2.11.2025 עדכנה החברה כי ביום 31.12.2025 תחדל הגב' שרית קטן חייק לכהן כמנהלת כספים בחברה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 2.11.2025 (מספר אסמכתא 2025-01-082868).

2.16. ביום 2.11.2025 עדכנה החברה כי ביום 31.10.2025 התקשרה חברה נכדה בשליטה מלאה בהסכם לרכישת הנכס בניופורט, וזאת בתמורה לסך של 5,800 אלפי ליש"ט. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 2.11.2025 (מספר אסמכתא 2025-01-082487).

2.17. ביום 29.12.2025 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של שנה המסתיימת ביום 31.12.2026, בגבולות אחריות ובסכום מצטבר של עד 5 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח, בפרמיה לתקופה כאמור בסך של כ-18.5 אלפי דולר. לפרטים ראה דיווח החברה מיום 30.12.2025 (מספר אסמכתא 2025-01-104831).

2.18. ביום 4.1.2026 עדכנה החברה כי נכון ליום 1.1.2026, החברה אינה עונה עוד על הגדרת "תאגיד קטן", כהגדרתו בתקנות הדוחות, וכי בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות, החברה תמשיך ליישם עד וכולל הדוחות הרבעוניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, את ההקלות אותן אימץ דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 4.1.2026 (מספר אסמכתא 2026-01-000992).

2.19. ביום 6.1.2026 עדכנה החברה כי ביום 6.1.2026 התקשרה חברה נכדה בשליטה מלאה בהסכם לרכישת נכס בעיר מילטון קינס, אנגליה, וזאת בתמורה לסך של 7,700 אלפי ליש"ט. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 6.1.2026 (מספר אסמכתא 2026-01-002304).

2.20. ביום 13.1.2026 דיווחה החברה על מינויה של גב' מירב יום טוב כסמנכ"לית הכספים של החברה, בתוקף מיום 12.1.2026. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 13.1.2026 (מספר אסמכתא 2026-01-005678).

2.21. ביום 22.1.2026 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 23,743 אלפי ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרה. תמורת ההנפקה

כאמור יועדה בעיקר למימון רכישת נכס מניב במילטון קינס, אנגליה. לפרטים נוספים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ג') כאמור, ראה דיווחי החברה מימים 21.1.2026 ו- 25.1.2026 (מספרי אסמכתא 2026-01-008781 ו- 2026-01-009382, בהתאמה).

2.22. ביום 1.2.2026 עדכנה החברה כי עסקת רכישת הנכס בניופורט, וויילס הושלמה, בתמורה כוללת של 5,800 אלפי ליש"ט, כאשר הרכישה כאמור מומנה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 1.2.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-001386).

2.23. ביום 2.2.2026 עדכן הנאמן לאגרות חוב (סדרה ג') של החברה כי באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אושר המתווה לשחרור כספי הרחבת סדרה ג' של החברה, כנגד העמדת הבטוחות שהציעה החברה. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיום 29.1.2026 ומיום 2.2.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-011863 ו- 2026-01-010947, בהתאמה).

2.24. ביום 15.2.2026 עדכנה החברה כי עסקת רכישת הנכס בעיר Milton Keynes, אנגליה, הושלמה, בתמורה כוללת של 7,700 אלפי ליש"ט, כאשר הרכישה כאמור מומנה בעיקרה מתוך תמורת ההנפקה בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 15.2.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-014893).

2.25. ביום 26.2.2026 עדכנה החברה כי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה אישר ארכה של 30 ימים נוספים להשלמת רישום המשכנתא על הנכסים ב-Centennial Park לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 26.2.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-018347).

2.26. ביום 26.3.2026 אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה אישרה ארכה של 30 ימים נוספים להשלמת רישום המשכנתא על הנכסים ב-Centennial Park לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיום 26.3.2026 (מס' אסמכתא 2026-10-028249).

ב. המצב הכספי של החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		הסבר
	2025	2024	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	2,444	808	הגידול ביתרת המזומנים נובע בעיקרו מגידול מהכנסות החברה מהנכס באלעד והנכס בסנטניאל פארק, אשר החלו להניב הכנסות לחברה במהלך השנה.
מזומן משועבד	--	1,600	שעבוד המזומן בשנה אשתקד לטובת ערבות הוסר השנה
פיקדון בנאמנות	95,510	10,116	הגידול נובע הנפקת אגרות החוב (הרחבת סדרה ב' והנפקת סדרה ד') הפקדונות משמשות את החברה לבניית המלון בתל אביב ולשימושים שוטפים.
מלאי בניינים בהקמה	6,536	6,399	
חייבים ויתרות חובה	722	2,000	הקטיון ביתרות החייבים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מחובות מוסדות (מע"מ) שנגבו במהלך השנה
לקוחות	683	661	לא חל שינוי מהותי ביתרת הלקוחות
מיסים לקבל	202	-	לא מהותי
סה"כ נכסים שוטפים	106,097	21,584	
נכסים לא שוטפים			

סעיף	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		הסבר
	2025	2024	
פיקדון בנאמנות	15,000	-	הגידול נובע בעקרו מהרחבת אגח סדרה ב' והנפקת אגח סדרה ד'
צדדים קשורים	3,671	2,014	השינוי בתקופת הדוח נובע מגידול בהלוואת ז"א לבעלי השליטה. מנגד יש לחברה הלוואה מבעלי השליטה שלה (ראה סעיף ההתחייבות להלן)
נדל"ן להשקעה	508,218	394,884	עיקר הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בגין השלמת השיפורים במושכר באלעד ורכישת נכס באנגליה, זאת, בנוסף לעליית ערך שחלה בשווי הנכסים בת"א, ברעננה ובארה"ב. ראה באור 6 לדוחות הכספיים- 'נדל"ן להשקעה'.
נכס מס נדחה	1,408	742	היתרה לתקופת הדוח נובעת בגין הפסדים שנצברו בחברת הלה התחדשות עירונית.
סה"כ נכסים לא שוטפים	528,297	397,640	
סה"כ נכסים	634,394	419,224	
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	48,534	34,891	הגידול נובע מגידול בהלוואה למימון בניית הנכס ברעננה
חלויות שוטפות אג"ח	5,253	-	הגידול ביתרת החלויות נובע מתשלום צפוי של קרן אגרות חוב (סדרה ב'). ראה באור 11 לדוחות הכספיים
ספקים ונותני שירותים	2,281	4,606	הקישון בספקים הוא כתוצאה מתשלומים שנדחו בתקופה אשתקד ושולמו במהלך השנה.
זכאים ויתרות זכות	3,828	1,189	הגידול נובע מגידול בפקדונות דיירים והוצאות לשלם בגין מקדמות עבור רכישת נכסים והוצאות הנפקה
סה"כ התחייבויות שוטפות	59,896	40,686	
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	4,201	8,685	קיטון בגין הלוואה סווגה לזמן קצר לאור מועד פרעונה אשר הינו פחות משנה. היתרה הינה בגין הלוואות שניתנו ממשקיעים אחרים בחברת הילה ארה"ב.
אגרות חוב (סדרה ד')	100,078	-	הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד').
אגרות חוב (סדרה ב')	195,118	117,361	השינוי נובע בעקבות הרחבת אגרות חוב (סדרה ב').
אגרות חוב (סדרה ג')	62,665	61,138	לא מהותי
התחייבות מסים נדחים	43,340	37,091	ללא שינוי מהותי
שטרי הון מצדדים קשורים	12,255	11,507	לא חל שינוי מהותי. ראה סעיף 'צדדים קשורים' המפורט ביתרת נכסים לא שוטפים לעיל
צדדים קשורים	14,164	15,456	ללא שינוי מהותי.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	59,896	251,238	
סה"כ התחייבויות	491,717	291,924	
סה"כ הון	142,677		
סה"כ התחייבויות והון	634,394		

ג. תוצאות פעילות (על רווח או הפסד ורווח כולל אחר)

סעיף	2025	2024	הסבר
הכנסות מניהול והשכרת נכסים בישראל	3,980	3,562	הגידול בהכנסות, שנובע מהשכרת הנכס באלעד, קוֹזֵז מירידה בהכנסות בשל החלפת שוכר בנכס בצור יגאל.
הכנסות מניהול והשכרת נכסים בחו"ל	2,496	1,881	הגידול בהכנסות נובע מכך שהחברה הכירה לראשונה בהכנסות מהנכס בסנטניאל פארק החל מהרבעון הרביעי השנה
סה"כ הכנסות מניהול והשכרת נכסים	6,476	5,443	
עלות המכר מניהול והשכרת נכסים בישראל	355	219	לא מהותי
עלות המכר מניהול והשכרת נכסים בחו"ל	-	-	
רווח גולמי	6,021	5,224	
רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בישראל	39,696	51,296	עיקר הגידול נובע משערוך הנכס בת"א וכן מהשלמת השיפורים במושכר בנכס באלעד ורכישת הנכס בסנטניאל פארק במהלך השנה. ראה באור 6 לדוחות הכספיים.
רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחו"ל	9,216	739	
סה"כ רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	48,912	52,035	
הוצאות אחרות	-	-	
הוצאות מכירה ושיווק	39	17	ללא שינוי מהותי בין התקופות
הוצאות הנהלה וכלליות	5,744	4,952	הגידול נובע מעדכון דמי הניהול של החברה על פי הדירקטורין בשנה אשתקד
רווח (הפסד) תפעולי	49,150	52,290	
הפסד מפדיון מוקדם אגרות חוב	-	2,765	לא רלוונטי
הכנסות מימון	3,053	1,931	עיקר הגידול היינו בגין הכנסות שנבעו מריבית פיקדון כספי הנאמנות של אגרות החוב.
הוצאות מימון	26,450	15,702	עיקר הגידול בהוצאות המימון נובע מהצמדת אגרות החוב בסך ומגידול בהוצאות המימון של אגרות החוב כתוצאה מהנפקת סדרה ד והרחבת סדרה ב. ראה באור 17 לדוחות הכספיים.
הוצאות מימון, נטו	23,397	16,536	
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	25,753	35,754	
הטבת מס	(7,100)	(9,004)	ראה סעיף עתודה למס לעיל.
רווח (הפסד) נקי	18,653	26,750	
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:			
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(3,276)	(636)	השינוי נובע בעיקר עקב תרגום הדוחות של חברת הילה ארה"ב לראשונה בשנת 2024.
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	15,377	26,114	

מדד NOI מתואם, הכולל את מלוא הכנסות החברה מנכסים שנרכשו במהלך השנה ולא הוכרה הכנסה מלאה בגינם.

פרמטר	2025
NOI מאוחד	6,021
ישראל	473
אנגליה	8,189
סה"כ NOI (מתואם)*	14,683
	50,116
**ERV	64,799

* כולל הכנסות מנכסים שנרכשו במהלך השנה ולא הוכרה הכנסה מלאה בגינם

** מדד ה-ERV (Economic Rental Value) -ERV משקף את ה-NOI הכלכלי של החברה במצב שבו כלל הנכסים מושכרים

ד. נזילות

1. דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה החברה, כמפורט בתקנות הדוחות, ומצא כי במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9' לתקנות, קיים בחברה, נכון לתאריך הדוח, תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. לאור האמור, בחן דירקטוריון החברה באם אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. במועד אישור הדוחות הכספיים קבע דירקטוריון החברה כי אין בתזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת במידע הכספי הנפרד בכדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור כך שלחברה יש זמינות ונגישות למקורות אשראי ומימון.

2. נכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון, החברה משתמשת בדוחות חודשיים, כולל דוחות תזרים חודשיים, דבר המסייע לה לעקוב אחר דרישות תזרים המזומנים ולמקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. החברה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לצורך תשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

ה. תזרימי מזומנים

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים (IFRS), באלפי ש"ח:

הסבר	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		
	2024	2025	
הגידול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים מניבים (הנכס באלעד וסנטיאל פארק)	(7,220)	1,943	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת
השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה, נובע בעיקר מרכישת הנכס בסנטיאל פארק והתקדמות בעבודות הבנייה של הנכסים בישראל	(19,628)	(169,182)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד' והרחבת סדרה ב')	26,945	168,875	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
	97	1,636	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	711	808	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	808	2,444	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

ו. מקורות מימון

להלן פירוט בדבר מקורות המימון ושיעורי הריבית שהחברה משלמת על מקורות המימון נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

שיעור הריבית השנתית	מועד פירעון	יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 - אלפי ש"ח
פריים + 1.75%	^[1] 15/03/2026	37,000
8%	12/04/2026	6,300
12.5%	10/03/2026	5,180

[1] ההלוואה הווארכה בתום תקופת המאזן.

❖ נכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות אגרות חוב שהנפיקה החברה לציבור, מקורות עצמאיים (הלוואות בעלים), ואשראי בנקאי וחוף בנקאי. לפרטים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ב') בחודש מאי, 2025, הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') שהשלימה החברה ביום 21.10.2025 והרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') שהשלימה החברה ביום 21.1.2026, ראה סעיף ח' לדוח דירקטוריון זה להלן.

❖ התמורה אשר התקבלה מהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') משמשת את החברה למימון בניית המלון בתל אביב ולתשלומי ריבית וקצב למזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

❖ עיקר התמורה אשר התקבלה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), שימשה לצורך רכישת הנכסים ב-Centennial park ורכישת הנכס בניופורט.

❖ החברה השתמשה בתמורה אשר התקבלה מהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') לצורך מימון רכישת הנכס ב-Mitlon Keynes.

❖ נכון למועד פרסום דוח זה, יתרת הלוואות לז"ק (לרבות הריבית) לבנקים, תאגידים פיננסים חוף בנקאיים ואחרים, הינה בסך של כ-48.3 מיליון ש"ח.

ז. היבטי ממשל תאגידי

1. מדיניות החברה בנושא תרומות:

נכון למועד דוח זה, לחברה אין מדיניות בנושא תרומות.

2. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית:

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על אחד (1), זאת לאור היקף פעילותה של החברה, אופי פעילותה ומאפייניה ומספר חברי הדירקטוריון בה. נכון למועד פרסום הדו"ח, מכהנת בחברה דירקטורית חיצונית שהחברה רואה בה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית:

הגב' הדר צופיוף, דירקטורית חיצונית - הינה בעלת מיומנות חשבונאית ופיננסית בשל השכלתה וניסיונה התעסוקתי.

3. דירקטורים בלתי תלויים:

נכון למועד דוח זה, החברה לא אימצה בתקנון הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"). נכון לתאריך פרסום הדו"ח, מר יצחק וסשרטין סווג על ידי החברה כדירקטור בלתי תלוי.

4. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה:

4.1. שם המבקר הפנימי: דורון רוזנבלום, ממשד עזרא יהודה-רוזנבלום, יעוץ, בקרה וניהול סיכונים בע"מ. המבקר הפנימי מונה לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו העשיר ולאחר פגישות שנערכו עמו והתרשמות בלתי אמצעית על ידי הנהלת החברה, ובהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 30 באוקטובר 2024, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת.

4.2. הכישורים המכשירים את המבקר הפנימי לשמש בתפקידו: כישורים וכשירות לתפקיד- בוגר תואר ראשון בחשבונאות במכללה למנהל ותואר שני במנהל עסקים ממכללת קריית אונו, מעניק שירותי ביקורת פנים לחברות ציבוריות, גופים מהמגזר הציבורי ומהמגזר העסקי, מלכ"רים ומוסדות להשכלה גבוהה.

4.3. תאריך תחילת כהונה: 30 באוקטובר 2024.

4.4. דרך המינוי: מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 באוקטובר 2024, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת. בין הנימוקים לאישור המינוי: השכלתו, כישוריו וניסיונו הרב של המבקר הפנימי.

4.5. האם עובד החברה: המבקר הפנימי אינו עובד של החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים במיקור חוץ.

4.6. האם בעל עניין: למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, ולכן אינו בעל עניין בחברה, אינו קרוב של מי מבעלי העניין בחברה או של רואה החשבון המבקר או מי מטעמו. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**"), ולכן אינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או עלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי של החברה. המבקר הפנימי אינו נושא משרה בחברה (מעבר לתפקידו כמבקר פנימי).

4.7. החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר: ניהול מערך הביקורת הפנימית בחברה ובגופים המסונפים לה, ודיווח לוועדת הביקורת ולהנהלת החברה אשר לממצאי הביקורת שעלו במסגרת בדיקותיו. סמכויותיו הן לבדוק כל דבר במסגרת הנושאים שהוגדרו (או יוגדרו) בתוכנית עבודתו, מעת לעת. למבקר גישה בלתי מוגבלת לרשומות ונכסי החברה. נושאי הביקורת נקבעים על פי המלצת המבקר ובהחלטת ועדת הביקורת.

4.8. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד: ועדת הביקורת.

4.9. תוכנית הביקורת והיקפה:

כללי. הצעת תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי מובאת לדיון אחת לשנה בוועדת הביקורת של החברה ומאושרת על ידה. השיקולים על פיהם נקבעת תוכנית הביקורת כוללים, בין היתר, את ממצאי סקר הסיכונים, התייחסות לתחומי פעילות החברה ולגורמי הסיכון הרלוונטיים והמבנה הארגוני של החברה.

דוח הביקורת לשנת 2025 והיקפו. על פי הודעת המבקר הפנימי, מתבצעת הביקורת הפנימית בהתאם לחוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקובלים שהוצאו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנהל הכללי וליו"ר ועדת הביקורת. ביום 25 בפברואר 2025, דנה ועדת הביקורת בדוח ביקורת פנים שערך מבקר הפנים בנושא מערך השוכרים של הקבוצה. הדירקטוריון הניח את דעתו כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים כאמור לעיל, וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי

הביקורת הנערכים על ידו.

4.10. **תגמול המבקר הפנימי:** תגמול המבקר הפנימי נקבע כשכר מוסכם מראש לשעת עבודה, והוא אינו מתוגמל על ידי הענקת ניירות הערך של החברה. להערכת דירקטוריון החברה, מבנה התגמול כאמור אינו משפיע על שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה.

4.11. **גישה למידע:** למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה למערכות המידע של החברה, וחברות הבנות, לרבות לנתונים הכספיים.

4.12. **הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:** דירקטוריון החברה סבור כי תכנית עבודתו סבירה בהתחשב בגודלה של החברה, היקף ומורכבות פעילות החברה ועסקיה, ויש בפעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית.

5. גילוי בדבר רואה החשבון המבקר של החברה:

משרד רואה החשבון של החברה הינו זיו האפט (BDO) (להלן: "רואה החשבון המבקר"). שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר, ותנאי שוק. הגורם המאשר את שכרו של רואה החשבון המבקר הינו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה.

להלן פירוט שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר, לצורך ביצוע ביקורת עבור השנים 2024-2025:

שנת 2024	שנת 2025	
שכר טרחה	שכר טרחה	
250,000 ש"ח	250,000 ש"ח	סה"כ בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס שוטפים בישראל
3,000 ש"ח	3,000 ש"ח	סה"כ בגין שירותים שאינם שירותי ביקורת
17,000 דולר ארה"ב	17,000 דולר ארה"ב	סה"כ בגין שירותי ביקורת בארה"ב.

ח. פרטים בדבר אגרות חוב של החברה:

סדרה ד'	סדרה ג'	סדרה ב'	
26.10.2025	18 ביולי, 2024	20 במאי, 2024	מועד הנפקה ראשונה לציבור
—	25 בינואר, 2026	15 במאי, 2025	מועד הרחבת סדרה
101,500,000	61,500,000	124,000,000	סך שווי ערך נקוב במועד ההנפקה
101,500,000	85,243,000	200,000,000	סך שווי ערך נקוב למועד פרסום הדוח

מועד תחילת פירעון הקרן	30 ביוני, 2026	31 בדצמבר, 2027	31 בדצמבר, 2028
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה (צמודה) המשולמת בתשלומים חצי שנתיים	ריבית שנתית קבועה (צמודה) המשולמת בתשלומים חצי שנתיים	ריבית שנתית קבועה (צמודה) המשולמת בתשלומים חצי שנתיים
ריבית שנתית נקובה במועד ההנפקה	שיעור של 4.5%	שיעור של 5.75%	שיעור של 5.2%
מועדי תשלום ריבית	פעמיים בשנה ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כ"א מהשנים 2024 - 2027 (כולל)	פעמיים בשנה ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כ"א מהשנים 2024 - 2028 (כולל).	31.12.2025 ופעמיים בשנה ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כ"א מהשנים 2026 - 2029 (כולל).
מועדי תשלום קרן	שלושה תשלומים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני, 2026; (ב) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני, 2027; ו- (ג) 95% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2027,	שלושה תשלומים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2027; (ב) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני, 2028; ו- (ג) 95% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2028,	שלושה תשלומים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2027; (ב) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני, 2028; ו- (ג) 95% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2029,
סוג הצמדה	אגרות החוב (סדרה ב') צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן	אגרות החוב (סדרה ג') צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן	אגרות החוב (סדרה ד') צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן
המרה	ללא	ללא	ללא
דירוג	ללא	ללא	ללא
זכות לבצע פדיון מוקדם	כן. כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות	כן. כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות	כן. כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות
ערבות התחייבות לתשלום	לא	לא	לא
האם הסדרה מהותית (סך התחייבות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד)	כן	כן	כן
פרטי הנאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ממגדל אמות ביטוח ברחוב דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב. טלפון: 03-6374354; פקס: 03-6374344	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מדרך ששת הימים 30, בני ברק. טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271451	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ממגדל אמות ביטוח ברחוב דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב. טלפון: 03-6374354; פקס: 03-

		6374344	
עילות לפירעון מיידי	אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי. לפרטים ראה סעיף 10 לשטר הנאמנות.		
האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים ההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן
האם התקיימה עילה להעמדה לפירעון מיידי	לא	לא	לא
האם בוצעו פעולות שונות לטובת הנאמן	לא	לא	לא
התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב מובטחת בשעבודים המפורטים להלן:	(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל מניות הילה סנטניאל פארק המוחזקות על ידי הילה מניבים, הכולל שעבוד על זכויותיהן של הילה מניבים ושל החברה מכוח הלוואת בעלים שהועמדה להילה סנטניאל פארק.	(1) משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על הנכס בצור יגאל.	(1) משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על הקרקע בתל אביב לרבות על הכנסות הקרקע בתל אביב (כהגדרתה בסעיף 5 לשטר הנאמנות).
	(2) שעבוד צף ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה סנטניאל פארק עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים ושעבוד קבוע על זכויות הילה סנטניאל פארק על פי הסכם מיום 20.8.2025 לרכישת הזכויות בנכסים ב-Park Centennial.	(2) משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על הנכס בנורת'המפטון.	(2) משכנתא בדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום על הקרקע ברעננה, לרבות על הכנסות הקרקע ברעננה (כהגדרתה בסעיף 5 לשטר הנאמנות).
	(3) משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על הנכסים בפרסום הדוח, המשכנתא בהליכי רישום. עד להשלמת רישום המשכנתא כאמור - שעבוד על מניות חברת הילה סיבק האוס, הלוואת בעלים שהעמידה החברה להילה סיבק האוס ושעבוד צף וקבוע על נכסי הילה סיבק האוס.	(3) משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, שתירשם על הנכס ב-Milton Keynes (למועד פרסום הדוח, המשכנתא בהליכי רישום). עד להשלמת רישום המשכנתא כאמור - שעבוד על מניות חברת הילה סיבק האוס, הלוואת בעלים שהעמידה החברה להילה סיבק האוס ושעבוד צף וקבוע על נכסי הילה סיבק האוס.	(3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך השעבוד, על מלוא זכויות החברה (לרבות שטרי הון), שהעמידה החברה להילה מלונות (לפרטים נוספים ר' סעיף 5 לשטר הנאמנות).
	(4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל מניות הילה ניופורט המוחזקות על ידי הילה מניבים, הכולל שעבוד על זכויותיהן של הילה מניבים ושל החברה מכוח הלוואת בעלים שהועמדה להילה ניופורט.	(4) הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על הנכס באלעד.	(4) שעבוד צף על כל רכוש ו/או זכויותיה של חברת הילה מלונות עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים.
	(5) שעבוד צף ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה נורת'המפטון ;	(5) שעבוד צף ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה נורת'המפטון ;	(5) שעבוד חשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות.
	(6) משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה נורת'המפטון ;	(6) משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה נורת'המפטון ;	
	(7) שעבוד צף ראשון בדרגה	(7) שעבוד צף ראשון בדרגה	

יחיד ללא הגבלה בסכום, על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה מבני תעשייה בע"מ (עד להעברת הנכס בצור יגאל על שם הילה מבני תעשייה, ירשם שעבוד צף ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום גם על כל רכוש ו/או זכויותיה של נאמן הנכס בצור יגאל (הילה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ)). (8) שעבוד חשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות.	יחיד ללא הגבלה בסכום, על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה מבני תעשייה בע"מ (עד להעברת הנכס בצור יגאל על שם הילה מבני תעשייה, ירשם שעבוד צף ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום גם על כל רכוש ו/או זכויותיה של נאמן הנכס בצור יגאל (הילה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ)). (8) שעבוד חשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות.	יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה מבני תעשייה בע"מ (עד להעברת הנכס בצור יגאל על שם הילה מבני תעשייה, ירשם שעבוד צף ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום גם על כל רכוש ו/או זכויותיה של נאמן הנכס בצור יגאל (הילה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ)). (6) משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על Phoenix House. למועד פרסום הדוח, המשכנתא בהליכי רישום. (7) משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על הנכסים בקליפורניה. (8) שעבוד חשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות.
--	--	--

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות

להן התחייבה במסגרת שטרי הנאמנות: אמות המידה יעודכנו בסגירת המספרים של הדוח

אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב'):

הון עצמי מתואם מינימאלי			יחס הון עצמי מתואם למאזן			יחס חוב פיננסי נטו ל-cap			יחס חוב לבטוחה		
סך מינימאלי לפירעון מוקדם	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	נכון ליום 31.12.2025	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	נכון ליום 31.12.2025	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	נכון ליום 31.12.2025	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	נכון ליום 31.12.2025
45 מיליון ש"ח	60 מיליון ש"ח	169.1	15%	22.5%	27%	90%	85%	63.8%	0.75	0.7	0.64

אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג'):

הון עצמי מתואם מינימאלי			יחס הון עצמי מתואם למאזן			יחס חוב פיננסי נטו ל-cap			יחס חוב לבטוחה		
סך מינימאלי לפירעון מוקדם	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	נכון ליום 31.12.2025	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	נכון ליום 31.12.2025	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	נכון ליום 31.12.2025	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	נכון ליום 31.12.2025
45 מיליון ש"ח	60 מיליון ש"ח	169.1	15%	22.5%	27%	90%	85%	63.8%	0.8	0.75	0.72

אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד'):

הון עצמי מתואם מינימאלי			יחס הון עצמי מתואם למאזן			יחס חוב פיננסי נטו ל-cap			יחס חוב לבטוחה		
סך	סך	נכון ליום	סך	סך	נכון ליום	סך	סך	נכון ליום	סך	סך	נכון ליום
מינימאלי לפירעון מוקדם	מינימאלי להתאמת ריבית(*)	31.12.2025	מינימאלי לפירעון מוקדם	מינימאלי להתאמת ריבית(*)	31.12.2025	מינימאלי לפירעון מוקדם	מינימאלי להתאמת ריבית(*)	31.12.2025	מינימאלי לפירעון מוקדם	מינימאלי להתאמת ריבית(*)	31.12.2025
45 מיליון ש"ח	60 מיליון ש"ח	169.1	15%	22.5%	27%	90%	85%	63.8%	0.8	0.75	0.48

(*) ככל ואי העמידה נמשכת 2 רבעונים רצופים, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות.

לפרטים נוספים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב', ג' ו- ד') ראה באור 11 לדוח הכספי.

ט. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הינו מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה, מר רפאל אלאלוף. לפרטים אודות כישוריו וניסיונו של מר אלאלוף ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים).

2. תיאור של הסיכונים אליהם חשופה החברה

- 1.1 **שינויים בשיעורי הריבית** - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים וחוף בנקאיים בריבית משתנה. עליה בשיעור ריבית בנק ישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה, ולהשפיע על תזרים המזומנים של החברה.
- 1.2 **שינויים בעלויות תשומות הבניה** - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עלולה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים בביצוע עבודות בניה.
- 1.3 **סיכון אשראי** - החשיפה של החברה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל אחד מלקוחותיה. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של החברה, כולל הסיכון לאי פירעון בענף, יש השפעה מועטה על סיכון אשראי.
- 1.4 **סיכון נזילות** - החברה מנהלת את סיכוני הנזילות שלה בצורה שתבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד פירעון, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ, מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או לפגיעה במוניטין.
- 1.5 **סיכוני הצמדה למדד המחירים לצרכן** - הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן.

לפרטים נוספים ראה באור 19 לדוחות הכספיים של החברה.

3. **הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה**

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק מבוצעת על ידי דירקטוריון החברה. האחראי על הסיכונים בחברה בוחן את הצורך בעדכון חברי הדירקטוריון בקשר עם ניהול סיכוני שוק, ומעדכן את הדירקטוריון בכל אחת מהשיבות הרבעוניות בנוגע לסיכוני השוק, ככל שישנם, וכן מתבצע עדכון חברי הדירקטוריון ובהתאם גם דיון, כשמתעורר צורך נוכח שינויים מהותיים.

4. **החזקה ופוזיציה בנגזרים**

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אין החזקה בנגזרים פיננסיים.

י. גילוי בדבר הערכות שווי בתקופת הדוח ואודות מעריך השווי:

1. הערכות שווי מהותיות מאד ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נכסי הנדל"ן:

להערכות שווי מהותיות מאוד, כהגדרת מונח זה בתקנות, אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים לתקופת הדו"ח, לרבות קביעה כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור, ראה טבלאות שלהלן וכן הערכות השווי המצורפות לדוח תקופתי זה:

א. קרקע ברעננה

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
קרקע ברעננה- נכס ברח' דפנה 7, כגוש 7658, חלק מחלקה 135.	31.12.2025 הערכת השווי נחתמה ביום 26.03.2026	76,600	ל.ר.	חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. לפרטים אודות ניסיון, השכלת ואי התלות של מעריך השווי ראה סעיף 1.1(א)	שווי הנכס נקבע לפי גישת ההשוואה: מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה (להלן: "גישת ההשוואה"). ו- (2) שיטת החילוץ: חילוץ מרכיב הקרקע משווי מטר בנוי.	שווי הנכס נערך בשני חלקים: (1) שווי זכויות בנייה זמינות (120% עיקרי); (2) בתוספת יתרת זכויות בנייה עתידיות לאחר אישור תכנית בניין עיר בסמכות ועדה מקומית בהיקף של רח"ק 10 עבור שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים, בדחייה עד אישור תכנית לתקופה של 9 שנים, בניכוי אומדן היטל השבחה. בתקופת הדחייה הובאו בחשבון הכנסות עתידיות מדמי שכירות, מהוונים לתקופות החוזים בהתאם לחוזי השכירות, בניכוי רווח יזמי ואומדן עלויות בנייה צפויות. לאור העובדה כי קיים הסכם שיתוף, לא נערכת הפחתה למושעא.

[1] פרטים אודות מעריך השווי

זיהוי: חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. מעריך השווי שביצע את העבודה מטעם חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ הינו מר ארז כהן, בעל ניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים וגדולים מאלו של הנכסים שהוערכו על ידו עבור החברה.

השכלה: מעריך השווי סיים לימודי תואר ראשון במשפטים מהקריה האקדמית אונו, ובעל תואר שני בלימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה,

האוניברסיטה ומדעי המדינה מהאוניברסיטה העברית י-ם, וכן בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בתל אביב, בעל רישיון בשמאות מקרקעין, והתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכדומה.

ניסיון: מעריך השווי הועסק כשנה כמתמחה בשמאות מקרקעין במשרד זאב כהן, יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה, וכ-4 שנים יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.

מעריך השווי נותן באופן שוטף חוות דעת במינויים שונים, הינו מאושר לתת חו"ד מקצועיות עבור חברות גדולות.

במסגרת עבודתו, עורך מעריך השווי שומות בהיקפים משמעותיים ומייצג לגופים שלהלן: יועץ לחברת המלט – נשר, יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה, יועץ לחברת תעבורה, עורך שומות לבתי משפט, יועץ לעיריית אילת בנושאי השבחות, לווית תוכניות בניין עיר ורישום, יועץ לישרוטל מלוונות.

למעריך השווי אין תלות בחברה.

ב. נכס בהקמה בתל אביב

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
קרקע בתל אביב- נכס ברח' התעשייה 5-7, תל אביב, המוכר כגוש 7104, חלקות 54 ו-55.	31.12.2025 הערכת השווי נחתמה ביום 26.03.2026	229,500	ל"ר	חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. לפרטים אודות ניסיון, השכלת ואי התלות של מעריך הווי ראה סעיף 1.1(א) לעיל.	שווי הנכס נקבע לפי גישת היוון ההכנסות.	הערכת שווי המלון כבנוי וגמור נערך על פי היוון זרם התשלומים הצפוי להתקבל מהמפעילה המחולק לשכר דירה מינימלי ולתוספת שכ"ד בהתאם לתוצאות המלון. לאחר קביעת גובה המלון כבנוי וגמור, הופחת רווח יזמי שחוק, והופחתה יתרת עלויות הבנייה לסיום המלון. ליתרת השווי ניתנה דחייה של 2.5 שנים עד לגמר הבנייה, והופחת אומדן היטל השבחה צפוי.

2. הערכות שווי מהותיות ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נכסי הנדל"ן:

א. נכסים בבורלי הילס, לוס אנג'לס, ארה"ב

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי דולר)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
הנכסים ב- Los Angeles, [1] California	31.12.2025 הערכת השווי נחתמה ביום 23.2.2026	\$18,350	ל"ר	השמאי, Ross Wigon, MAI ממשרד Bowery Valuation, שבניו-יורק, ארה"ב. למעריך השווי אין תלות בחברה.	שווי הנכס נקבע בעיקר לפי גישת העלות, בשילוב גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה.	ההנחות מבוססות על אומדן שווי השוק של המגרשים בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם, תקציבי פיתוח המגרשים של החברה, ההנחה כי בניית יחידות המגורים תסתיים בעוד כ-3 שנים, השוואת מחירי שכירות של נכסים דומים באזור.

[1] בשל מיקומם, אופיים וייעודם הדומים של המגרשים, השווי נושא הערכה מתייחס לכלל המגרשים, כקבוצה.

ב. הנכסים ב-Centennial Park, אנגליה(*)

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי פאונד)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
הנכסים ב-Centennial Park : מבנים 720, 710 ו-730 ב-Centennial Park Centennial Ave, Elstree, Borehamwood	3.3.2026 הערכת השווי נחתמה ביום 3.3.2026	11,970	ל.ר.	השמאי Stephen Still FRICS ממשרד Ackroyd Stirling Surveyors למעריך השווי אין תלות בחברה.	גישת היוון ההכנסות	שיעור היוון נקבע על 11.89%. שיעור ההיוון נקבע על סמך נתונים על נכסים מסוג דומה במיקומים סמוכים, חוזק השוכרים השונים וכן בהתחשב בכך שהנכס מוחזק בזכות חכירה לטווח ארוך.

[*] הנכסים ב-Centennial Park נרכשו על ידי החברה ביום 27.10.2025. כמו כן, למועד פרסום הדוח, תהליך רישום המשכנתא על הנכסים ב-Centennial Park טרם הושלם. לפיכך, בהתאם לסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות בין החברה לבין הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), שוויין הבטוחתי של המניות המשועבדות של הילה סנטניאל פארק יקבע על פי ההון העצמי של הילה סנטניאל פארק, בתוספת התחייבויות שנחותות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), וזאת עד להשלמת רישום המשכנתא כאמור (יובהר כי עד לרישום המשכנתא כאמור, ההלוואה שהעמידה החברה להילה סנטניאל פארק לצורך רכישת הנכסים ב-Centennial Park, נחותה להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). תמצית נתונים כספיים של הילה סנטניאל פארק מצ"ב **כנספת א'**.

3. הערכות שווי שאינן מהותיות מאד ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נכסי הנדל"ן:

א. נכס בצור יגאל

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
הנכס בצור יגאל - נכס ברחוב צור 8, אזור התעשייה מצפה ספיר, צור יגאל, המוכר כגוש 8973, חלקה 12	31.12.2025 הערכת השווי נחתמה ביום 26.03.2026	52,600	ל"ר	חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. לפרטים אודות ניסיון, השכלת ואי התלות של מעריך השווי ראה ס"ק 11(א) לעיל.	שווי הנכס נקבע בגישת היוון ההכנסות.	שיעור ההיוון נקבע על 7%. כמו כן, השטחים שאינם תורמים להיתר הבנייה הוערכו בדחייה של שנה, וכן בהפחתת דמי שימוש לרמ"י עד להכשרתם. יתרת זכויות הבנייה הוערכו בדחייה של שנה עד לאישור התוכנית.

ב. נכס באלעד

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
נכס ברח' יהודה הנשיא 95, אלעד, המוכר כתת חלקה 41, חלקה 27, גוש 5700	31.12.2025 הערכת השווי נחתמה ביום 26.03.2026	21,000	ל"ר	זהות: חברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ. לפרטים אודות ניסיון, השכלת ואי התלות של מעריך השווי ראה ס"ק 11(א) לעיל.	השווי נקבע בשילוב גישת היוון הכנסות (60%) וגישת העלות (40%). בגישה היוון ההכנסות השווי נקבע על פי חוזי שכירות קיימים והיוון ההכנסות הצפויות. לשטח הפנוי שטרם שווק ניתן מקדם של חצי שנה לשיווק והופחתה יתרת עלויות בניה צפויות. בגישת העלות השווי נקבע לפי מחיר הרכישה, עלויות הבניה לשיפוץ והתאמה ותוספת מרכיב יזמות חלקי.	שיעור ההיוון נקבע על 8% לשטחים פנויים ו-7.3% לשטחים מושכרים, בהתאם להוראות השמאי הממשלתי הראשי ובהתאם לשיעור התפוסה בנכס, ריבית המקובלת במשק, סיכון ופחת פיזי של המבנה.

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
הנכס ב- 400 Pavilion Drive Northampton Business Park, Northampton	31.12.2025 הערכת השווי נחתמה ביום 26.2.2026	16,350	ל"ר	השמאי BSc (Hons) Ben Berlin MRICS ממשרד Grant Stanley שבאנגליה. למעריך השווי אין תלות בחברה.	גישת היוון ההכנסות.	שיעור היוון נקבע על 8% להכנסות הקבועות ו-11% להכנסות המשתנות. שיעורי ההיוון נקבעו על סמך מיקום הנכס בפארק משרדים, הסכם שכירות לתקופה של יותר מ-6 שנים, והשכירות המובטחת ע"י חברת האם.

4. הערכות שווי של נכסים שרכישתם הושלמה לאחר מועד הדוח

א. הנכס בעיר ניופורט, ווילס*

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי פאונד)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
Phoenix House Celtic Springs Business Park, Newport, Wales	18.8.2025	6,025	ל"ר	Colliers International Property Consultants	Investment Valuation Method	הערכת השווי בוצעה על בסיס נתוני שוק, עסקאות השוואה ונתוני ההשכרה של הנכס, תוך הסתמכות, בין היתר, על דמי השכירות הקיימים ודמי שכירות שוקיים, שיעורי תשואה/היוון שנגזרו מניתוח השוק, תקופת השכירות הנוותרת, מאפייני השוכר, ובהנחה של תקינות משפטית, תכנונית, פיזית וסביבתית של הנכס, וכן כי הסכמי השכירות הקיימים תקפים ונאכפים בהתאם לתנאיהם.

[*] רכישת הנכס בניופורט הושלמה לאחר תאריך הדוח, כך שהערכת השווי כאמור לא שימשה כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי.

ב. הנכס בעיר Milton Keynes, אנגליה*

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי פאונד)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
Seebeck House 1 Seebeck Place, Knowlhill, Milton Keynes, Buckinghamshire, MK5 8FR	25.11.2025 הערכת השווי נחתמה ביום 17.12.2025	7,700	ל"ר	השמאי James Cohen MSCBSC MRICS ממשרד Stanley Grant שבאנגליה. למעריך השווי אין תלות בחברה.	גישת ההשוואה לשוק (Market Approach), בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר והשכרה דומות בסביבת הנכס, תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס, לרבות מיקום, שטח, תנאי השכירות, איכות השוכרים ופרמטרים רלוונטיים נוספים.	הערכת השווי בוצעה על בסיס ניתוח עסקאות מכירה והשכרה רלוונטיות, בחינת רמת הביקוש באזור הנכס, והתאמת הנתונים למאפייניו הספציפיים של הנכס, לרבות מיקומו, גודלו, תנאי ההשכרה, איכות השוכרים וכיוצ"ב.

[*] רכישת הנכס ב- Milton Keynes הושלמה לאחר תאריך הדוח, כך שהערכת השווי כאמור לא שימשה כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי.

יא. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

גילוי בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים

להרחבה בנושא זה ראו באור 3 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

רפאל אלאלוף

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה

תאריך: 31 במרץ 2026

נספח א'

תמצית נתונים כספיים - הילה סנטניאל פארק

31.12.2025	סנטניאל פארק - תמצית נתונים
אלפי ₪	
858	נכסים שוטפים
51,557	נכסים שאינם שוטפים
52,415	סה"כ נכסים
1,317	התחייבויות שוטפות
-	התחייבויות שאינן שוטפות
1,317	סה"כ התחייבויות
52,127	קרן עסקאות צדדים קשורים
1,028	הון עצמי
862	הכנסות שכ"ד שהוכרו השנה (נטו)
1,199	הוצאות תפעול
97	רווח תפעולי
1,028	הפסד נקי

הילה מגדלי משרדים בע"מ
דוחות כספיים שנתיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2025

הילה מגדלי משרדים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

נושא	עמוד
דוח רואי חשבון המבקרים על הדוחות הכספיים	3-6
מכתב הסכמה	7
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	8
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל	9
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	10
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	11
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	12-41

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של הילה מגדלי משרדים בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, דוח על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

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

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בהקמה והשכרה של נכסים למשרדים ולמלונאות המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 505,730 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ- 48,912 אלפי ש"ח. כפי שמתואר בביאורים 2.2, ד.3 ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 13 - מדידת שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה ב"שיטת הוון תזרימי המזומנים" לנכסים מניבים ו"גישת החילוץ" להערכת מקרקעין עם זכויות בניה. שיטות אלה כוללות שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס מהוון בשיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה בניכוי עלויות בניה צפויות ואומדנים של שווי מ"ר מבונה. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. במדידת השווי ההוגן של מקרקעין עם זכויות בניה, נעשה שימוש בהנחות גם לגבי עלויות הקמה והתקופה עד למימוש הזכויות. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של לנכס המוערך וכן נתונים של נדל"ן אחרים בעלי אופי ומיקום הדומים לנכס המוערך.

שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מערכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה. כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת סעיף הנדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- א. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום של בקורות המפתח בתהליך.
- ב. בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
 - א. קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
 - ב. בדקנו כי מערכי השווי אובייקטיביים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותם לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
 - ג. בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבחם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתונים החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.

- ד. בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות ודמי הניהול, הוצאות התפעול והשקעות נדרשות ומתוכננות.
- ה. נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

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

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים

בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

● מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

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

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אלון טישלר.

תל אביב, 31 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

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

31 במרץ, 2026

לכבוד:

הדירקטוריון של הילה מגדלי משרדים בע"מ ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 29 באוגוסט 2024.

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 31 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח		באור	
נכסים שוטפים			
808	2,444	4	מזומנים ושווי מזומנים
11,716	95,510	8	פיקדון בנאמנות ומזומן משועבד
6,399	6,536	(5)7	מלאי בניינים בהקמה
2,000	722	5	חייבים ויתרות חובה
661	683		לקוחות
-	202		מיסים לקבל
21,584	106,097		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים			
-	15,000	8	פיקדון בנאמנות
2,014	3,671	20	צדדים קשורים
394,884	505,730	6	נדל"ן להשקעה
-	2,488	1.6	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
742	1,408	12	נכס מס נדחה
397,640	528,297		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
419,224	634,394		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
34,891	48,534	9	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	5,253	11	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,606	2,281		ספקים ונותני שירותים
1,189	3,828	10	זכאים אחרים ויתרות זכות
40,686	59,896		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
8,685	4,201	9	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
178,499	357,861	11	אגרות חוב
11,507	12,255	14	שטרי הון מצדדים קשורים
15,456	14,164	6.ה.20	צדדים קשורים
37,091	43,340	12	התחייבות מיסים נדחים
251,238	431,821		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
291,924	491,717		סה"כ התחייבויות
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
(*)	(*)	13	הון מניות
26,412	26,412		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים
(655)	(3,931)		קרן הון מהפרשי תרגום
101,543	120,196		עודפים
127,300	142,677		סה"כ הון
419,224	634,394		סה"כ התחייבויות והון

(*) פחות מאלף ש"ח.

מירב יום טוב
מנהלת כספיםיצחק וסרשטיין
דירקטוררפאל אלאלוף
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במרץ 2026

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
4,955	5,443	6,476	15	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
183	219	455		עלות תפעול הנכסים
4,772	5,224	6,021		רווח גולמי
26,477	52,035	48,912	6	רווח משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לרבות עלויות עסקה ברכישת נכסי נדל"ן
2,222	-	-		הוצאות אחרות
1	17	39		הוצאות מכירה ושיווק
4,806	4,952	5,744	16	הוצאות הנהלה וכלליות
24,220	52,290	49,150		רווח תפעולי
-	2,765	-		הפסד מפדיון מוקדם אגרות חוב
1,834	1,931	3,053	17	הכנסות מימון
9,564	15,702	26,450	17	הוצאות מימון
7,730	16,536	23,397		הוצאות מימון, נטו
16,490	35,754	25,753		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(2,983)	(9,004)	(7,100)	12	הוצאות מס
13,507	26,750	18,653		רווח לשנה
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:				
פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ				
סך הפסד כולל אחר לתקופה לאחר מיסים				
סה"כ רווח כולל				
(19)	(636)	(3,276)		
(19)	(636)	(3,276)		
13,488	26,114	15,377		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מהפרשי תרגום	יתרת עודפים	סה"כ הון
(*)	26,412	(655)	101,543	127,300
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)</u>				
-	-	(3,276)	-	(3,276)
-	-	-	18,653	18,653
שינויים במהלך השנה : קרן הון מהפרשי תרגום רווח לשנה				
(*)	26,412	(3,931)	120,196	142,677
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מהפרשי תרגום	יתרת עודפים	סה"כ הון
(*)	4,881	(19)	74,793	79,655
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)</u>				
-	21,531	-	-	21,531
-	-	(636)	-	(636)
-	-	-	26,750	26,750
שינויים במהלך השנה : קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה (באור 20.6) קרן הון מהפרשי תרגום רווח לשנה				
(*)	26,412	(655)	101,543	127,300
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מהפרשי תרגום	יתרת עודפים	סה"כ הון
(*)	4,881	-	62,209	67,090
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)</u>				
-	-	-	(923)	(923)
-	-	(19)	-	(19)
-	-	-	13,507	13,507
שינויים במהלך השנה : קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה קרן הון מהפרשי תרגום רווח לשנה				
(*)	4,881	(19)	74,793	79,655
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>				

(*) פחות מאלף ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
13,507	26,750	18,653
(26,477)	(52,035)	(48,912)
7,730	16,536	23,397
2,222	-	-
2,983	9,004	7,100
(13,542)	(26,495)	(18,415)
142	(668)	1,277
(272)	(389)	(22)
(158)	(474)	(137)
1,201	(147)	(123)
-	(1,000)	(352)
656	(4,797)	1,062
1,569	(7,475)	1,705
1,534	(7,220)	1,943
14,290	(5,562)	(98,673)
-	(1,600)	1,600
8,562	-	-
26	19	-
(26,105)	(13,665)	(71,356)
(103)	-	-
(3,861)	1,130	(1,519)
-	50	766
10,840	-	-
3,649	(19,628)	(169,182)
-	173,951	176,904
-	(91,148)	-
-	500	-
(9,544)	(14,185)	(17,632)
42,025	9,756	9,603
(40,290)	(51,929)	-
(7,809)	26,945	168,875
(2,626)	97	1,636
3,337	711	808
711	808	2,444
(2,517)	-	-
(21,380)	(54,737)	-
16,075	1,650	-
7,774	31,575	-
996	3,807	-
(922)	17,724	-
26	19	-

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**רווח לשנה****התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

הוצאות אחרות

הוצאות (הטבת) מס

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה בלקוחות

עלייה במלאי בניינים בהקמה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

תשלומי מסים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

קיטון (גידול) בפיקדון בנאמנות, נטו

קיטון (גידול) במזומן משועבד

קיטון בחייבים בגין עסקה עם בעלי שליטה

כניסה לאיחוד לראשונה (נספח א')

השקעות בנדל"ן להשקעה

שינוי בפקדונות משוכרים

החזר (מתן) הלוואות לצדדים קשורים

תקבולי ריבית

פירעון נכס פיננסי

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

הנפקת אגרות חוב

פרעון אגרות חוב

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

ריבית ששולמה

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה****כניסה לאיחוד לראשונה (נספח א')**

נכסים שוטפים (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

נכסים בלתי שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות

הון עצמי

קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה

סה"כ

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1: - כללי

א. תיאור כללי של הקבוצה

הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל שכתובתה הרשמית היא צור 8 כוכב יאיר - צור יגאל. החברה התאגדה בישראל ביום 8 בדצמבר 2014 והחל מינואר 2021, לאחר הנפקת אגרות חוב לציבור, מהווה תאגיד מדווח. בעלי המניות בחברה הינם מר רפאל אלאוף (70%) ומר ישראל קלר והגב' כרמית חלמיש, המחזיקים במשותף (30%), באמצעות חברות פרטיות בבעלותם.

ב. פעילותה העסקית של הקבוצה

החברה יחד עם חברות הבנות שלה פועלות בייזום, הקמה וניהול של מגדלי נדל"ן לעסקים, תעשייה, משרדים, מלונאות ומגורים, בישראל, אנגליה, ויילס וארה"ב, סקטורי ההשקעה בהם החברה מתמקדת הינם מגדלי משרדים, מסחר, מלונאות, מכר ולוגיסטיקה באיזורי ביקוש גבוהים ('פריים לוקיישן') במרכזי הערים. מקורות המימון להשקעות החברה הינם בסדרות האג"ח אשר הנפיקה בבורסה לניירות ערך בישראל ובמימון בנקאי מקומי, בהתאם לתנאי אשראי מיטבים. החברה משקיעה בנכסים עם יחס כסוי של תשואה עודפת. תהליך ההשקעה של החברה כולל בדיקת נאותות מקיפה לבחון את התאמת הנדל"ן להשקעה לאסטרטגיה של החברה, סקר שוק, בדיקה נאותות משפטית- חוזית וסטטוטורית, פיננסית, סביבתית וטכנית. ניהול הנכסים כולל חידוש חוזים, ניהול התחזוקה, שיפורים במושכר וכדומה. נעשה באופן עצמאי על ידי החברה בחלק מהנכסים ועל ידי חברות בינלאומיות מקומיות ומוכרות בשוק הבינלאומי.

ג. חרבות וברזל ומבצע "שאגת הארי"

בחודש אוקטובר, 2023 הותקפה מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס במתקפת פתע אכזרית ורצחנית אשר הובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - המלחמה) במדינת ישראל. המלחמה הביאה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות וגיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש. בחודש יוני 2025 התקיים מבצע "עם כלביא", מבצע צבאי רחב היקף של מדינת ישראל נגד איראן ובחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לחמאס.

לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר, 2026 נפתחה מתקפת משולבת על ידי מדינת ישראל וארצות הברית כנגד איראן. בתגובה לכך החל ירי רקטי משמעותי מכיוון איראן אל ישראל ומטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי וכנגד מדינות נוספות באיזור ובנוסף נפתחה מערכה נוספת מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון.

נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של התרחישים הבטחוניים השונים על פעילותה של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תימשך זמן רב ו/או תסלים לזירות נוספות, האי שהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית.

ד. אישור הדוחות כספיים

במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמיך דירקטוריון החברה את מר יצחק וסרשטיין, המכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים כחותם נוסף, וזאת בשל כך שמר רפאל אלאוף מכהן הן כיו"ר הדירקטוריון והן כמנכ"ל החברה.

ה. הגדרות

דוחות כספיים אלה:

החברה - הילה מגדלי משרדים בע"מ.

הקבוצה - הילה מגדלי משרדים בע"מ והחברות המאוחדות שלה.

חברות מאוחדות - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 בדבר צדדים קשורים.

בעלי עניין ובעל שליטה - כמשמעותם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 :- בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן: IFRS Accounting standards). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט פעילות באנגליה וארה"ב, שמבוצעת באמצעות חברות מוחזקות בחו"ל, מטבע הפעילות הינו לירה סטרלינג ודולר ארה"ב בהתאמה.

ג. פעילות חוץ

הדוחות הכספיים של פעילויות החוץ תורגמו למטבע ההצגה של החברה תוך שימוש בנהלים הבאים:

1. נכסים והתחייבויות לכל דוח על מצב כספי תורגמו לפי שער החליפין המיידי בסוף אותה תקופת דיווח;
2. הכנסות והוצאות לכל דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר תורגמו לפי שער חליפין ממוצע לתקופה;
3. הון מניות, קרנות הון ותנועות הוניות אחרות תורגמו בהתאם לשער החליפין במועד התהוותם;
4. יתרת העודפים תורגמה בהתבסס על יתרת הפתיחה לתחילת תקופת הדיווח בתוספת תנועות שתורגמו כאמור בסעיפים 2 ו-3 לעיל;
5. הפרשי השער הנוצרים הוכרו ברווח כולל אחר ונצברו בהון, למעט הפרשי שער המתייחסים להשקעות החברה בחברות בנות בחו"ל שאינן פעילות ואשר נקפו לרווח או הפסד.

ד. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים, אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים;

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ה. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה שלוש עד ארבע שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילויות אלה, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה. ביחס לפעילויות אחרות של הקבוצה המחזור התפעולי הינו 12 חודשים.

באור 2 :- בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)ו. שימוש באומדנים ושיקול דעתשימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

<u>אומדן</u>	<u>הנחות עיקריות</u>	<u>השלכות אפשריות</u>	<u>הפנייה</u>
מדידת שווי הוגן של נדל"ן	מחיר מטר מבונה / שיעור התשואה הצפוי על נכס נדל"ן להשקעה	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.	למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 6.

קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בבאור 6, בדבר נדל"ן להשקעה.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים אשר שימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1 : מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2 : נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, אשר אינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3 : נתונים אשר אינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. בסיס האיחוד**(1) צירופי עסקים תחת אותה שליטה**

רכישת זכויות בעסקים שבשליטת בעל המניות השולט בקבוצה, טופלה לפי גישת הערכים בספרים, כאילו בוצעה הרכישה ביום בו הושגה השליטה לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה. לצורך כך, הוצגו הנכסים וההתחייבויות שנרכשו לפי הערכים כפי שהוצגו קודם לכן בדוחות הכספיים של בעל השליטה בקבוצה. רכיבי ההון של הקבוצה הוצגו מחדש מיום השגת השליטה לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה כך שרכיבי ההון של הישות הנרכשת נוספו לאותם רכיבי הון הקיימים בקבוצה. כל הפרש בין המזומן ששולם עבור הרכישה לבין ערכי הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ביום השגת השליטה הוכר ישירות בהון.

(2) רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצת באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שווים ההון היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מונויטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

(3) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה.

(4) עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מטבע חוץ**עסקאות במטבע חוץ**

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינם ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הון, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההון. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

ג. מכשירים פיננסיים**התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

התחייבויות פיננסיות (למעט התחייבויות פיננסיות אשר יועדו לשווי הון דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הון בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס.

לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר ההתחייבות סולקה, בוטלה או פקעה.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי עלויות אשראי לא מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלילים המתייחסים להיטל.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

ה. הכנסות

בתחום השכרת נכסים וניהולם, הקבוצה מספקת חשמל ושירותי ניהול עבור השוכרים. במקרים בהם הקבוצה אינה יכולה לכוון את השירות המועבר ללקוח ולמעשה משמשת כסוכן, ההכנסה מוכרת בנטו. במקרים אחרים, ההכנסה מוכרת בברוטו.

ו. מלאי בניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי עלות או שווי מימוש נטו, כנמוך מביניהם.

עלות מלאי בגין הקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל כוללת את כל העלויות שטרם הוכרו ברווח או הפסד המהוות עלויות ישירות, עלויות קרקע ועלויות בניה משותפת. החברה מפסיקה להיוון עלויות אשראי בעת קבלת היתר בניה.

ז. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישום

תקן בינלאומי IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

1. התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומיסים על ההכנסה.
2. התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management defined – Performance Measures) (MPMs).
3. התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים ביחס לשאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בבאורים וגילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
4. התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. יישום מוקדם של IFRS 18 אפשרי תוך מתן גילוי לכך.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים
הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
461	1,943
347	501
808	2,444

מזומנים למשיכה מידית
פיקדונות לזמן קצר**באור 5: - חייבים ויתרות חובה**
הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,880	555
120	114
-	53
2,000	722

מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש
אחרים**באור 6: - נדל"ן להשקעה**
א. התנועה בנדל"ן להשקעה

סך הכל		קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה		נכסים מושכרים	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
270,605	394,884	205,581	328,492	65,024	66,392
-	-	-	(21,000)	-	21,000
(1,828)	(10,469)	(1,616)	(7,692)	(212)	(2,777)
19,943	72,403	19,943	17,782	-	54,621
54,130	-	54,130	-	-	-
52,034	48,912	50,454	49,383	1,580	(471)
124,279	110,846	122,911	38,473	1,368	72,373
394,884	505,730	328,492	366,965	66,392	141,253

יתרה ליום 1 בינואר
תוספות במשך השנה
מיון
הפרשי תרגום מטבע חוץ
רכישות
כניסה לאיחוד
התאמת שווי הוגן
סה"כ תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. קביעת שווי הוגן
1. כללי

שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הוערך על-ידי מומחה חיצוני בלתי תלוי להערכות שווי אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים מתאימים וניסיון עדכני לגבי סוגי הנכסים נשואי הערכת השווי ומיקומם.

2. היררכיית שווי הוגן

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטה הערכה בהתאם לרמה 3. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה באור 1.2 בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

באור 6. - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן:

הנכס	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח	נתונים אחרים	שטח
נכס מניב – בניין משרדים צור יגאל	52,600	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	7%	שטח הנכס במ"ר	5,258
נכס מניב - בניין משרדים אלעד	21,000	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	7.3%	שטח הנכס במ"ר	1,260
מלונאות מלון בתל אביב	229,500	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שכ"ד מינימלי ותוספת שכ"ד בהתאם לתוצאות המלון	7% הכנסות שכ"ד – 8% תוספת שכ"ד לפי מחזור הכנסות	ראה באור 3.ה.6	
תעשייה- לוגיסטיקה ותעסוקה מרלוג רעננה	76,600	גישת ההכנסה היוון תזרימי מזומנים (DCF) ויתרת זכויות הבניה לפי גישת ההשוואה	שיעור היוון	7-8% תלוי שימוש (לוגיסטיקה, מסחר ומשרדים)	שטח הנכס במ"ר	4,733
נכס מניב- בניין משרדים נורתהמפטון - אנגליה	16,302	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור ההיוון	שיעור היוון הכנסות קבועות 9% שיעור היוון הכנסות משתנות 11%	שטח במ"ר ותפוסה	2,044 מ"ר תפוסה 100%
נכס מניב – בנייני משרדים- סנטניאל פארק בורהמווד - אנגליה	51,351	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	8-12%	שטח במ"ר ותפוסה	5,170 מ"ר תפוסה 100%
נדל"ן בהקמה- לוס אנג'לס- ארה"ב	58,377	גישת ההשוואה	מחיר למ"ר	16,000 דולר ממוצע למ"ר	שטח מ"ר	13,486 מ"ר

באור 6. - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. ניתוחי רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן:

ניתוח הרגישות, אשר נכלל בדוחות השמאות שנתקבלו עבור נכסי החברה, כמפורט בדוח זה, חושב עבור חלק מנכסי החברה ומשקף את רגישות שווי הנכסים לשיעור ההיוון. ההשפעה המתוארת בטבלה מטה הינה חלקית ומתייחסת לנכסים בהם התאפשר הניתוח, כאשר הנתון שאינו נצפה (שיעור ההיוון) קבוע לכל חלקי הנכס עבורו נעשתה השמאות

ההשפעה משמעותית על מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הנתון שאינו נצפה המשמעותי אשר שימש בקביעת השווי ההוגן
כאשר תחול ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון, השווי ההוגן של חלק מהנדל"ן להשקעה יגדל בכ-15,000 אלפי ש"ח. כאשר תחול עליה של 0.5% בשיעור ההיוון, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יקטן בכ-12,000 אלפי ש"ח.	שיעור היוון

אומדן דמי שכירות למ"ר כאשר תחול עליה של 5% באומדן דמי שכירות למ"ר (לאחר תקופת ההסכמים) השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יגדל בכ-4,500 אלפי ש"ח. כאשר תחול ירידה של 5% באומדן דמי שכירות למ"ר לאחר תקופת ההסכמים, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יקטן בכ-4,000 אלפי ש"ח.

ה. פרטים בדבר נכסיה העיקריים של החברה למועד הדוחות הכספיים:

שם הנכס	מיקום הנכס	נכס החברה	שיעור החזקת רכישת הנכס על ידי החברה	מועד פירוט הפעילות הקיימת בנכס
צור יגאל (1)	צור יגאל, ישראל	100%	12 בספטמבר 2010	הנכס מושכר לצדדי ג' ולחברה קשורה.
רעננה (2)	רעננה, ישראל	100%	18 במרץ 2015	למועד הדוח הכספי, הנכס נמצא בהליך תב"ע.
תל אביב (3)	תל אביב, ישראל	100%	13 בינואר 2015	למועד הדוח הכספי, הנכס נמצא בהקמה.
אלעד (4)	אלעד, ישראל	100%	28 בספטמבר 2023	הנכס מושכר לצד ג'.
נורתהמפטון (5)	נורתהמפטון, אנגליה	100%	24 בינואר 2023	הנכס מושכר לצד ג'.
סנטניאל פארק (6)	בורהמווד, אנגליה	100%	אוקטובר, 2025	השלמת העסקה לאחר תאריך המאזן. הנכס מושכר לצד ג'.
ארה"ב (7)	לוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב	100%	7 במאי 2024	15 מגרשים בהליך ייזום, צפי לקבלת היתרי בניה במהלך השנה.

סך ההכנסות הצפויות מהנכסים המניבים אשר בבעלות החברה לתאריך המאזן, מתואר בטבלה מטה-

סה"כ דמי שכירות צפויים - נכסים מניבים	ליום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
2026	19,050
2027	19,271
2028	19,550

סך ההכנסות המוצג לעיל אינו כולל הכנסות הצפויות מנדל"ן בהקמה וממכירת מלאי בניינים. הגידול בהכנסות בשנת 2026 נובע מרכישת נכסים מניבים בסוף שנת 2025.

באור 6: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. פרטים בדבר נכסיה העיקריים של החברה למועד הדוחות הכספיים (המשך)

1. נכס מניב מבנה תעשייה בצור יגאל

הקרקע עליה מוקם הנכס הינה בחכירה מהוונת מרמ"י לתקופה של 49 שנים שסיומה ביוני 2048, בתוספת אופציה ל-49 שנים נוספות. החברה מחכירה מבני משרדים (נכסי נדל"ן להשקעה) לגופים חיצוניים. הסכמי החכירה הם לרוב לתקופה של מספר שנים שאינם ניתנים לביטול, עם דמי שכירות הצמודים למדד המחירים לצרכן וכוללים לעתים אופציות להארכת תקופת ההשכרה. למועד הדוח שטחי הנכס הבנויים שטח של 5,258 מ"ר מתוכו כ- 4,000 מ"ר משרדים והיתרה שטחי אחסנה וחניות. ביום 9 בספטמבר 2020, התקבל אישור תכנית מפורטת בגין תוספת זכויות בנייה של 1,000 מ"ר ותוספת קומה רביעית למבנה. החברה פועלת לקבלת היתר להכשרת הגלריה ותוספת בנייה בגג המבנה, בהתאם לזכויות הבנייה שאושרו במסגרת התכנית. ביום 1 במאי 2020 נחתם הסכם שכירות עם חברת ניהול בבעלות בעל השליטה בחברה לשטח של 125 מ"ר בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ- 11 אלפי ש"ח למשך תקופה של 60 חודשים. ההסכם כולל אופציה להארכה לתקופה נוספת של 60 חודשים. הסכם השכירות הינו בתנאי שוק.

2. רעננה

ביום 18 במרץ 2015 התקשרה החברה, בהסכם עם מספר מוכרים לרכישת קרקע ברעננה (להלן: "הסכם המכר"). בתמורה לקרקע, שילמה החברה סך כולל של כ-17,500 אלפי ש"ח. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם ייזום עם המוכרים בגין טיפול בתיקון היתר בניה וקבלת אישור לשימוש חורג. במסגרת הסכם הייזום, התחייבו המוכרים לדאוג לקבלת היתר בנייה על פי הבקשה להיתר בניה, תוך 30 ימים ממועד תשלום אגרות הבניה על ידי החברה, בהתאם להסכם הייזום. בתמורה לטיפול המוכרים, בין היתר, בהוצאות היתר הבנייה, היתר הבנייה המתוקן, ובגין החזר הוצאות המוכרים טיפול האמור לעיל, שילמה החברה למוכרים סך של כ- 4,000 אלפי ש"ח. במסגרת הסכם המכר, התחייבה החברה להסכם שיתוף עם שאר בעלי החלקה המסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים, לרבות שימוש בקרקע, עיבודה, פיתוחה, ייזום, קידום והשבחתה ועניינים אחרים נוספים כמוגדר בהסכם שיתוף, כאשר הסכם השיתוף יהא בתוקף עד להשלמה הסופית של פרצלציה לחלוקת המקרקעין למגרשים. כל צד רשאי לבצע במגרש שיוקצה לו בניה של אחוזי הבניה המותרים וזכויות הבניה המותרות ובלבד שניצולם על ידי כל צד לא יעלה על חלק יחסי השווה לחלקו בשיתוף במקרקעין (להלן: "הסכם השיתוף"). לצורך קידום קבלת היתרי בנייה הגישה החברה בקשה לאיחוד וחלוקה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ברעננה, אולם הוועדה הודיעה לחברה כי היא נדרשת לחתימת כלל הבעלים על הקרקע. לאחר שהחברה ביצעה מספר פניות ופעולות וכאשר לא עלה בידה לקבל את חתימתם של כלל בעלי הקרקע, ביום 20 ביולי 2020, הוגשה תביעה כנגד הבעלים של הקרקע למינוי בורר שמאי על מנת להסמיק את השמאי שימונה לקבוע בפסק הבורר את הוראות התוכנית לאיחוד וחלוקה ולחייב את בעלי הזכויות בקרקע לחתום על מסמכי התוכנית לאיחוד וחלוקה, בהתאם לפסק הבורר. ביום 17 בנובמבר 2020 בית המשפט המחוזי דחה את התביעה למינוי בורר וערער שהוגש לבית המשפט העליון בנושא נדחה. ביום 20 בנובמבר 2022, נחתם הסכם בין 75% מהשותפים בחלקה (הרוב הנדרש), לפיו הצדדים מסכימים על הגשת תכנית חדשה שתחול על המקרקעין בהתאם להוראות התכנית רע/3000, מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה (בהסכמה ו/או שלא בהסכמה). עוד הוסכם בין הצדדים כי במקרה שבמסגרת הליכי אישור התכנית החדשה תיקבע חלוקה שונה למגרש 86/2, אזי יפעלו הצדדים יחדיו לשינוי החלטה זו. חברת מגדלי עסקים (שותפה בחלקה) התחייבה לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בהליך השינוי, כולל שיפוי בגין תביעה שתוגש, ככל ותוגש. תכנית המתאר השנתית (תמ"א 70) אושרה ע"י הממשלה למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב. הקרקע נמצאת בתחום המוגדר בתכנית כ"אזור פיתוח" ובתוך תחום "טבעת ראשונה" בו מתוכנן בינוי מועצם. זכויות הבניה הצפויות בתחום הטבעת הראשונה יהיו בשיעור של כ-1000 אחוזי בנייה. כשימוש ביניים ועד לקבלת הזכויות המוגדרות כאמור לעיל, החברה פועלת להקים מבנה קל בן 3 קומות בשטח כולל של כ- 4,700 מטר. במהלך חודש ינואר 2025 נחתמו 2 חוזי שכירות כדלקמן: חוזה שכירות למרלוג בשטח של 1,875 מטר לתקופת שכירות של 6 שנים + 2 תקופות אופציה של 48 חודשים ו-24 חודשים. דמי שכירות ממוצעים של 65 ש"ח למטר. חוזה עם חברה להשכרת חללי עבודה בשטח של כ-2,830 מ"ר, לתקופה של 10 שנים. מדובר על חוזה ניהול ממנו נגזרים דמי שכירות ממוצעים של 115 ש"ח למטר. החברה פועלת לקבלת היתר לבניית המבנה הקל.

באור 6: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. פרטים בדבר נכסיה העיקריים של החברה למועד הדוחות הכספיים (המשך):

3. תל אביב

א. ביום 6 בדצמבר 2020, חברת הבת קיבלה היתר בניה לבנית בית מלון הכולל 113 חדרי מלון בבניין בן 7 קומות, מעל לשתי קומות גלריה, קומת קרקע ושלוש קומות מרתפים ("שלב א' של המלון"). ביום 10 במרץ 2021, החלו עבודות בניית הפרויקט.

ב. במקביל לקבלת ההיתרים הנדרשים לבניית שלב א' של המלון, פעלה החברה לאישור תב"ע בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, לפיה תתאפשר הקמת 18 קומות נוספות למלון ("שלב ב' של המלון"), כאשר בהתאם למזכר הבנות מחודש ינואר 2024 שנחתם בין החברה לבין מלונות רוקסון בע"מ ("השוכר"), לפיו יושכר המלון לשוכר - הקמת והפעלת המלון תוכננה להתבצע בשני שלבים: הקמת שלב א' של המלון והפעלתו, ולאחר תקופת הפעלה שתוסכם עליה עם השוכר וקבלת ההיתרים הנדרשים - הקמת שלב ב' של המלון.

ג. ביום 4 בדצמבר 2024 אישרה הוועדה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו ("הוועדה"), הפקדת תכנית בהתאם לתא/5000, הכוללת תוספת של 18 קומות למלון בשטח נוסף של 6,605 מ"ר ובסה"כ כ-13 אלף מ"ר, כאשר תכנית שלב ב' של המלון, כפי שאושרה להפקדה כאמור, כוללת, בין היתר, שינויים אופציונליים בתכנית שלב א' של המלון שיש בהם כדי לאפשר שימוש אופטימלי יותר בשטחי הבניין, כגון שינויים ביעוד קומות המרתף של המלון לרבות אולמות כנסים, ספא, חדר כושר, הוספת מתקני אירוח ושטחים ציבוריים אחרים, והגדלת סה"כ החדרים במלון ל-258 יחידות אירוח.

לאור אישור הוועדה להפקדת תכנית שלב ב' של המלון, ולאור כך שבתכנית שלב ב' של המלון, כפי שאושרה על ידי הוועדה, נדרשים שינויים מסוימים בקומת הגלריה, קומת הכניסה וקומות המרתף, זאת למיטוב השימוש בשטחי המבנה כך שיתאימו לבניית שלב ב' וחסיכון בהוצאות הנגזרות מביצוע העבודות אלו - החליטה החברה, בתיאום עם השוכר, על בניית המלון שלב א' ושלב ב' של המלון באופן רצוף, זאת מבלי להפעיל קודם את שלב א' של המלון.

להערכת החברה, שינוי תכנית הבניה כאמור יביא לא רק לייעול עבודות הבניה ולאופטימיזציה בניצול הזכויות מתוקף התב"ע ולחסכון בעלויות הבניה הכוללות, אלא גם יאפשר את הקדמת לוחות הזמנים להשלמת בניית כלל הפרויקט באופן שניתן יהיה למסרו לשוכר כבר בסוף שנת 2027 (כ-12 חודשים מוקדם מהתכנון המקורי), להפעלה רצופה אשר תיצור ערך מוסף חיובי למוניטין ותחזק את המיתוג.

ד. ביום 30 בינואר 2024 התקשרה חברת הבת במזכר הבנות עם מלונות רוקסון בע"מ ("רוקסון"), לפיו יושכר הנכס למלונות רוקסון בע"מ וביום 27 במרץ 2024, חתמו החברה ורוקסון על תיקון למזכר ההבנות, לפיו הוסכם תנאי מזכר ההבנות מחייבים וכי יפעלו לחתימת הסכם מפורט. בנוסף, לאור השינויים בתכנית הקמת בית המלון כאמור לעיל, ביום 25 במרץ 2025 עדכנו הצדדים את הוראות מזכר ההבנות, כמפורט להלן:

- מסירת בית המלון תתבצע לאחר השלמת הקמת בית המלון, על כל שלביו (שלב א' של המלון ושלב ב' של המלון).
- דמי השכירות החודשיים עבור כל חדר יעמדו על סך של 6,000 ש"ח (סה"כ 1,548,000 ש"ח) (למעט בשלושת החודשים של שנת השכירות הראשונה בהם רוקסון לא תידרש לשלם דמי שכירות ובתשעת החודשים העוקבים דמי השכירות יעמדו על סך של 5,000 ש"ח לחדר), בתוספת מע"מ, עם אפשרות לדמי שכירות נוספים אשר יגזרו ממחזור ההכנסות השנתי של בית המלון (מעל מחזור של 60 מיליון ש"ח ועד 80 מיליון ש"ח תוספת של 25% ומעל מחזור של 80 מיליון ש"ח תוספת של 30%).

תקופת השכירות תחל במועד מסירת הפרויקט ותסתיים בחלוף 10 שנים ממועד המסירה כאמור, כאשר לשוכרת האופציה להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות. קרן לחידוש ציוד – החל מהשנה השלישית לאחר מסירת בית המלון – 2% בשנה ממחזור ההכנסות הכולל של הבניין בחלוקה שווה של החברה ורוקסון.

באור 6: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. פרטים בדבר נכסיה העיקריים של החברה למועד הדוחות הכספיים (המשך):**4. אלעד**

ביום 29 בספטמבר 2023, התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה בה להעברת מלוא מניות חברת א.ר.ץ - דן- בס"ד בע"מ (להלן: "ארץ דן"), לידי החברה, תמורת הקצאת מניות בחברה. ארץ דן הינה הזכאית להירשם כבעלת מלוא זכויות בנכס בגודל של 1,260 מ"ר, במרכז המסחרי נחלת יצחק בעיר אלעד. למועד הדוח, 70% משטח הנכס מושכר ל- 6 שוכרים כאשר יתרת שטח הנכס תופעל ע"י חברה בינלאומית בתחום ניהול והשכרת חללי עבודה ("המפעיל").

5. נורת'המפטון, אנגליה

ביום 24 במרץ 2023 החברה השלימה את הרכישה של נכס מניב באנגליה, הכולל בניין משרדים הממוקם ב- Business Park Victory House, 400 Pavilion Drive, Northampton, הנוי על שטח של כ- 22,500 sq.ft (כ-2,090 מ"ר) הכולל 3 קומות (כולל קומת קרקע) ובתוספת שטח בנוי של 27,000 sq.ft (כ-2,508 מ"ר) הכולל 111 מקומות חניה. הנכס מושכר במלואו לחברת REGUS אשר חידשה חוזה שכירות ל-12 שנים החל מ-10/2019.

6. בורהמווד, אנגליה

ביום 21 באוגוסט 2025 התקשרה חברת Hilla Group Centennial Park Borehamwood Ltd (חברה נכדה בשליטה מלאה של החברה) בהסכם לרכישת שלושה מבנים מניבים, בשטח בנוי כולל של 5,170 מ"ר, הממוקמים בפארק עסקים הידוע כ- Centennial Park, אשר נמצא במרחק של כ- 25 ק"מ מלונדון, אנגליה, ומושכרים ב- 100% תפוסה וזאת תמורת סך של 11,375 אלפי ליש"ט. במסגרת הסכם ההתקשרות שולמה מקדמה בסך של 10% מתמורת הרכישה, אשר מומנה באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי. רכישת הנכסים הושלמה ביום 27 באוקטובר 2025, כאשר הרכישה כאמור מומנה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

7. לוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב

ביום 7 במאי 2024 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה בה להעברת מלוא מניות חברת Hilla Group LLC (להלן: "הילה ארה"ב") לידי החברה, תמורת הקצאת מניות בחברה, בהתאם להוראות סעיף 104 לפקודת מס הכנסה. הילה ארה"ב הינה חברה שהתאגדה במדינת Nevada, ארה"ב, ומחזיקה, בעצמה ובאמצעות חברות נכס ייעודיות (הרשומות בארה"ב) שבבעלותה, 15 מגרשים בשטח כולל של 145,162 sqf (כ-13,486 מ"ר), הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב. החברה פועלת להוצאת היתרי בניה לבניית 10 וילות במגרשים, למטרת השכרה.

1. תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה:

ביום 31 באוקטובר 2025 התקשרה חברת Hilla Group Phoenix House Newport LTD (חברה נכדה בשליטה מלאה של החברה) בהסכם לרכישת מבנה משרדים מניב, בשטח בנוי כולל של כ- 5,132 מ"ר, המושכר ב-100% תפוסה וממוקם בפארק עסקים הידוע כ- Celtic Springs Business Park, אשר נמצא בסמוך למרכז העיר ניופורט בדרום ויילס בתמורה לסך של 5.8 מיליון ליש"ט. במסגרת הסכם ההתקשרות שולמה מקדמה בסך של 10% מתמורת הרכישה, אשר מומנה באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי. בהשלמת העסקה בינואר 2026, שולמה תמורת הרכישה, כמו גם פירעון הלוואת המקדמה, תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד').

2. בטחונות ביחס לנכסי נדל"ן להשקעה

לפרטים בדבר שעבודים ראה באור 18.א.

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחזיקה החברה בחברות הבאות:

חלק ברוח ובזכויות ההצבעה	מדינת ההתאגדות ומקום עיקרי של הפעילות	חברות מאוחדות:
100%	ישראל	הילה מבני תעשיה בע"מ (1)
100%	ישראל	א.ק. קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ (2)
100%	ישראל	מעלות מניבים בע"מ (3)
100%	ישראל	א.ר.ץ-דן יזמות בס"ד בע"מ (4)
100%	ישראל	הילה החברה להתחדשות עירונית פינוי בינוי ותמ"א 38 בע"מ (5)
100%	ישראל	א.ק הילה מניבים בע"מ (6)
100%	ארה"ב	Hilla Group LLC (7)

1. בעלת הזכויות בנכס בצור יגאל, ראה באור 6.ה.1.
 2. בעלת הזכויות בנכס בתל אביב, ראה באור 6.ה.3.
 3. הייתה בעלת זכויות בנכס שנמכר בשנת 2023.
 4. בעלת זכויות בנכס באלעד, ראה באור 6.ה.4.
 5. בעלת זכויות ב-2 פרויקט תמ"א 38/2.
- ביום 16 בינואר 2023, התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה להעברת מלוא מניות חברת "הילה החברה להתחדשות עירונית פינוי בינוי ותמ"א 38 בע"מ" (להלן: "הילה התחדשות עירונית") לידי החברה, תמורה הקצאת מניות בחברה.
- בבעלותה של הילה התחדשות עירונית זכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהתאם להוראות תמ"א 2/38, האחד ברחוב סירקין 23 בהרצליה והשני ברחוב הרצוג 10 בהרצליה, אשר בכל אחד מהפרויקטים ישנן 6 דירות בעלים ו-8 דירות יזם. (להלן: "הפרויקטים בהרצליה").
- ביום 20 בדצמבר 2023, הילה התחדשות עירונית התקשרה בהסכמי מימון בקשר עם הפרויקטים בהרצליה. קיים היתר בנייה והחברה צופה התחלת עבודות הבנייה במהלך שנת 2026.
6. מחזיקה 100% בשתי חברות אנגליות בעלות מלוא הזכויות בנכסים המתוארים בבאורים 6.ה.5, ו-6.ה.6, וכן בשתי חברות אנגליות נוספות אשר רכישת הנכסים בידיהן הושלמה לאחר תאריך הדיווח כאמור בבאורים 6.ו.1 ו-22.א.
 7. בעלת זכויות (בעצמה ובאמצעות חברות נכס בבעלותה) ב-15 מגרשים בארה"ב, ראה באור 6.ה.7 לעיל.

באור 8 - פיקדון בנאמנות ומזומן משועבד

ליום 31 בדצמבר		נכסים שוטפים
2024	2025	
אלפי ש"ח		מזומן משועבד
1,600	-	פקדון בגין אגרות חוב (סדרה ב')
7,983	49,458	פקדון בגין אגרות חוב (סדרה ג')
2,153	-	פקדון בגין אגרות חוב (סדרה ד')
-	45,902	אחר
-	150	
11,716	95,510	
		נכסים שאינם שוטפים
-	15,000	פקדון בגין אגרות חוב (סדרה ב')
11,716	110,510	

ליום 31 בדצמבר 2025 הפקדונות בנאמנות מיועדים לשמש את החברה בפעילות הייזום שלה במהלך שנת 2026, לרכישת נכס בניורפורט, ויילס ולבניית המלון בתל אביב, 2026 וכן לתשלומים הנובעים מאגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים, ראה באור 11.ג.

באור 9: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
121	141
34,770	48,393
34,891	48,534
8,685	4,201

התחייבויות שוטפות

משיכת יתר

הלוואות לזמן קצר מבנקים ומאחרים (1)(2)(3)(4)

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מאחרים (5)

(1) ליום 31 בדצמבר 2025 סך של כ- 38.6 מיליון ש"ח מהווה הלוואה מבנק שהינה הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.5%. כמו כן התקבלו הסכמות עקרוניות, בהתאם להתקיימות תנאים מסוימים, לתוספת להלוואה בסך של כ-14 מיליון ש"ח לצורך בניית המבנה המתוכנן בקרקע. ראה באור 6.ה.1. לאחר תאריך המאזן הוארך תוקפה של הלוואה לשנתיים נוספת.

(2) ליום 31 בדצמבר 2025 סך של כ- 2.6 מיליון ש"ח מהווה הלוואה מבנק שהינה הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.5% ואשר שימשה את החברה לתשלום מקדמה בגין רכישת נכס באנגליה שנרכש לאחר תאריך המאזן. ראה פירוט בבאור 6.ה.6.

(3) ליום 31 בדצמבר 2025 סך של כ- 2 מיליון ש"ח נלקחו כהלוואות גישור מבנק מזרחי, לצורך תשלום מקדמה לרכישת פניקס האוס (ראה באור 6.ו) אשר תוחזר במלואה מכספי אגרות החוב (סדרה ד') ביום סגירת העסקה והעברת הזכויות בנכס לחברה. תאריך השלמת העסקה הינו ברבעון הראשון של 2026.

(4) ליום 31 בדצמבר 2025 סך של כ- 5.2 מיליון ש"ח הנה הלוואה מגוף חוץ בנקאי אשר נושאת ריבית שנתית של 12.5%. ההלוואה נפרעה לאחר תאריך המאזן.

(5) ליום 31 בדצמבר 2025 סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח הנה הלוואה שנתקבלה מצדדים שלישיים לצורך מימון הקרקעות בלוס אנג'לס, אשר נושאות ריבית שנתית בשיעור של 8%-13% ותשואה ממכירת הבתים שייבנו על הקרקע.

למידע נוסף בדבר החשיפה של החברה לסיכונים ריבית ונזילות ובדבר מועדי הפירעון ראה באור 19, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 10: - זכאים אחרים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
505	2,022
174	1,159
113	153
397	494
1,189	3,828

הוצאות לשלם

הכנסות מראש

מוסדות ועובדים

פיקדונות משוכרים

באור 11: - אגרות חוב

א. הנפקת אגרות חוב

אגרות חוב סדרה ב'

ביום 20 במאי 2024 השלימה החברה הנפקת 124,000 אלפי ש"ח ע.נ של אגרות חוב (סדרה ב') בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תמורת ההנפקה נטו לאחר הוצאות ניכיון והוצאות הנפקה עומדת על כ-113.7 מיליון ש"ח.

ביום 15 במאי 2025 השלימה החברה הרחבת 76,000 אלפי ש"ח ע.נ של אגרות חוב (סדרה ב') בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1,021 ש"ח ליחידה (כאשר כל יחידה מורכבת מ-1,000 ש"ח ע.נ). אגרות חוב (סדרה ב'), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-77,596 אלפי ש"ח. תמורת ההנפקה נטו לאחר הוצאות הנפקה עומדת על כ-76.6 מיליון ש"ח.

אגרות החוב יפרעו ב-2 תשלומים בסך 5,000 אלפי ש"ח כל אחד ביום 30 ביוני 2026 וביום 30 ביוני 2027 ותשלום אחרון בסך 190,000 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2027. אגרות החוב (סדרה ב') צמודים למדד המחירים לצרכן והן נושאות ריבית שנתית קבועה בגובה 4.5% צמודה למדד המחירים לצרכן. הריבית משולמת כל חצי שנה החל מיום 30 ביוני 2024. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 6.5%.

התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') מובטחת בשעבודים כלהלן:

1. משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על בית מלון בהקמה בתל אביב לרבות על הכנסות הקרקע בתל אביב.
2. משכנתא בדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום על הקרקע ברעננה, לרבות על הכנסות הקרקע ברעננה.
3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך השעבוד, על מלוא ההלוואות (לרבות שטרי הון), שהעמידה החברה לא.ק. קבוצת הילה מלוונות (2014) בע"מ (להלן – "הילה מלוונות") והכל כמפורט בשטר הנאמנות.
4. שעבוד צף על כל רכושה ו/או זכויותיה של חברת הילה מלוונות עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים.
5. חשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות.

אגרות חוב סדרה ג'

ביום 21 ביולי 2024 השלימה החברה הנפקת 61,500 אלפי ש"ח ע.נ של אגרות חוב (סדרה ג') בבורסה לניירות ערך בתל אביב. אגרות החוב יפרעו ב-2 תשלומים בסך של כ-1,538 אלפי ש"ח כל אחד ביום 31 בדצמבר 2027 וביום 30 ביוני 2028 ותשלום אחרון בסך 58,425 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2028. אגרות החוב (סדרה ג') צמודות למדד המחירים לצרכן והן נושאות ריבית שנתית קבועה בגובה 5.75% צמודה למדד המחירים לצרכן. הריבית משולמת כל חצי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2024. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 6.4%. תמורת ההנפקה נטו לאחר הוצאות הנפקה עומדת על כ-60.1 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה שימשה את החברה לפירעון הלוואות קיימות בסך של כ-51 מיליון ש"ח והיתרה לפעילות שוטפת של החברה. לפרטים אודות הרחבת הסדרה לאחר תאריך המאזן, ראו באור 22.

התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה ג') מובטחת בשעבודים כלהלן:

1. משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על הנכס בצור יגאל, לרבות על הכנסות הנובעות מהנכס.
2. משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של הנכס בנורת'המפטון, לרבות על הכנסות הנובעות מהנכס.
3. הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום מבעלת הזכויות על הנכס באלעד ושעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ברשם החברות ללא הגבלה בסכום, לרבות על הכנסות הנכס באלעד.
4. שעבוד צף ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום על כל רכושה ו/או זכויותיה של חברת ארץ דן עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים.
5. שעבוד צף ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום על כל רכושה ו/או זכויותיה של הילה נורת'המפטון עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים.
6. שעבוד צף ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום על כל רכושה ו/או זכויותיה של הילה מבני תעשייה עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים. (ועד להעברת לרישום הנכס על שמה של מבני תעשייה, גם שעבוד צף ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום על כל רכושה ו/או זכויותיה של הילה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ, המחזיקה את הנכס בנאמנות עבור מבני תעשייה).
7. משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, שתירשם על הנכס "סיבר האוס" (ראו באור 22.א). עד להשלמת רישום המשכנתא כאמור - שעבוד על מניות חברת הילה סיבק האוס, הלוואות בעלים שהעמידה החברה להילה סיבק האוס ושעבוד צף וקבוע על נכסי הילה סיבק האוס. שעבודים אלה כאמור נרשמו לאחר תאריך המאזן.
8. חשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות.

באור 11: - אגרות חוב (המשך)

א. הנפקת אגרות חוב (המשך)

אגרות חוב סדרה ד'

ביום 26 באוקטובר 2025 הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 101.5 מיליון ש"ח ע.ג., ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1,000 ש"ח ליחידה (כל יחידה מורכבת מ-1,000 ש"ח ע.ג.). אגרות חוב (סדרה ד'), במכרז על שיעור הריבית. שיעור הריבית שנקבע במכרז לציבור הוא 5.2%. תשלומי ריבית אגרות החוב הינם תשלומים חצי שנתיים ביוני ובדצמבר בשנים 2025-2029 ותשלומי הקרן הינם 2.5% בדצמבר 2028, 2.5% ביוני 2029 ו-95% בדצמבר 2029. תשלומי הריבית והקרן צמודים למדד המחירים לצרכן. תמורה ההנפקה נטו לאחר הוצאות הנפקה, עומדת על כ-100 מיליון ש"ח.

התחייבויות החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') מובטחות בשעבודים הבאים:

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל מניות הילה סנטניאל פארק המוחזקות על ידי הילה מניבים, הכולל שעבוד על זכויותיהן של הילה מניבים ושל החברה מכוח הלוואת בעלים שהועמדה להילה סנטניאל פארק.
2. שעבוד צף ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה סנטניאל פארק עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים ושעבוד קבוע על זכויות הילה סנטניאל פארק על פי הסכם מיום 20 באוגוסט 2025 לרכישת הזכויות בנכסים ב-Centennial Park.
3. משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על הנכסים ב-Centennial Park.
4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל מניות הילה ניופורט המוחזקות על ידי הילה מניבים, הכולל שעבוד על זכויותיהן של הילה מניבים ושל החברה מכוח הלוואת בעלים שהועמדה להילה ניופורט.
5. שעבוד צף ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל רכוש ו/או זכויותיה של הילה ניופורט עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים ושעבוד קבוע על זכויות הילה ניופורט על פי הסכם מיום 31 באוקטובר 2025 לרכישת הזכויות ב-Phoenix House.
6. משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על Phoenix House.
7. משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על הנכסים בקליפורניה.
8. שעבוד חשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות.

ב. אמות מידה פיננסיות

החברה התחייבה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד'), כי כל עוד תהיינה אגרות חוב קיימות במחזור היא תעמוד באמות מידה פיננסיות המפורטות להלן:

1. הון עצמי מתואם:

החברה מתחייבת כי הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו להלן, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-45 מיליון ש"ח וזאת על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור, ככל והונה העצמי המתואם של החברה יפחת מ-60 מיליון ש"ח, על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו ואי העמידה כאמור נמשכת במשך 2 רבעונים רצופים, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות.

"הון עצמי מתואם", משמעו - הון עצמי כולל זכויות מיעוט לפי הדוחות הכספיים, בתוספת שטרי הון והלוואות בעלים כהגדרתן בשטר הנאמנות והכל בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

נכון למועד הדוח, הון עצמי מתואם עומד על כ-165 מיליון ש"ח.

באור 11: - אגרות חוב (המשך)

ב. אמות מידה פיננסיות (המשך)

2. יחס הון עצמי מתואם למאזן:

היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים, הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים לא יפחת מ- 15% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור, ככל ויחס הון עצמי מתואם למאזן של החברה, יפחת מ- 22.5%, על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, יחס הון עצמי מתואם למאזן עומד על כ- 26%.

3. יחס חוב פיננסי נטו לחוב הפיננסי בניכוי מזומנים מוגבלים בשימוש ובתוספת הון עצמי של החברה (להלן - "Cap"):

היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- Cap על פי הדוחות הכספיים, הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים לא יעלה על 90% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור לעיל, במקרה בו יחס החוב הפיננסי נטו ל Cap של החברה, יעלה על 85% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, יחס חוב פיננסי עומד על כ- 65%.

4. יחס חוב לבטוחה:

סדרה ב'

ככל ויחס חוב לבטוחה יעלה על 0.75, אזי החברה תמציא לידי הנאמן בטוחות נוספות ו/או חלופיות וזאת, תוך שלושים (30) ימים ממועד הבדיקה השני כאמור, על פי אילו מהחלופות המתוארות בשטר הנאמנות, באופן שלאחר ההוספה ו/או ההחלפה של הבטוחות כאמור החברה תעמוד ביחס החוב לבטוחה שלא יעלה על 0.75 או יהיה שווה לו. על אף האמור לעיל, במקרה בו יחס החוב לבטוחה של החברה, יעלה על 0.7 על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו ואי העמידה כאמור נמשכת במשך 2 רבעונים רצופים, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, יחס חוב לבטוחה עומד על כ- 59%.

סדרה ג' וסדרה ד'

ככל ויחס חוב לבטוחה יעלה על 0.8, אזי החברה תמציא לידי הנאמן בטוחות נוספות ו/או חלופיות וזאת, תוך שלושים (30) ימים ממועד הבדיקה השני כאמור, על פי אילו מהחלופות המתוארות בשטר הנאמנות, באופן שלאחר ההוספה ו/או ההחלפה של הבטוחות כאמור החברה תעמוד ביחס החוב לבטוחה שלא יעלה על 0.8 או יהיה שווה לו. על אף האמור לעיל, במקרה בו יחס החוב לבטוחה של החברה, יעלה על 0.75 על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו ואי העמידה כאמור נמשכת במשך 2 רבעונים רצופים, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, יחס חוב לבטוחה עומד על כ- 27% ו 49% באג"ח ד, ו- ג, בהתאמה.

5. מגבלות על חלוקה ופירעון הלוואות בעלים:

כל עוד אגרות החוב (סדרה ב' + ג' + ד') קיימות במחזור החברה לא תפרע הלוואות בעלים ו/או שטרי הון שהועמדו מעת לעת על ידי בעלי השליטה, במישרין ו/או באמצעות תאגידים שבשליטתם וכן לא תבצע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות. במידה והחברה לא תעמוד באחת מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים לעיל בשני דוחות כספיים רצופים (למעט אי עמידה שאינה מהותית) למחזיקי אגרות החוב תהיה הזכות לדרוש לפירעון המידי.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות בעבור אגרות החוב.

באור 11: - אגרות חוב (המשך)

ג. מידע נוסף:

נכון למועד הדוח מוחזק בנאמנות סדרה ב' סך של כ- 64 מיליוני ש"ח לטובת בניית המלון ותשלומי הריבית. בהתאם להוראות שטר הנאמנות סדרה ב', שימוש בכספי הנאמנות הינו אך ורק לתשלום ריבית אגרות החוב וכן להשבחת הנכס בתל אביב ויהיה בכפוף לאישור של שניים מבין מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ו/או יו"ר הדירקטוריון החברה. במידה והכספים ישמשו להשבחת הנכס בתל אביב יידרש גם אישור של מפקח בניה ו/או שמאי. משיכת הכספים תיעשה כל עוד החברה עומדת בתנאים האמורים בשטר הנאמנות.

נכון למועד הדוח מוחזק בנאמנות סדרה ד' סך של כ- 46 מיליוני ₪ אשר שימשו לאחר תאריך המאזן לרכישת הנכס כאמור בבאור 1.6 ולפרעון הלוואות גישור אשר שימשו לרכישת הנכס כאמור בבאר 6.ה.6.

באור 12: - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 הינו 23%.

ב. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברות הקבוצה יצאו שומות מס סופיות עד ליום 31 בדצמבר 2017 כולל.

ג. נכסי מסים והתחייבויות שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. התנועה בנכסי והתחייבות המסים הנדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

נדל"ן להשקעה	שטרי הון מצדדים קשורים	הפסדים להעברה לצרכי מס	סה"כ
אלפי ש"ח			
(40,578)	(172)	4,401	(36,349)
(8,470)	172	2,715	(5,583)
(49,048)	-	7,116	(41,932)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2025 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד הכולל			
(23,712)	(334)	4,055	(19,991)
(16,866)	162	346	(16,358)
(40,578)	(172)	4,401	(36,349)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2024 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד הכולל			
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024			

באור 12: - מסים על ההכנסה (המשך):ד. הרכב הוצאות המס:

דוחות על רווח או הפסד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(43)	(31)	-
-	-	(151)
3,026	(8,973)	(6,949)
2,983	(9,004)	(7,100)

הוצאות מיסים שוטפים
הוצאות מיסים שוטפים בגין שנים קודמות
הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים

המיסים הנדחים בישראל לכל התקופות לעיל מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש. המיסים הנדחים באנגליה ובארה"ב מחושבים לפי שיעור מס החל בכל מדינה.

ה. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות מיסים

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מיסים על ההכנסה שנוקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
16,490	35,754	25,753
23%	23%	23%
(3,793)	(8,223)	(5,923)
(80)	(16)	(671)
(575)	(6)	(53)
243	-	(188)
1,222	193	1,301
-	(952)	(1,415)
-	-	(151)
(2,983)	(9,004)	(7,100)

רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
שיעור המס הסטטוטורי
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
שיעורי מס שונים של חברות זרות בחו"ל
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
מס נדחה בגין הפסדים והפרשי עיתוי משנים קודמות
שינויים במדד מחירים לצרכן בבסיס המס של נכסי נדל"ן להשקעה
הפסדים לצרכי מס בגינם לא הוכרו מיסים נדחים
הוצאות מיסים בגין שנים קודמות
הטבת מס

באור 13: - הוןא. הרכב הון המניות

31 בדצמבר			
2024		2025	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות			
200	1,000	200	1,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.

ב. לעניין מגבלות על חלוקת רווחים שנקבעו במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב, ראה באור 5.11.ב לעיל.

באור 14 - שטרי הון מצדדים קשורים

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 כוללת היתרה שטרי הון (קרן) בסך של 12,255 אלפי ש"ח.

להלן פרטים ביחס לשטרי ההון:

- א. ביום 1 בינואר 2018, הנפיקה החברה לבעל עניין שטר הון ללא ריבית וללא הצמדה בסך של 7,771 אלפי ש"ח.
- ב. ביום 30 ביוני 2018, הנפיקה החברה לבעל השליטה שטר הון ללא ריבית וללא הצמדה בסך של 1,080 אלפי ש"ח.
- ג. ביום 30 ביוני 2018, הנפיקה החברה שטר הון לבעל ענין. השטר הון ללא ריבית וללא הצמדה בסך של 3,404 אלפי ש"ח.

בשל העובדה כי מדובר בעסקאות במישור ההוני שאינה בתנאי שוק, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן במועד הנפקת שטר ההון לבין התמורה מהעסקה להון, הריבית השנתית שנקבעה במועד הנפקת שטרי הינה 6.5%.

לענין מגבלות ביחס לפרעון שטרי ההון וזאת לאור הנפקת אגרות חוב (סדרות ב' + ג' + ד') של החברה, ראה באור 5.ב.11 לעיל.

באור 15 - הכנסות

לחברה מספר לקוחות עיקריים שהכנסות כל אחד מהם מהוות מעל 10% מהכנסות החברה. להלן נתונים עיקריים:

שנת 2025:

שם הלקוח	אזור פעילות	סך הכנסות (אלפי ש"ח)
לקוח א'	אנגליה	1,593
לקוח ב'	ישראל	707
		2,300

שנת 2024:

שם הלקוח	אזור פעילות	סך הכנסות (אלפי ש"ח)
לקוח א'	אנגליה	1,881
לקוח ב'	ישראל	809
לקוח ג'	ישראל	871
		3,561

שנת 2023:

שם הלקוח	אזור פעילות	סך הכנסות (אלפי ש"ח)
לקוח א'	אנגליה	1,407
לקוח ב'	ישראל	752
לקוח ג'	ישראל	834
		2,993

באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
1,920	2,031	2,423
1,867	1,828	2,214
737	712	741
192	230	217
92	151	149
4,808	4,952	5,744

דמי ניהול לצד קשור (ראה באור 20.ד)
שירותים מקצועיים
שכר עבודה
משרדיות ואחזקה
אחרות

באור 17: - הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
1,170	368	564
468	-	-
-	1,536	2,489
196	27	-
1,834	1,931	3,053
-	2,765	-

הכנסות מימון

ריבית מצדדים קשורים
שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי
ריבית מפיקדונות
אחרים
הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הפסד מפדיון מוקדם אגרות חוב**הוצאות מימון**

ריבית וניכיון אגרות חוב
הפרשי הצמדה אגרות חוב
ריבית ועמלות על התחייבויות פיננסיות
ריבית על הלוואות לזמן קצר מצדדים קשורים - ראה באור 6.ח.20
שטר הון מצדדים קשורים
הפרשי שער

סה"כ הוצאות מימון

עלויות מימון שהוונו נכסי נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

באור 18: - שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות**א. שעבודים**

להלן השעבודים על נכסי החברה:

רעננה

לטובת הבטחת התחייבויות החברה לבנק, משכנה החברה לטובת הבנק את הנכס ברעננה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה. בנוסף, שעבדה החברה לטובת הבנק כספים וזכויות אחרות מכל מן וכל סוג שהוא הקשורים לנכס.

ארה"ב

לטובת התחייבות החברה לגוף מימון חוץ בנקאי, משכנה החברה לטובת אותו גוף את מלוא זכויות הנכס בפליקר ארה"ב, בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום. לאחר תאריך המאזן ההלוואה נפרעה במלואה והשעבוד הוסר.

אגרות חוב

בנוגע לשעבודים המוטלים על החברה להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב', ג' ו- ד') ראה באור 11.

ב. ערבויות

1. מר רפאל אלאלוף ומר ישראל קלר העמידו, הן באופן אישי והן באמצעות חברות בבעלותם, ערבויות שאינן מוגבלות בסכום ושאין "ערבות יחיד" להבטחת התחייבויות החברה להילה מגדלי משרדים בע"מ.

2. מר רפאל אלאלוף ומר ישראל קלר העמידו, הן באופן אישי והן באמצעות חברות בבעלותם, ערבויות מוגבלות בסכום שהינן ערבות יחיד להבטחת התחייבויות חברת הילה ארה"ב.

באור 18 - שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)**ג. התחייבויות תלויות**

1. כנגד חברת בת הוגשה תביעה משפטית ע"י נציגות הבית המשותף באלעד, לפיה נדרשו דמי ניהול בסך כולל של כ-1 מיליון ₪, בעבור 39 חודשים החל מינואר 2022 ועד מרץ 2025. ביום 10 ביולי 2025 הוגש למפקחת על המקרקעין הסכם פשרה שנחתם בין החברה לבין חברת הניהול של הנכס באלעד, במסגרת הליך להסדרת חוב דמי ניהול בקשר עם הנכס באלעד. בהתאם להסדר הפשרה כאמור, תשלם החברה לחברת הניהול בנכס באלעד כאמור סך כולל של 750,000 ש"ח כולל מע"מ ב-7 תשלומים חודשיים, וזאת מחודש יולי 2025.
2. כנגד חברת בת הוגשה תביעה משפטית על ידי התובעת פיצוי מחברת הבת בסך של כ-1 מיליון ש"ח בגין נזקים שלטענתה נגרמו לה בגין איחור במסירת מסמכי העברת זכויות בנכס במעלות. חברת הבת דוחה את טענות התובעת וטוענת, בין היתר, כי העברת הזכויות בנכס התעכבה עקב חריגות בניה שביצעה התובעת. בנוסף, חברת הבת שוקלת להגיש נגד התובעת תביעה בגין מניעת שימוש בגג המבנה בתקופת השכירות. להערכת הנהלת החברה, במכלול התביעות שבין הצדדים, התובעת היא זו שחייבת כספים לחברה ולפיכך אין סיכון בתביעה. נקבע דיון הוכחות ליום 24 במאי 2026. בשלב זה קיים קושי בהערכת סיכויי התביעה.
3. כנגד חברה בת הוגשה תביעה משפטית על ידי שוכר לשעבר, בסך של כ-355 אלפי ₪, בטענה שחברת הבת הפרה את חוזה ההשכרה, חילטה שלא כדין את הערבות הבנקאית בסך כ-257 אלפי ₪ וסירבה לקיים את תניית הבוררות הקבועה בין הצדדים. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם הגישה חברת הבת את כתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד. לאור מקדמיות ההליך קיים קושי בהערכת סיכויי התביעה והתביעה שכנגד.

באור 19 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים**א. כללי**

החברה חשופה לסיכונים העיקריים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

באור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים ולגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. סיכון נזילות

גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או לפגיעה במוניטין.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים וזאת בהתבסס על שערים עתידיים החוזיים למועד הדיווח:

ליום 31 בדצמבר 2025

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (אלפי ש"ח)	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך
ספקים ונותני שירותים	2,281	2,281	2,281	-	-	-	-
זכאים אחרים	2,669	2,669	2,669	-	-	-	-
שטר הון	12,255	12,255	-	12,255	-	-	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	52,735	52,735	48,534	4,201	-	-	-
אגרות חוב	363,114	373,551	5,253	204,560	64,776	98,962	-
	<u>433,054</u>	<u>443,491</u>	<u>58,737</u>	<u>221,016</u>	<u>64,776</u>	<u>98,962</u>	<u>-</u>

באור 19 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)
ב. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024							התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (אלפי ש"ח)
שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
-	-	-	-	4,606	4,606	4,606	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	-	1,189	1,189	1,189	זכאים אחרים
12,255	-	-	-	-	12,255	11,507	שטר הון
-	-	4,645	4,040	34,891	43,576	43,576	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	60,634	124,151	3,143	-	187,928	178,499	ואחרים
12,255	60,634	128,796	7,183	40,686	249,554	239,377	אגרות חוב

ג. סיכוני שוק

החברה חשופה לסיכון שערי ריבית בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית משתנה.

סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של החברה:

ליום 31 בדצמבר		מכשירים בריבית משתנה
2024	2025	
אלפי ש"ח		
34,500	43,372	התחייבויות פיננסיות (*)

(*) לא כולל שטר הון ואשראי מצדדים קשורים - למידע בדבר תנאי שטר ההון ואשראי מצדדים קשורים ראה באור 14.

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה:
שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2024 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2025, עלייה בשיעור של 1% בריבית של מכשירים בריבית משתנה תגרום לקיטון ברווח וקיטון בתזרים המזומנים נטו בסך של 434 אלפי ש"ח (2024 - 345 אלפי ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2025, ירידה בשיעור של 1% בריבית של מכשירים בריבית משתנה תגרום לגידול ברווח וגידול בתזרים המזומנים נטו בסך של 434 אלפי ש"ח (2024 - 345 אלפי ש"ח).

ד. סיכוני מדד

החברה חשופה לסיכון מדד בשל הצמדה אגרות החוב סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד' למדד המחירים לצרכן.

להלן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בשנה הקרובה:

ליום 31 בדצמבר 2025		עלייה של 3% במדד המחירים לצרכן
קרן	ריבית	
אלפי ש"ח		
11.205	549	

באור 19- מכשירים פיננסים וניהול סיכונים (המשך)

ה. שווי הוגן

מכשירים פיננסים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד.

הערך בספרים של נכסים פיננסים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים ושטרי הון, תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם.

השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2025		
אלפי ש"ח		
שווי הוגן (רמה 1)	ערך בספרים (*)	
205,660	195,118	אגרות חוב סדרה ב'
67,047	62,665	אגרות חוב סדרה ג'
99,733	100,078	אגרות חוב סדרה ד'
ליום 31 בדצמבר 2024		
אלפי ש"ח		
שווי הוגן (רמה 1)	ערך בספרים (*)	
125,389	117,361	אגרות חוב סדרה ב'
63,136	61,138	אגרות חוב סדרה ג'

(*) הערך בספרים כולל ריבית צבורה ככל שקיימת למועד הדוח הכספי.

באור 20 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות

בעלי השליטה בקבוצה החל ממועד הקמתה הינם מר רפאל אלאוף, באמצעות קבוצת הילה ייזום פיתוח ובנייה (2013) בע"מ, אשר מחזיקה 70% ממניות הקבוצה, וכן מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש, באמצעות חברת קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ, אשר מחזיקה ב- 30% ממניות הקבוצה.

ב. עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

להלן פרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (כל העסקאות הינן בתנאי שוק, למעט אם נאמר אחרת).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מהות העסקה	צד קשור
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
				מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש באמצעות חברות בשליטתם
(601)	(661)	(685)	הוצאות מימון - שטר הון (ה2)	
-	(153)	(275)	הוצאות מימון - הלוואה (ה6)	
-	368	138	הכנסות מימון (ה5)	חברות קשורות של בעלי השליטה
				מר רפאל אלאוף באמצעות חברה בשליטתו
(322)	(166)	(159)	הוצאות ניהול נכס (ה3)	
(1,919)	(932)	(801)	עלויות שכר ואחרות (ה7)	
-	(246)	(428)	הוצאות מימון- הלוואה (ה6)	
(58)	(63)	(66)	הוצאות מימון- שטר הון (ה2)	
134	134	311	הכנסות שכירות (ה4)	
(1,920)	(2,031)	(2,365)	הוצאות דמי ניהול (ד)	

ג. יתרות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים הכלולים בדו"ח על המצב הכספי

להלן פרטים בדבר יתרות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה:

ליום 31 בדצמבר		מהות העסקה	צד קשור
2024	2025		
אלפי ש"ח			
(10,492)	(11,174)	שטר הון (ה2)	מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש באמצעות חברות בשליטתם
(5,863)	(5,330)	הלוואה מבעל שליטה (ה6)	
2,014	3,671	הלוואות שניתנו (ה5)	מר רפאל אלאוף באמצעות חברה בשליטתו
(9,593)	(8,834)	הלוואה מבעל שליטה וחברות בשליטתו (ה6)	
(1,015)	(1,081)	שטר הון (ה2)	

באור 20 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**ד. הסכם דמי ניהול עם חברה בבעלות בעל השליטה בחברה**

ביום 30 בספטמבר 2020, התקשרה החברה עם חברת ניהול בבעלות בעל השליטה בחברה (להלן - "חברת הניהול") בהסכם ניהול עם החברה, לפיו תעניק חברת הניהול לחברה ולחברות הבנות שירותי ניהול והכל מבלי שיתקיימו בין החברה לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה יחסי עובד מעביד. ההתקשרות כאמור אושרה על ידי ועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית.

להלן עיקרי הסכם הניהול:

חברת הניהול תעניק לחברה את מכלול השירותים המפורטים להלן, ושירותים נוספים כפי שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת וכפוף להנחיותיו.

1. שירותי יו"ר דירקטוריון: יוענקו על ידי מר רפאל אלאלוף (להלן: "מר אלאלוף"), מר אלאלוף יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ללא תמורה (כל עוד מר אלאלוף מכהן כמנכ"ל החברה באמצעות חברת הניהול), בהתאם לצרכי החברה כפי שיהיו מעת לעת. סמכויותיו ותפקידיו של מר אלאלוף יהיו בהתאם למקובל לגבי נושאי תפקיד זה, ובכלל זה יסייע לחברה בנושאים עסקיים שונים ויעסוק בקידום עסקי החברה. מובהר כי במקרה בו יחדל מר אלאלוף לכהן כמנכ"ל החברה וימשיך להעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות חברת הניהול, חברת הניהול תהיה זכאית לתשלום נוסף בסך של 20 אלף ש"ח. עוד מובהר כי במקרה בו מר אלאלוף יחדל מלכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, באמצעות חברת הניהול, דמי הניהול המפורטים להלן לא יופחתו.

2. שירותי מנכ"ל החברה: יוענקו על ידי מר אלאלוף, אשר מנהל את עסקי החברה החל ממועד הקמתה, ועל ידו בלבד, בהיקף משרה של 75%, (לעניין גידול בהיקף המשרה ראה להלן) החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 60% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת להלן.

3. שירותי סמנכ"ל שיווק ופיתוח: יוענקו על ידי מר חן כרמין ו/או על ידי כל גורם אחר אשר אושר על ידי מנכ"ל החברה. במסגרת שירותים אלו יוענקו לחברה שירותי ליווי, פיקוח וניהול השקעות. שירותי סמנכ"ל שיווק ופיתוח יוענקו לחברה בהיקף של 100% משרה, החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 25% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת להלן.

4. שירותי מנהלת אדמיניסטרציה וניהול משרד: יוענקו על ידי הגב' רעות היקי ו/או על ידי כל גורם אחר אשר אושר על ידי מנכ"ל החברה, בהיקף משרה של 75% (לעניין גידול בהיקף המשרה ראה להלן), החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 10% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת להלן.

5. שירותי משרד הכוללים: שכר דירה, דמי ניהול וחניה, מיסים (חשמל, ארנונה, מים), הוצאות משרד וכן שירותי IT הכוללים: שירותי תקשורת ומחשבים, החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 5% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת להלן.

מובהר כי החברה תהיה רשאית לוותר על מי משירותי הניהול, כולם או חלקם. במקרה כאמור, סך התמורה יופחת בהתאם.

כמו כן, מובהר כי החברה תהיה רשאית להגדיל ו/או להפחית את היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון ו/או מנכ"ל החברה ו/או סמנכ"ל השיווק והפיתוח ו/או המנהלת האדמיניסטרטיבית, בהתאם לצרכי החברה עד למשרה מלאה, בכפוף להתאמת התמורה החודשית (עפ"י נוסחת קו ישר).

מר אלאלוף יהיה רשאי להיעדר מביצוע התפקיד למשך תקופה שלא תעלה על 25 ימי עבודה בשנה מבלי שיופחתו דמי הניהול. ימי ההיעדרות הנ"ל יהיו ניתנים לצבירה (בדומה לימי חופשה), עד לכמות של 25 ימים.

כמו כן, מר אלאלוף יהיה רשאי להיעדר מביצוע התפקיד עקב מחלה שלו או בן משפחה מדרגה ראשונה למשך תקופה מצטברת של יום וחצי לכל חודש בו הסכם זה הינו בתוקף ולא יותר מ-180 יום במצטבר, מבלי שתהיה הפחתה בדמי הניהול בגין היעדרות זו.

תקופת ההסכם: הסכם זה יכנס לתוקף רטרואקטיבי החל מיום 1 ביולי 2020 ויהיה לתקופה בלתי קצובה, בכפוף להוראות הדין הישראלי.

על אף האמור לעיל, הצדדים יהיה רשאים להביא את תקופת ההסכם ואת תוקפו של הסכם זה לכלל סיום וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד 180 ימים מראש (להלן: "ההודעה המוקדמת"). כמו כן נקבעו תנאים מקובלים אשר בהתקיימותם החברה תהיה רשאית להפסיק הסכם זה לאלתר וללא צורך במתן הודעה המוקדמת.

באור 20 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**ד. הסכם דמי ניהול עם חברה בבעלות בעל השליטה בחברה (המשך)**

בתמורה לשירותי הניהול, החל מיום 1 בינואר 2023, שילמה החברה לחברת הניהול, דמי ניהול חודשיים בסכום כולל של 160 אלף ש"ח בתוספת מע"מ.

ביום 22 בפברואר 2024, אישרו בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ואישור דירקטוריון החברה, להאריך את הסכם הניהול באותם התנאים לתקופה של 3 שנים נוספות.

ביום 30 באוקטובר 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה (בשבתה כוועדת תגמול) עדכון להסכם לקבלת שירותי ניהול מחברת הילה או.פי., נמצאת בבעלותו של מר רפאל אלאלוף, מבעלי השליטה בחברה, לפיו לאור גידול בצרכי החברה היקפי המשרה של המנכ"ל ושל מנהלת האדמיניסטרציה בחברה, יגדל מ-75% ל-100% וזאת מיום 1 באוקטובר 2024. לאור הגידול בהיקפי המשרה כאמור, סך דמי הניהול החודשיים שמשלמת החברה להילה או.פי. יגדל בהתאמה - מסך של 160,000 ש"ח בתוספת מע"מ, לסך של 197,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

ה. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה

להלן פרטים בעבור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה :

1. הסכם דמי ניהול עם בעל שליטה - ראה באור 20. ד להלן.

2. בדבר הנפקת שטרי הון, ראה באור 14.

3. הסכם דמי ניהול עם חברה קשורה -

ביום 30 בספטמבר 2020 התקשרה חברת הילה צ.י. בע"מ (להלן – הילה צ.י.), חברה בבעלות בעל השליטה של החברה עם אחת מחברות הבנות בהסכם ניהול לפיו הילה צ.י. תשמש כחברת הניהול של חברת הבת לנהל את המבנה ברח' צור מס' 8 באיזור התעשייה מצפה ספיר שבצור יגאל ולבצע שירותי ניהול, והכל כמפורט להלן :

א. ההתקשרות: הילה צ.י. תשמש כחברת הניהול על ידי חברת הבת באמצעות התקשרות ישירה עם השוכרים אשר התקשרו עם חברת הבת בהסכמי שכירות ובאמצעות התקשרות עם חברת הבת בקשר עם השטחים המושכרים לשוכרים כאמור, כפי שיהיו מעת לעת.

ב. השירותים: הילה צ.י. תנהל, תתחזק ותתפעל את המבנה כמשק סגור, וכן תטפל באחזקה ותפעול, תשלומי מיסים ותשלומים אחרים, גביית תשלומים, ביטוחי מבנה ואחזקת שטחים חיצוניים למבנה.

ג. תמורה: בתמורה לשירותים המצוינים לעיל, חברת הבת תשלם להילה צ.י. סך הדומה לדמי הניהול המשולמים על ידי יתר השוכרים במבנה להילה צ.י. שאינם חברת הבת ו/או חברות קשורות לחברת הבת ובכל מקרה לא יותר מ $10\% + \text{Cost}$. הילה צ.י. זכאית, אך לא חייבת, לחייב את חברת הבת בדמי ניהול בשיעור מוקטן או קבוע מראש, על פי סכום קבוע לכל מטר מרובע של השטח המושכר לו, או על פי קריטריון אחר שיוסכם עימו.

ד. תקופת ההסכם: ההסכם נכנס לתוקף ביום 30 בספטמבר 2020 והינו לתקופה בלתי קצובה. על אף האמור, הילה מבני תעשייה תהא רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 180 ימים.

באור 20 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)ה. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה (המשך)4. הסכם שירותים בין הילה או.פי. בע"מ לבין הילה מבני תעשייה בע"מ

ביום 1 במאי 2020, התקשרה חברת מבני תעשייה וחברת הילה או.פי. בע"מ (להלן: "הילה או.פי."), חברה המוחזקת 100% בעקיפין על ידי בעל השליטה בחברה מר רפאל אלאוף, בהסכם שירותים לשכירות משרדים ושירותים נלווים הקשורים למשרדים.

להלן עיקרי הסכם השירותים:

- א. השירותים- השירותים שיינתנו על ידי מבני תעשייה להילה או.פי. כוללים, בין היתר, כניסה למתחם ושימוש במתחם המשרדים, שימוש בשטחים הציבוריים בבניין בשעות פעילות המבנה, שימוש במתקני המתחם, תשלומי חשמל וארנונה.
- ב. התמורה- בתמורה לשירותים, תשלם הילה או.פי. למבני תעשייה תשלום חודשי בסך של 11,200 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
- ג. תקופת הסכם השירותים- הסכם השירותים הינו לתקופה של 60 חודשים שתחילתה ביום 1 במאי 2020 עם אופציה להארכת הסכם השירותים ב-60 חודשים נוספים. מבני תעשייה רשאית לבטל את ההסכם לאלתר בקרות אחד מהאירועים המצוינים בהסכם והמקובלים בהסכמים מסוג זה.

5. הלוואות לבעל שליטה

ביום 30 בספטמבר 2020, קודם להנפקת אגרות החוב לציבור, נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין בעלי השליטה בחברה, שמטרתו הסדרת יתרת חוב של בעלי השליטה כלפי החברה בסך של 3.56 מיליון ש"ח. במסגרת הסכם הלוואה כאמור, נקבע כי מלוא ההלוואה תפרע לא יאוחר מיום 30 ביוני 2021 וכי ההלוואה תישא ריבית של פריים +1%. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו מעת לעת את דחיית מועד פירעון ההלוואה, כאשר ביום 29 ביוני 2023, ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה אישרו הסכם הלוואה חדש שדחה את מועד הפירעון המקורי עד ליום 30 ביוני 2024 וקבע מסגרת של 3 מיליון ש"ח. במהלך המחצית השניה של שנת 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הלוואה נוספת לבעל השליטה בסך של 2.1 מיליון ש"ח, שנפרעה קודם ליום 31 בדצמבר 2023 כאשר ביום 31 בדצמבר 2023 יתרת הלוואת בעל השליטה עמדה על סך של כ-2.5 מיליון ש"ח. ביום 11 באוגוסט 2024 ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה אישרו להאריך את הסכם הלוואה עד ליום 31 בדצמבר 2028, או עד למועד בו אין מניעה חוזית לקזז את יתרת ההלוואה מול יתרת החוב של החברה כלפי בעלי השליטה, לפי המוקדם. בנוסף, שיעור הריבית עודכן בהתאם לריבית הקבועה בסעיף 3' לפקודת מס הכנסה. ביום 31 במרץ 2026 אירר דערקטוריון החברה חריגה במסגרת עד לסכום של 3.6 מיליון ₪.

באור 20 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה (המשך)

6. רכישת קרקעות בארצות הברית

ביום 12 בפברואר 2023, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את התקשרות החברה בהסכם לרכישה מבעלי השליטה בחברה, של מספר מגרשים זמינים לבנייה, הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארצות הברית והמוחזקות על ידי חברת Hilla Group LLC, חברה בבעלות בעלי השליטה.

הנכסים האמורים כוללים 15 מגרשים בשטח כולל של 145,162 sqf (כ-13,486 מ"ר), הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב. ייעוד השימוש בקרקעות הינו בנייה של 10 ווילות מפוארות צמודות קרקע. הווילות מיועדות להשכרה. החברה פועלת להוצאת היתרי בניה בחלק מהמגרשים.

המגרשים מומנו מהשקעות בעלים (בסכום כולל של כ-4 מיליון דולר) והם הועברו לידי החברה כנגד הקצאת מניות, כאשר הקצאה האמורה לא תשנה את שעורי אחזקות בעלי השליטה במניות החברה.

ביום 23 באוגוסט 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ההסדר לפיו מממנת החברה את ההוצאות הכרוכות בקבלת היתרי הבנייה להקמת המבנים על המגרשים האמורים בקליפורניה, ארה"ב עד לגובה של 4 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2023, החברה שילמה למימון הוצאות אלה סכום של כ-2.3 מיליון ש"ח.

ביום 7 במאי 2024 נחתם הסכם להעברת מלוא מניות חברת Hilla Group LLC אל החברה בהתאם לסעיף 104 לפקודת מס הכנסה והעסקה הושלמה.

שווי הנכסים למועד איחוד לראשונה של חברת Hilla Group LLC עומד על 14,400 אלפי דולר (54,130 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024).

7. אשרור הסדר בין החברה לחברה קשורה לבעל השליטה

החל מחודש ינואר 2021, קיים בין החברה לבין הילה או.פי. בע"מ, חברה המוחזקת (100%) בעקיפין על ידי בעל השליטה בחברה מר רפאל אלאוף (להלן: "הילה או.פי."), הסדר (להלן: "ההסדר") לפיו בספרי הילה או.פי. נרשמים עלויות בגין ספקים ונותני שירותים (להלן: "הספקים") עבור שירותים שנתנו לחברה על ידי הספקים, כאשר הילה או.פי. מחייבת את החברה, back to back, בגין עלויות אלו.

בנוסף, במסגרת ההסדר, החל מחודש ינואר 2022, הילה או.פי. גם מחייבת את החברה, back to back, בגין עלויות העסקת עובדים (לרבות מנהלת הכספים, סמנכ"ל הנדסה, מנהל פרויקטים ומנהלת תפעול) בהילה או.פי. בגין עבודות שבצעו עבור החברה. יובהר, כי השירותים שנתנו העובדים האמורים היו לחברה בלבד. ביום 31 במרץ 2023, נבחן ההסדר האמור על ידי ועדת הביקורת של החברה ונמצא כי לבעל השליטה לא צומחת כל טובת הנאה מההסדר. דירקטוריון החברה אישר את ההסדר באותו מועד ביחס לתקופות עבר, וכן אישר את ההסדר ביחס לתקופות הדיווח הבאות. ביום 31 במאי 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסכם בכתב בין החברה לבין או.פי., המסדיר באופן מפורט את הסדרים כאמור בין החברה לבין הילה או.פי.

למידע ביחס לעסקאות, ראה באור 20. ב. לעיל.

באור 21 - דיווח מגזרי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

א. מגזר נדל"ן מניב בישראל - הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בפיתוח ובהשכרה של משרדים בישראל.

ב. מגזר נדל"ן מניב בחו"ל - הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בפיתוח ובהשכרה של בנייני משרדים באנגליה וכן בפיתוח קרקעות בארה"ב.

ג. אחרים - הקבוצה עוסקת בייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38 באמצעות חברה בת בשליטתה יוזמת החברה פרויקטים של הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים ובהם דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין, בתוספת יחידות דיור לשיווק של היזם. יובהר כי נכון למועד הדוח לפרויקטים היתרי בניה אך טרם התקיימו התנאים לכניסה לליווי וטרם נמכרו דירות בפרויקטים, באופן שבתקופת הדוח פעילות זו כאמור לא הייתה מהותית לחברה.

מידע לגבי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				הכנסות מלקוחות חיצוניים רווחי שערור רווח (הפסד) מגזרי
אלפי ש"ח				
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
6,476	-	2,497	3,979	
48,912	-	9,216	39,696	
15,376	(1,247)	913	15,710	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				הכנסות מלקוחות חיצוניים
אלפי ש"ח				
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
5,443	-	1,881	3,562	
52,035	-	739	51,296	
26,114	(1,306)	(1,918)	29,338	רווח (הפסד) מגזרי

מידע לגבי נכסים והתחייבויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				נכסי המגזר התחייבויות המגזר
אלפי ש"ח				
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
634,394	9,793	130,469	494,132	
491,717	14,246	106,951	370,520	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				נכסי המגזר התחייבויות המגזר
אלפי ש"ח				
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
419,224	9,124	72,906	337,194	
291,924	12,330	50,302	229,292	

באור 22 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

א.

רכישת נכס מניב בעיר Milton Keynes, בריטניה

ביום 5 בינואר 2026 התקשרה הילה סיבק האוס, חברה פרטית שהתאגדה בבריטניה ואשר הינה בבעלות מלאה של הילה מניבים, בהסכם לרכישת מבנה משרדים מניב הממוקם בפארק עסקים בעיר Milton Keynes, בריטניה ("הנכס במילטון קיינס" או "סיבק האוס"). עסקת הרכישה כאמור הושלמה לאחר מועד הדוח, ביום 13 בפברואר 2026.

הנכס במילטון קיינס הינו מבנה משרדים המצוי בפארק עסקים בעיר Milton Keynes, הממוקמת במרחק של כ- 80 ק"מ צפונית-מערבית ללונדון. האזור מתאפיין בריכוז גבוה של פעילות עסקית ותעסוקתית, נגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים, וכן קרבה לתחנות רכבת ולקווי תחבורה ציבורית. השטח הבנוי הכולל של המבנה הינו כ- 3,716 מ"ר, והוא ממוקם על מתחם מקרקעין בשטח של כ- 8.9 דונם וכולל 135 מקומות חניה צמודים. למועד פרסום דוח זה, הנכס במילטון קיינס מושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם שכירות ארוך טווח. עלות הרכישה כוללת עלויות נלוות הסתכמה לכ- 35 מיליון ש"ח, אשר מומנו מתמורת הרחבת אגרות החוב (סדרה ג') ומקורותיה העצמיים של החברה.

ב.

הרחבת אגרת החוב (סדרה ג')

ביום 22 בינואר 2026, השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 23,743 אלפי ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרה. תמורת ההנפקה כאמור יועדה בעיקר למימון רכישת נכס מניב בבריטניה (סיבק האוס), כאמור בסעיף א' לעיל.

ג.

השלמת רכישת נכס מניב בעיר ניופורט, ויילס

ביום 30 בינואר 2026 הושלמה עסקת רכישת הנכס המניב בעיר ניופורט, ויילס. ראו באור 1.6.

הילה מגדלי משרדים בע"מ

**מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025**

הילה מגדלי משרדים בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
7-11	מידע נוסף



לכבוד:

בעלי המניות של הילה מגדלי משרדים בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

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

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 31 במרץ 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
360	1,515		מזומנים ושווי מזומנים
10,116	95,510	3	פקדון בנאמנות
328	136		חייבים ויתרות חובה
1,000	1,000		שטר הון
-	202		מיסים לקבל
38,117	43,318	6	צדדים קשורים
49,921	141,681		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
-	15,000	3	פקדון בנאמנות
105,227	126,461		השקעה בגין חברות מוחזקות
125,725	201,932	6	צדדים קשורים
72,700	76,600		נדל"ן להשקעה
303,652	419,993		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
353,573	561,674		סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
617	327		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	5,253		חלויות שוטפות של אגרות חוב
34,770	48,394		הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
218	926		זכאים ויתרות זכות
3,863	4,158	6	צדדים קשורים
39,468	59,058		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
117,361	195,118		אגרות חוב סדרה ב'
61,138	62,665		אגרות חוב סדרה ג'
-	100,078		אגרות חוב סדרה ד'
4,040	-		הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,266	2,078	4	התחייבויות מיסים נדחים
186,805	359,939		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
226,273	418,997		סה"כ התחייבויות
			הון
(*)	(*)		הון מניות
26,412	26,412		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים
(655)	(3,931)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
101,543	120,196		יתרת עודפים
127,300	142,677		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
353,573	561,674		סה"כ התחייבויות והון

(*) פחות מאלף ש"ח.

מירב יום טוב
מנהלת כספים

יצחק וסרשטיין
דירקטור

רפאל אלאלוף
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במרץ 2026

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
-	15,100	3,330		רווח משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
973	556	1,855		הוצאות הנהלה וכלליות
2,222	-	-		הוצאות אחרות
(3,195)	14,544	1,475		רווח (הפסד) תפעולי
-	2,765	-		הפסד בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב סדרה א'
4,763	13,754	20,545		הכנסות מימון
7,615	14,970	30,066		הוצאות מימון
2,852	3,981	9,521		הוצאות מימון, נטו
(6,047)	10,563	(8,046)		רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו
17,729	19,092	24,511		רווח מחברות מוחזקות
11,682	29,655	16,465		רווח לפני מיסים על ההכנסה
1,806	(2,905)	2,188	4	הטבת (הוצאת) מס
13,488	26,750	18,653		רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה
				רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:
				פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או
				הפסד:
-	(636)	(3,276)		התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
-	(636)	(3,276)		סך הפסד כולל אחר לתקופה לאחר מיסים
13,488	26,114	15,377		סה"כ רווח כולל

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
13,488	26,750	18,653
(17,729)	(19,092)	(24,511)
-	(15,100)	(3,330)
2,852	3,981	9,521
(1,806)	2,905	(2,188)
(16,683)	(27,306)	(20,508)
72	(255)	193
(118)	(145)	(13)
(383)	(690)	(503)
-	-	(202)
(429)	(1,090)	(525)
(3,624)	(1,646)	(2,380)
14,290	(5,562)	(98,673)
-	-	(570)
-	-	52
(18,943)	(70,311)	(66,597)
11,416	-	-
6,763	(75,873)	(165,788)
-	173,951	176,904
-	(91,148)	-
(5,785)	(9,391)	(17,229)
-	6,613	9,648
(13)	(2,500)	-
(5,798)	77,525	169,323
(2,659)	6	1,155
3,013	354	360
354	360	1,515

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

רווח בגין חברות מוחזקות

עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

הוצאות (הטבת) מס

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עלייה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים

ירידה בהתחייבויות לזכאים ויתרות זכות

תשלומי מיסים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

שינוי בפקדון בנאמנות

תוספות נדל"ן להשקעה

תקבולי ריבית

מתן הלוואה לצדדים קשורים

גידול בחייבים בגין עסקה עם בעלי שליטה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

הנפקת אגרות חוב

פרעון אגרות חוב

ריבית ששולמה

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**שינוי במזומנים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באור 1 - כללי

א. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

ב. נכון למועד הדוח לחברה עודף בהון החוזר בסך כ- 82 מיליון ₪ ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. לפרטים בדבר מיחזור הלוואות החברה לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 1.א.9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמך דירקטוריון החברה את מר יצחק וסרשטיין, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים כחותם נוסף, וזאת בשל כך שמר רפאל אלאוף מכהן הן כיו"ר הדירקטוריון והן כמנכ"ל החברה.

במידע כספי נפרד זה -

חברות מוחזקות - חברות לרבות שותפויות או עסקה משותפת, שהשקעות החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות כספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים**(1) נתונים על המצב הכספי**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות.

(2) נתונים על רווח והפסד

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שישומה במידע הכספי הנפרד (המשך)**ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות****(1) הצגה**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד יתרות דומות מול צדדים שלישיים. רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

באור 3 - פקדון בנאמנות ומזומן משועבד

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
7,963	49,458
2,153	-
-	45,902
-	150
10,116	95,510
-	15,000
10,116	110,510

נכסים שוטפים

פקדון בגין אגרות חוב (סדרה ב')
פקדון בגין אגרות חוב (סדרה ג')
פקדון בגין אגרות חוב (סדרה ד')
אחר

נכסים שאינם שוטפים

פקדון בגין אגרות חוב (סדרה ב')

(*) בדבר חשיפת החברה לסיכונים אשראי ראו באור 5, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 4 - מסים על ההכנסה**א. שיעורי המס החלים על החברה**

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 הינו 23%.

ב. שומות מס**שומות מס סופיות**

לחברה יצאה שומות מס סופיות עד ליום 31 בדצמבר 2017 כולל.

באור 4 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרה מצטברת של הפסדים בסך של כ-13,948 אלפי ש"ח. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מיסים נדחים.

ד. נכסי מיסים והתחייבויות שהוכרו

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. התנועה בנכסי והתחייבויות המיסים הנדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סה"כ	הפסדים להעברה לצרכי מס	נדל"ן להשקעה	
(4,266)	1,230	(5,496)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2025
2,188	1,978	210	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(2,078)	3,208	(5,286)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025
(1,361)	1,568	(2,929)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2024
(2,905)	(338)	(2,567)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(4,266)	1,230	(5,496)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024

ה. הרכב הטבת (הוצאת) המס:

דוחות על רווח או הפסד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
2,013	(2,905)	2,188	מיסים נדחים

המיסים הנדחים לכל התקופות לעיל מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 5 - מכשירים פיננסיים

סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החוזיים למועד הדיווח. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2025						התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
אלפי ש"ח						
שנה רביעית ואילך	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
-	-	-	327	327	327	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	926	926	926	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	4,158	4,158	4,158	צדדים קשורים
-	-	-	48,394	48,394	48,394	הלוואות מתאגידים
98,962	64,776	204,560	5,253	373,551	363,114	בנקאיים ואחרים
98,962	64,776	204,560	59,058	427,356	416,919	אגרות חוב
ליום 31 בדצמבר 2024						התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
אלפי ש"ח						
שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
-	-	-	617	617	617	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	218	218	218	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	3,863	3,863	3,863	צדדים קשורים
-	-	4,040	34,891	38,931	38,931	הלוואות מתאגידים
60,634	124,151	3,143	-	187,928	178,499	בנקאיים ואחרים
60,634	124,151	7,183	39,589	231,557	222,128	אגרות חוב

באור 6 - יתרות ועסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים**א. בעלי שליטה**

בעלי השליטה בחברה החל ממועד הקמתה הינם מר רפאל אלאלוף, באמצעות קבוצת הילה ייזום פיתוח ובנייה (2013) בע"מ, אשר מחזיקה 70% ממניות החברה, וכן מר ישראל קלר וכרמית חלמיש באמצעות חברת קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ אשר מחזיקה ב- 30% ממניות החברה.

ב. יתרות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים הכלולים בדוח על המצב הכספי

להלן פרטים בדבר יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (כל העסקאות הינן בתנאי שוק, למעט אם נאמר אחרת).

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	מהות העסקה	צד קשור
(3,863)	(4,158)	הלוואות שוטפות (ג1)	חברה קשורה
1,000	1,000	שטר הון (ג2)	חברה בת
406	489	הסכם דמי ניהול (ג4)	חברה קשורה
38,117	43,318	הלוואות שוטפות (ג1)	צד קשור
125,721	201,932	הלוואות בלתי שוטפות (ג3)	חברות בנות

ג. עסקאות עם צדדים קשורים

להלן פרטים בעבור עסקאות עם צדדים קשורים:

1. הלוואות שוטפות בין צדדים קשורים לחברה - ליום 31 בדצמבר, 2025 ההלוואות נושאות ריבית בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה (5.02%).

2. במהלך שנת 2014 הקצתה חברת בת, אשר אוחדה לראשונה בשנת 2023, שטר הון. השטר אינו נושא ריבית ולא צמוד וניתן לפירעון לפי דרישת הבעלים בחלוף 5 שנים מיום הנפקתו.

3. ליום 31 בדצמבר 2025 הלוואות בין חברות בקבוצה נושאות ריבית שנתית בשיעור 10%.

4. בהמשך לאמור בביאור 20.ד לדוחות הכספיים המאוחדים, חלקה של החברה בהסכם דמי הניהול בתקופת הדוח הינו 488 אלפי ש"ח (בשנת 2024 סך של 406 אלפי ש"ח).

באור 7 - אמות מידה פיננסיות

לעניין אמות מידה פיננסיות על פי תנאי אגרות החוב סדרות ב' + ג' + ד' שהנפיקה החברה, ראה באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן

לעניין אירועים לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים.

הילה מגדלי משרדים בע"מ

פרק ד' - דוח פרטים נוספים על התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

שם החברה:	הילה מגדלי משרדים בע"מ
מס' חברה ברשם:	51-516414-3
תאריך המאזן:	31 בדצמבר 2025
מועד פרסום הדו"ח:	31 במרץ 2026
תקופת הדו"ח/מועד הדו"ח:	1 בינואר 2025 עד 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים :

<u>תקנה</u>		<u>עמוד</u>
8ב(ט)	גילוי אודות הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד	<u>1-ד</u>
10א	תמצית דוחות על הרווח הכולל	<u>1-ד</u>
10ג	שימוש בתמורת ניירות הערך	<u>1-ד</u>
11	רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2025	<u>2-ד</u>
12	שינויים בהשקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח	<u>2-ד</u>
13	רווחים והפסדים כוללים של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	<u>3-ד</u>
21	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2025	<u>4-ד</u>
21א	בעלי השליטה בחברה	<u>7-ד</u>
22	עסקאות עם בעל שליטה	<u>7-ד</u>
24	מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות אשר פעילותן מהותית לפעילות החברה	<u>9-ד</u>
24א	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות	<u>9-ד</u>
24ב	מרשם בעלי המניות	<u>9-ד</u>
25א	מען רשום של החברה	<u>9-ד</u>
26	הדירקטורים של החברה	<u>10-ד</u>
26א	נושאי משרה בכירה למועד הדוח	<u>11-ד</u>
26ב	מורשה חתימה בחברה	<u>12-ד</u>
27	רואי החשבון של החברה	<u>12-ד</u>
28	שינוי בתזכיר או בתקנון	<u>12-ד</u>
29	המלצות והחלטות הדירקטורים	<u>12-ד</u>
29א	פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי	<u>13-ד</u>

תקנה 8ב(ט): גילוי אודות הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד
ראו סעיף י' לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי, והערכות שווי המצורפות לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי הרבעוניים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025	לשלושת החודשים				
	1-3/2025	4-6/2025	7-9/2025	10-12/2025	
6,476	1,592	1,366	1,234	2,284	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
455	74	114	165	102	עלות המכר
6,021	1,518	1,252	1,069	2,128	רווח גולמי
48,912	9,935	(623)	(1,547)	41,147	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ועלויות רכישה
5,744	1,883	1,538	493	1,830	הוצאות הנהלה וכלליות
39	-	-	-	39	הוצאות (הכנסות) מכירה ושיווק
49,149	9,570	909	(971)	41,406	רווח (הפסד) תפעולי
23,397	2,805	7,106	7,882	6,045	הוצאות מימון, נטו
25,752	6,765	(6,197)	(8,853)	35,802	רווח (הפסד) לפני מס
(7,100)	(2,243)	(1,878)	(2,070)	(909)	הטבת מס (הוצאות מיסים על הכנסה)
18,652	4,522	(1,616)	(8,033)	34,893	רווח (הפסד) נקי לשנה
(3,278)	576	(2,395)	(2,473)	1,014	רווח (הפסד) כולל אחר
15,374	5,098	(4,551)	(10,506)	35,907	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתקופת הדוח

הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ב'):

ביום 13.5.2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ב') על פי תשקיף מדף ודוח הצעת מדף, בתמורה כוללת, ברוטו, של כ- 76,000 אלפי ש"ח.

שימוש בתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב')

השימוש	הסכום ששימש באלפי ש"ח
בניית המלון בתל אביב ותשלומי ריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') (כולל הרחבה)	5,510
יתרה בחשבון נאמנות למועד הדוח	65,500

לפרטים נוספים ראה סעיף 5 לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 13.5.2025 (מס' אסמכתא -2024-01-051114)

הנפקת אגרות חוב (סדרה ד'):

ביום 21.10.2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ד') על פי תשקיף מדף ודוח הצעת מדף, בתמורה כוללת, ברוטו, של כ- 101,500,000 אלפי ש"ח.

שימוש בתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד')

<u>השימוש</u>	<u>הסכום ששימש באלפי ש"ח</u>
רכישת הנכס ב- Centennial Park	52,011
יתרת בחשבון הנאמנות למועד הדוח	46,000

לפרטים נוספים ראה סעיף 5 לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 21.10.2025 (מס' אסמכתא - 2024-01-074220)

שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו לאחר מועד הדוח

הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ג'): ביום 19.1.2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') על פי תשקיף מדף ודוח הצעת מדף, בתמורה כוללת, ברוטו, של כ- 25,523,725 ש"ח.

שימוש בתמורת הנפקת אגרות החוב (הרחבת סדרה ג')

<u>השימוש</u>	<u>הסכום ששימש באלפי ש"ח</u>
רכישת הנכס במילטון קינס	25,523

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפורסם ביום 19.1.2026 (מס' אסמכתא 007611-01-2026).

תקנה 11(1): רשימת השקעות בחברות בנות וקשורות לתאריך הדוח:

שם החברה המוחזקת	סוג המניות או ניירות הערך ההמירים	מספר המניות או ניירות הערך ההמירים	שווי נקוב	שיעור המניות או ניירות הערך ההמירים מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה	שיעור ההחזקה בהון	שיעור ההחזקה בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	שווי מאזני של ההשקעה (באלפי ש"ח)
מעלות בע"מ מניבים	רגילות	7 מניות הנהלה ו-10 מניות רגילות	0.01 ש"ח	100%	100%	100%	-	261
הילה מבני תעשיה בע"מ	רגילות	300	1 ש"ח	100%	99%	100%	-	17,316
א.ק קבוצת הילה מלונות בע"מ	רגילות	120	1 ש"ח	100%	100%	100%	-	96,907
א.ר.ץ דן יזמות בס"ד בע"מ	רגילות	74,300	1 ש"ח	100%	100%	100%	-	6,567
הילה החברה התחדשות עירונית פינני ובינוי ותמ"א 38 בע"מ	רגילות	1,500	1 ש"ח	100%	100%	100%	-	4,452
א.ק. הילה מניבים בע"מ	רגילות	100	ללא ע.ג.	100%	100%	100%	-	-
Hilla Group Northampton Ltd.	רגילות	1	ליש"ט 1	100%	100%	100%	-	1,028
Hilla Group LLC	Membership Interest	--	--	100%	100%	100%	-	24,285
Hilla Group Centennial Park	רגילות	1	ליש"ט 1	100%	100%	100%	-	1,028

								Borehamwood *Limited
946	-	100%	100%	100%	ליש"ט 1	1	רגילות	Hilla Group Phoenix House *.Newport Ltd
לי"ר	לי"ר	100%	100%	100%	ליש"ט 1	1	רגילות	Hilla Group Seebeck House Ltd.

• יתרות ההון המותאם בחברות הילה סנטיניאל פארק והילה ניופורט גבוהות מההון המופיע לעיל, בגין הלוואות צדדים קשורים

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות - בנות ובחברות כלולות בשנת הדו"ח

בתקופת הדוח לא חלו שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות, למעט הקמת חברות נכס בבריטניה בבעלות א.ק קבוצת הילה מלוונות בע"מ לצורך רכישת נכסים.

תקנה 13: רווח של חברות בנות והכנסות התאגיד מהן בשנת 2025 (באלפי ש"ח)

רווח / (הפסד)		רווח / (הפסד) כולל אחר		דיבידנד		דמי ניהול		ריבית		שם החברה
לפני מס	אחרי מס	לפני מס	אחרי מס	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	
3,409	2,761	3,409	2,761	-	-	241	-	2,690	לי"ר	הילה מבני תעשיה בע"מ
29,127	23,103	29,127	23,103	-	-	-	-	2,508	לי"ר	א.ק קבוצת הילה מלוונות בע"מ
4,025	4,025	4,025	4,025	-	-	362	-	2,425	לי"ר	א.ר.ץ דן יזמות בס"ד בע"מ
1,619	1,247	1,619	1,247	-	-	362	-	1,033	לי"ר	הילה החברה התחדשות עירונית פינוי ובינוי ותמ"א 38 בע"מ
122	272	122	272	-	-	-	-	54	לי"ר	מעלות מניבים בע"מ
10,628	7,101	10,628	7,101	-	-	-	-	1,171	לי"ר	Hilla Group LLC
1,578	1,183	1,578	1,183	-	-	13.4	-	1,550	לי"ר	Hilla Group Northampton Ltd.
1,338	1,042	1,338	1,042	-	-	6.5	-	1,434	לי"ר	Hilla Group Centennial Park Borehamwood Limited

לפרטים אודות פעילות החברה בכל אחת מחברות הבת המהותיות, ראו סעיף 4 בפרק א' לדוח התקופתי.

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בתקופת הדוח (במונחי עלות לתאגיד באלפי ש"ח)

בטבלה שלהלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2025 (כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים שבשליטתה, אשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה וכן לבעלי עניין בקשר עם שירותים שניתנו כבעל תפקיד בחברה או תאגיד בשליטתה (הנתונים להלן מבטאים עלות).

פרטי מקבל התגמולים														
תגמולים בעבור שירותים											תגמולים אחרים			
נתונים באלפי ש"ח														
שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר ¹	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	גמול דירקטור/מבקר פנים	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
רפאל אלאוף (ראו סעיף א' להלן)*	מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון	100%	70%	-	-	-	1,536	-	-	-	-	-	-	1,536
חן כרמין (ראו סעיף א' להלן)*	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	-	-	-	-	406	-	-	-	-	-	-	406
שרית חייק (ראו סעיף ב' להלן)*	מנהלת כספים	100%	-	533	50	-	-	-	-	-	-	-	-	583
דורון רוזנבלום	מבקר פנים	-	-	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-	23
דירקטורים (ראו סעיף ג' להלן)														
		-	-	533	50	-	1,942	-	-	262	-	-	-	2,787

(*) שכרם משולם באמצעות חברת הניהול, הילה או.פי בע"מ, ראו סעיף א' ו-ב' להלן.

[1] גב' חייק סיימה את תפקידה בחברה ביום 31.12.2025.

¹ רכיב השכר הנקוב לעיל כולל את כל הרכיבים הבאים: שכר חודשי, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, למעט רכב וטלפון נייד (הכוללים במרכיב "אחר" בטבלה).

בהתאם להסכם למתן שירותי ניהול מיום 30.9.2020, כפי שתוקן ביום 12.2.2023, ביום 26.2.2024 וביום 30.10.2024 בין החברה לבין הילה או.פי. בע"מ, חברה פרטית המוחזקת על ידי חברה בבעלותו של מר רפאל אלאלוף, מבעלי השליטה בחברה ("הילה או.פי." או "חברת הניהול"; "הסכם הניהול", בהתאמה), חברת הניהול מעניקה לחברה ולחברות הבנות שירותי ניהול, זאת מבלי שיתקיימו בין החברה לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה יחסי עובד מעביד. להלן עיקרי הסכם הניהול:

❖ **ההתקשרות:** חברת הניהול תעניק לחברה את מכלול השירותים המפורטים להלן, ושירותים נוספים כפי שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת ובכפוף להנחיותיו.

(1) **שירותי יו"ר דירקטוריון:** יוענקו על ידי מר רפאל אלאלוף (להלן: "מר אלאלוף"), בעל ניסיון של מעל 25 שנים בייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן לעסקים, תעשייה, משרדים ומגורים בארץ ובחו"ל. מר אלאלוף יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ללא תמורה (כל עוד מר אלאלוף מכהן כמנכ"ל החברה באמצעות חברת הניהול), בהתאם לצרכי החברה כפי שיהיו מעת לעת. סמכויותיו ותפקידיו של מר אלאלוף יהיו בהתאם למקובל לגבי נושאי תפקיד זה, ובכלל זה יסייע לחברה בנושאים עסקיים שונים ויעסוק בקידום עסקי החברה. מובהר כי במקרה בו יחדל מר אלאלוף לכהן כמנכ"ל החברה וימשיך להעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות חברת הניהול, חברת הניהול תהיה זכאית לתשלום נוסף בסך של 20,000 ש"ח. עוד מובהר כי במקרה בו מר אלאלוף יחדל מלכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, באמצעות חברת הניהול, דמי הניהול המפורטים בסעיף התמורה להלן לא יופחתו.

(2) **שירותי מנכ"ל החברה:** יוענקו על ידי מר אלאלוף, אשר מנהל את עסקי החברה החל ממועד הקמתה, ועל ידו בלבד, בהיקף משרה של 100%. סמכויותיו ותפקידיו של מר אלאלוף יהיו בהתאם להוראות והנחיות דירקטוריון החברה, כפי שיינתנו לו מעת לעת. החברה מייחסת בגין שירותי המנכ"ל כאמור שיעור של 65% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת בסעיף התמורה להלן.

(3) **שירותי סמנכ"ל שיווק ופיתוח:** יוענקו על ידי מר חן כרמין ו/או על ידי כל גורם אחר אשר אושר על ידי מנכ"ל החברה. במסגרת שירותים אלו יוענקו לחברה שירותי ליווי, פיקוח וניהול השקעות. שירותי סמנכ"ל שיווק ופיתוח יוענקו לחברה בהיקף של 100% משרה. החברה מייחסת בגין שירותי סמנכ"ל שיווק ופיתוח כאמור שיעור של 20% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת בסעיף □ להלן.

(4) **שירותי מנהלת אדמיניסטרציה וניהול משרד:** יוענקו על ידי הגב' רעות חיקי ו/או על ידי כל גורם אחר אשר אושר על ידי מנכ"ל החברה. שירותים כאמור יוענקו לחברה בהיקף של 100% משרה. החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 11% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת בסעיף התמורה להלן.

(5) **שירותי משרד:** דמי ניהול וחניה, מיסים (חשמל, ארנונה, מים), הוצאות משרד, תקשורת ומחשבים. החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 4% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת בסעיף התמורה להלן.

❖ התמורה

בתמורה לשירותי הניהול משלמת החברה לחברת הניהול תשלום חודשי בסך של 197 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול משולמים לחברת הניהול לא יאוחר מעשרה (10) ימים לאחר סוף כל חודש.

הוראות ותשלומים לצדדים שלישיים למיניהם, הכרוכים בניהולה ובפעילותה של החברה, לרבות שירותי כספים (סמנכ"ל כספים, חשבות ונהלת חשבונות), שכר טרחת יועצים, נותני שירותים כגון עורכי דין, רו"ח מבקר, מבקר פנים, כמו גם תשלומי מיסים למיניהם אשר חלים ו/או אשר יחולו על החברה, אינם כלולים במסגרת שירותי הניהול וחברת הניהול לא תישא בהם.

כמו כן, החברה מתחייבת לשאת בכל ההוצאות של יחידיו נושאי המשרה בחברה אשר שירותיהם ניתנים במסגרת הסכם הניהול, אשר יוציאו בתקופת ההסכם בקשר עם מתן שירותי הניהול לחברה כגון: אירוח, נסיעות וכו', ככל שיהיו בכפוף להצגת חשבוניות.

החברה מתחייבת לכלול את יו"ר הדירקטוריון וסמנכ"ל השיווק והפיתוח בפוליסת הביטוח ונושאי משרה של החברה וכן להעניק להם שיפוי וביטוח כמקובל ביחס לנושאי משרה אחרים בחברה.

פרט לדמי הניהול וליתר התשלומים על פי הסכם זה, חברת הניהול ו/או נושאי המשרה המכהנים בחברה ואשר שירותם ניתן במסגרת ההסכם הניהול, לא יהיו זכאיים לכל תמורה ו/או תשלום נוסף בגין ביצוע כל התחייבויותיהם על פי הסכם זה (למעט ביחס לביטוח ושיפוי כמפורט לעיל).

מובהר כי החברה תהייה רשאית לוותר על מי משירותי הניהול, כולם או חלקם. במקרה כאמור, סך התמורה יופחת בהתאם. כמו כן, מובהר כי החברה תהייה רשאית להגדיל ו/או להפחית את היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון ו/או מנכ"ל החברה ו/או סמנכ"ל השיווק והפיתוח ו/או המנהלת האדמיניסטרטיבית, בהתאם לצרכי החברה עד למשרה מלאה, בכפוף להתאמת התמורה החודשית (עפ"י נוסחת קו ישר).

מר אלאוף יהיה רשאי להיעדר מביצוע התפקיד למשך תקופה שלא תעלה על 25 ימי עבודה בשנה מבלי שיופחתו דמי הניהול. ימי ההיעדרות הנ"ל יהיו ניתנים לצבירה (בדומה לימי חופשה), עד לכמות של 25 ימים. כמו כן, מר אלאוף יהיה רשאי להיעדר מביצוע התפקיד עקב מחלה שלו או בן משפחה מדרגה ראשונה למשך תקופה מצטברת של יום וחצי לכל חודש בו הסכם זה הינו בתוקף ולא יותר מ-180 יום במצטבר, מבלי שתהיה הפחתה בדמי הניהול בגין היעדרות זו.

❖ **תקופת ההסכם:** הסכם הניהול נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2020 לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי להביא את תקופת ההסכם ואת תוקפו של הסכם זה לכלל סיום וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד 180 ימים מראש (להלן: "**ההודעה המוקדמת**"). כמו כן נקבעו תנאים מקובלים אשר בהתקיימותם החברה תהייה רשאית להפסיק הסכם זה לאלתר וללא צורך במתן הודעה המוקדמת. בהתאם להוראות הדין הישראלי, ביום 26.2.2024 בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו את הארכת תוקף הסכם הניהול, ללא שינוי בתנאים, ל- 3 שנים נוספות, החל ממועד אישור האסיפה כאמור.

ב. תנאי העסקתה של גב' מירב יום טוב, סמנכ"לית הכספים של החברה:

גב' מירב יום טוב מועסקת כסמנכ"לית כספים, במשרה מלאה, החל מיום 11.1.2026. בהתאם להסכם ההעסקה של גב' יום טוב, היא זכאית לתנאים כמפורט להלן:

שכר חודשי בסך של 45 אלפי ש"ח ברוטו; 23 ימי חופשה; 10 ימי הבראה ודמי מחלה לפי דין; קרן השתלמות; והחזר הוצאות רכב בסך חודשי של 3,500 ש"ח.

יצוין כי החברה משלמת להילה או.פי את מלוא עלויות ההעסקה של גב' יום טוב.

ג. תגמול לדירקטורים:

❖ כלל הדירקטורים בחברה, למעט יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר אלאוף, זכאים לגמול השתתפות בישיבה ולגמול שנתי בגובה הסכום הקבוע בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

❖ יצוין כי כלל הדירקטורים (לרבות דירקטורים מטעם בעלי השליטה) זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה, כתב שיפוי ופטור, בתנאים אחידים לנושאי המשרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 29א' להלן.

נכון למועד דוח זה, החברה רואה במר אלאוף, מר ישראל קלר והגב' כרמית חלמיש (בתו של מר ישראל קלר) כבעלי השליטה בחברה (להן ביחד: "בעלי השליטה").

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה פועלים בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה. לפרטים בדבר הסכם בעלי מניות בין בעלי השליטה ראו סעיף 44.3 בחלק א' של הדוח התקופתי.

עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורה

❖ הסכם ניהול עם חברת הילה או.פי. בע"מ

לפרטים ראו תקנה 21 סעיף א' לעיל.

❖ הסכם שירותים בין החברה לבין הילה או.פי.

❖ החל מחודש ינואר, 2021 קיים בין החברה לבין הילה או.פי. הסדר, לפיו בספרי הילה או.פי. נרשמות עלויות בגין ספקים ונותני שירותים אשר סיפקו שירותים לחברה, כאשר הילה או.פי. מחייבת את החברה "back to back" בגין עלויות אלו. בנוסף, במסגרת ההסדר כאמור, החל מחודש ינואר, 2022 מחייבת הילה או.פי. את החברה "back to back" גם בגין עלויות העסקת עובדים באו.פי. בגין עבודות שביצעו אותם עובדים עבור החברה. ביום 31.5.2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסכם בכתב בין החברה לבין הילה או.פי., המסדיר באופן מפורט את הסדר העמדת השירותים כאמור ("הסכם השירותים"). בהתאם להסכם השירותים, הילה או.פי. מבצעת בשם החברה ועל פי הוראותיה תשלומים לספקים, נותני שירותים ועובדים של הילה או.פי. שהעמידו את שירותיהם לחברה ולחברות הבנות של החברה. בהתאם להוראות הסכם השירותים, הסכומים מוחזרים להילה או.פי. ללא כל תמורה ו/או תוספת לאו.פי.

בשנת 2025 שילמה החברה להילה או.פי. סך כולל של כ- 3,359 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, בגין שירותים שהועמדו לחברה ולחברות הקבוצה על ידי הילה או.פי. כאמור.

❖ הסכם ניהול מבנה בין הילה צ.י. לבין הילה מבני תעשיה

ביום 30 בספטמבר 2020, התקשרו חברת הילה צ.י. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ, חברה בבעלות בעל שליטה בחברה, והילה מבני תעשיה, חברת בת של החברה, בהסכם ניהול לפיו הילה צ.י. תיתן להילה מבני תעשיה שירותי ניהול של המבנה ברח' צור מס' 8 באזור התעשיה מצפה ספיר שבצור יגאל/כוכב יאיר (להלן: "המבנה") כמפורט להלן ("הסכם ניהול המבנה"):

1. **ההתקשרות:** הילה צ.י. תשמש כחברת הניהול של המבנה באמצעות התקשרות ישירה עם שוכרי המבנה, כפי שהיו מעת לעת.
2. **השירותים:** הילה צ.י. תנהל, תתחזק ותתפעל את המבנה כמשק סגור, וכן תטפל באחזקה ותפעול, תשלומי מיסים ותשלומים אחרים, גביית תשלומים, ביטוחי מבנה ואחזקת שטחים חיצוניים למבנה.
3. **תמורה:** בתמורה לשירותים המצוינים לעיל, הילה מבני תעשיה תשלם להילה צ.י. סך הדומה לדמי הניהול המשולמים על ידי יתר השוכרים בחלק של המבנה שאינו בבעלות הילה מבני תעשיה ו/או חברות קשורות להילה מבני תעשיה ובכל מקרה לא יותר מעלות בתוספת 10% (Cost+10%). הילה צ.י. זכאית, אך לא חייבת, לחייב את הילה מבני תעשיה בדמי ניהול בשיעור מוקטן או קבוע מראש, על פי סכום קבוע לכל מטר מרובע של השטח המושכר לו, או על פי קריטריון אחר שיוסכם עימו. בשנת 2025 דמי הניהול ששילמה מבני תעשיה להילה צ.י. הסתכמו בסך של 63 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
4. **תקופת ההסכם:** ההסכם נכנס לתוקף החל מיום 30.9.2020 ויהיה לתקופה בלתי קצובה. על אף האמור, הילה מבני תעשיה תהא רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 180 ימים.

❖ הסכם שירותי משרד בין הילה או.פי. בע"מ לבין הילה מבני תעשיה בע"מ

ביום 1 במאי 2020, התקשרה חברת הבת מבני תעשיה עם חברת הילה או.פי. בהסכם שכירות משרדים ושירותים נלווים הקשורים משרדים (להלן בס"ק זה: "הסכם השירותים").

להלן עיקרי הסכם השירותים:

1. **השירותים** - השירותים שיינתנו על ידי מבני תעשיה להילה או.פי. כוללים, בין היתר, כניסה למתחם ושימוש במתחם המשרדים, שימוש בשטחים הציבוריים בבניין בשעות פעילות המבנה, שימוש במתקני המתחם, תשלומי חשמל וארנונה.
2. **התמורה** - בתמורה לשירותים, תשלם הילה או.פי. למבני תעשיה תשלום חודשי בסך של 11,200 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בשנת 2025 סך התמורה ששילמה הילה או.פי למבני תעשיה מכוח הסכם השירותים הסתכמה בסך של כ- 134 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
3. **תקופת הסכם השירותים** - הסכם השירותים הינו לתקופה של 60 חודשים שתחילתה ביום 1 במאי 2020 עם אופציה להארכת הסכם השירותים ב-60 חודשים נוספים. מבני תעשיה רשאית לבטל את ההסכם לאלתר בקרות אחד מהאירועים המצוינים בהסכם והמקובלים בהסכמים מסוג זה.

❖ שטרי הון לטובת מר ישראל קלר מהילה מבני תעשיה

1. ביום 30 בספטמבר 2020, הנפיקה חברת הבת הילה מבני תעשיה שטר הון לטובת ישראל קלר יעוץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ (להלן: **"קלר (א.כ.י) החזקות בע"מ"**) על סך של 7,771 אלפי ש"ח, לתקופה של שמונה (8) שנים לפירעון ביום 31.12.2025. בתום התקופה כאמור תקופת שטר ההון הוארכה בשנתיים נוספות, עד ליום 31.12.2027. שטר ההון אינו נושא ריבית והפרשי הצמדה והפירעון נדחה בפני התחייבויות אחרות וקודם רק לחלוקת הרכוש בעת פירוק הילה מבני תעשיה.
2. ביום 30 בספטמבר 2020, הנפיקה הילה מבני תעשיה שטר הון לטובת קלר (א.כ.י) החזקות בע"מ על סך של 3,404 אלפי ש"ח, לתקופה של שבע וחצי (7.5) שנים לפירעון ביום 31.12.2025. אך לא לפני פירעון מלא של אגרות החוב שהנפיקה החברה בתום התקופה כאמור תקופת שטר ההון הוארכה בשנתיים נוספות, עד ליום 31.12.2027. שטר ההון אינו נושא ריבית והפרשי הצמדה והפירעון נדחה בפני התחייבויות אחרות וקודם רק לחלוקת הרכוש בעת פירוק הילה מבני תעשיה.

❖ שטרי הון לטובת קבוצת הילה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ

ביום 29 בספטמבר 2020, הנפיקה הילה מבני תעשיה שטר הון לטובת קבוצת הילה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ על סך של 1,080 אלפי ש"ח, לתקופה של שבע וחצי (7.5) שנים לפירעון ביום, אך לא לפני פירעון מלא של אגרות החוב שהנפיקה החברה ביום 31.12.2025. בתום התקופה כאמור תקופת שטר ההון הוארכה בשנתיים נוספות, עד ליום 31.12.2027. שטר ההון אינו נושא ריבית והפרשי הצמדה והפירעון נדחה בפני התחייבויות אחרות וקודם רק לחלוקת הרכוש בעת פירוק הילה מבני תעשיה.

❖ ערבויות

מר ישראל קלר וכן חברות בשליטתו ומר אלאולוף וכן חברות בשליטתו של מר אלאולוף ערבים בערבות אישית בלתי מוגבלת בסכום כלפי תאגידים בנקאיים לצורך הבטחת החזרי הלוואות הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 34.1.1.7 ו- 34.1.2.7 לפרק א' לדוח התקופתי.

❖ הלוואה לבעל השליטה

ביום 29 ביוני 2023 התקשרה החברה בהסכם עם חברות בבעלות בעלי השליטה, לפיו החברה העמידה לבעלי השליטה הלוואה בסך של 3 מ' ש"ח, אשר שימשה את בעלי השליטה לפירעון יתרות קיימות של הלוואות שהועמדו לבעלי השליטה בתקופות קודמות. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1% ואינה צמודה למדד. בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, ההלוואה תיפרע לא יאוחר מיום 30.6.2024. ביום 11.8.2024 נחתמה תוספת להסכם ההלוואה, לפיה מועד פירעון ההלוואה ידחה למוקדם מבין: (א) 31.12.2028; או (ב) המועד בו אין מניעה לקזז את יתרת ההלוואה מול יתרת החוב של הילה ארה"ב לבעלי השליטה. בנוסף, הוחלט כי יתרת ההלוואה תישא ריבית בהתאם להוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאריך הדוח או בתאריך סמוך לו ככל האפשר

שם בעלי עניין	שם החברה	אחוז החזקה
רפאל אלאלוף	קבוצת הלה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ	70%
ישראל קלר וכרמית חלמיש	קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ	30%

תקנה 24 א ו-ב:

הון רשום, הון מונפק, ניירות ערך המירים ומרשם בעלי מניות

הון רשום: למועד הדוח, ההון הרשום של החברה מורכב מ- 1,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת.

הון מונפק:

שם המחזיק	מספר זיהוי	מען	כמות ני"ע	סוג המניות
קבוצת הלה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ	514927912	צור צור יגאל 8, צור יגאל	140	רגילות
קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ	514968197	בצרי יוסף 23, קריית אתא	60	רגילות
סה"כ	--	--	200	--

תקנה 25 א'

מען רשום

כתובת: צור 8, צור יגאל
 טלפון: 09-9500025
 פקס: 09-9500026
 דוא"ל: reut@hillagroug.com
 אתר אינטרנט: www.hillagroup.com

תקנה 26: דירקטוריון החברה

לחברה דירקטוריון המונה 4 דירקטורים. להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון, לפי מיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדו"ח.

שם הדירקטור:	רפאל אלאלוף	יגאל יוסף	הדר צופיוף	יצחק וסרשטיין
מספר זהות:	02487547	30115828	200242360	023581648
תאריך לידה:	19.5.1970	14.11.1949	24.02.1988	07.12.1967
מען:	האורנים 42, כפר שמריהו	מירון 4, ראש העין	האחוזה 33, כפר יונה	האלון 23, נשר
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברותו בוועדות דירקטוריון:	לא	כן	כן	כן
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני:	לא	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית	דירקטור בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, כשירות מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית פיננסית	לא
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	כן (נותן שירותים באמצעות הסכם הניהול)	לא	לא	לא
תאריך תחילת הכהונה:	8.12.2014	29.11.2020	19.01.2024	30.03.2021
השכלה:	בוגר לימודי הנדסה תעשייה וניהול.	תואר ראשון במשפטים L.L.B במרכז הבינתחומי הרצליה.	תואר ראשון כלכלה וניהול מכללת תל חי; לימודי תעודה בחשבונאות אוניברסיטת בר אילן; תואר שני מדעי המדינה עם התמחות בביקורת פנים אוניברסיטת בר אילן; ותואר שני בלימודי משפט אוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית – טכניון; ותואר שני בהנדסת בניין – טכניון.
עיסוק בחמש (5) שנים אחרונות:	מנכ"ל קבוצת "הילה מגדלי משרדים בע"מ"	עצמאי - ייעוץ וקידום פרויקטים בתחום הנדל"ן	משנה למנכ"ל, איגוד הדירקטורים בישראל. רכזת ממשל תאגידי ופיתוח עסקי, מור גמל ופנסיה. מנכ"לית איגוד הדירקטורים בישראל.	מנהל חברות לנדל"ן והתחדשות עירונית, כמפורט בסעיף "תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור" להלן.

תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: דירקטור בחברות הבאות: בבילטמור 14, תל אביב בע"מ; אנילביץ 31 בת ים בע"מ; ו.י. שיווק מכירות נדל"ן בע"מ; בית ורדי בע"מ; שדרות ירושלים לוד בע"מ; צו - הנדסה ושירותים בע"מ; השקמה 4 בת ים בע"מ; מעיין ו.ק. בניה בע"מ (2014) מי אבן בע"מ; מגדל רוטשילד ארלוזורוב בת ים בע"מ; אלמוגים ביבנה בע"מ; אנרגיית רוח ושמש בע"מ; ס.ק.ו. יזמות ונכסים בע"מ; תל רגלים ראשל"צ תמ"א 38 בע"מ; דבליו בלילך 1 בע"מ; דבליו גרופ בע"מ; דבליו גרופ התחדשות עירונית בע"מ; דבליו גרופ קריית חיים בע"מ; דבליו גרופ טופנוטץ' בדרור 28-30 בע"מ; דבליו גרופ טופנוטץ' בדרור 39-41 בע"מ; ו- דבליו גרופ עמקה בע"מ.	דירקטורית בעמותת בתי האבות של עיריית רמת גן.	אין	דירקטור בחברות הבת וכן בחברות אחרות אשר בשליטתו.	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה: האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:
לא	לא	לא	לא	לא
לא	כן	לא	לא	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה בחברה (שאינם דירקטורים)

בחברה 3 נושאי משרה בכירה (שאינם דירקטורים). להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה לפי מיטב ידיעת החברה נכון למועד פרסום הדו"ח התקופתי:

שם נושא המשרה	מירב יום טוב	חן כרמין	דורון רוזנבלום לב
מספר זהות:	036261196	022735567	024850406
תאריך לידה:	01.10.1979	22.3.1967	12.2.1970
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או בחרה קשורה או בבעל עניין בו:	סמנכ"לית כספים	סמנכ"ל שיווק ופיתוח	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה:	12 בינואר 2026	1 באפריל 2004	30 באוקטובר 2024
תאריך סיום כהונה:	-	-	-
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה:	לא	לא	לא
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא

• בוגר תואר ראשון בחשבונאות במכללה למנהל. • בוגר תואר שני במימון ושיווק במכללת הקריה האקדמית אונו.	• בעל רישיון משרד המשפטים לתיווך מקרקעין. • בוגר קורס יועצי נדל"ן בכירים.	• בוגרת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת בר אילן. • רואת חשבון מוסמכת מאוניברסיטת בר אילן.	השכלה:
2012 - היום - שותף מנהל, עזרא יהודה-רוזנבלום-יעוץ, בקרה וניהול סיכונים בע"מ	2005-היום- סמנכ"ל שיווק בקבוצת הילה, ניהול תחום המגורים ותחום הנכסים המניבים לרבות פרסום, שיווק ומכירות.	• היום - 2022 - מנהלת כספים בקבוצת הילה. • 2025 - סמנכ"לית כספים ואסטרטגיה בקבוצת פאליק. • 2020-2024 - סמנכ"לית בכירה כספים ואסטרטגיה בחברת אלף פארמס	עיסוק בחמש (5) שנים אחרונות:

תקנה 26ב :

מורשי חתימה עצמאיים של החברה :

נכון למועד דוח זה, מורשה החתימה מטעם החברה הינו מר אלאלוף, הנמנה על בעלי השליטה בחברה.

תקנה 27 :

רואי החשבון של החברה :

זיו האפט (BDO) - רואי חשבון, דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

למיטב ידיעת החברה, רואה החשבון המבקר אינו בעל ענין או בן משפחה של בעל ענין או של נושא משרה בכירה בחברה.

תקנה 28 :

שינויים שנעשו בשנת הדיווח בתזכיר או בתקנון של התאגיד :

בשנת הדיווח, לא נעשו שינויים בתזכיר או בתקנון של התאגיד.

תקנה 29 :

המלצות הדירקטורים בפני אסיפה הכללית, והחלטות שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר :

1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה : אין
2. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה : אין
3. שינוי תזכיר או תקנון ההתאגדות של החברה : אין.
4. פדיון ניירות ערך בני פדיון : אין.
5. פדיון מוקדם של אגרות חוב : אין.
6. עסקה שאינה בתנאי שוק בין החברה לבעל עניין בה : לשם הזהירות החברה מפנה לתקנה 22 לחלק זה.
- 1.2. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בסעיפים 1-6 לעיל : אין.

1. לפרטים אודות כתב פטור וכתב התחייבות לשיפוי, לרבות לבעל השליטה, ראו סעיף 8.4 לתשקיף החברה מיום 30.11.2020.
2. להלן פרטים אודות תנאי פוליסת הביטוח אחריות נושאי משרה, לרבות לבעל השליטה:

תקופת הביטוח: מיום 29.12.2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2026.

פרמיה שנתית: סך כולל של 18,500 דולר בגין תקופת הביטוח כאמור.

גבולות אחריות: עד 5 מיליון דולר, למקרה וכן לכל תקופת הביטוח.

השתתפות עצמית של החברה: סך של 15 אלפי דולר לתביעה, למעט תביעות בארה"ב ובקנדה בהן ההשתתפות העצמית של החברה תהיה בסך של 35 אלפי דולר ולמעט תביעות בניירות ערך (שאינן בארה"ב או בקנדה) בהן ההשתתפות העצמית של החברה תהיה בסך של 50 אלפי דולר.

תאריך: 31 במרץ 2026**הילה מגדלי משרדים בע"מ**

<u>שמות החותמים:</u>	<u>תפקידם:</u>	<u>חתימה:</u>
רפאל אלאוף	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	
מירב יום טוב	מנהלת כספים	

**פרק ה' - הצהרות מנהלים בהתאם לתקנה 9ב(ד) לתקנות
הדוחות**

הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 9ב(ד1) לתקנות הדוחות :

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, רפאל אלאלופ, מנכ"ל החברה, מצהיר כי :

(1) בחנתי את דוח התקופתי של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן : "התאגיד") לשנת 2025 (להלן : "הדוחות") ;

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

31 במרץ 2026

תאריך

רפאל אלאלופ, מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2) לתקנות הדוחות :

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מירב יום טוב, מצהירה כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

31 במרץ, 2026

תאריך

מירב יום טוב, סמנכ"לית כספים